TRIBUNALE DI FIRENZE
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Relazione di Consulenza Tecnica ed Estimativa d'Ufficio

Pignoramenti Immobiliari riuniti n. 818/2014 e 451/2016 Udienza del 21/5/2020

Promosso da: **818/2014** da **Juliet spa**, per conto di **Siena NPL 2018 srl**, per conto di **MPS spa**
451/2016 – fascicolo non visibile

Contro: **Sig.** **********

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: Dott.ssa Pasqualina Principale

CTU: Arch. Roberto Sozzi

RELAZIONE EPURATA

****

PREMESSA

- che il GE nominava il sottoscritto Arch. Roberto Sozzi, nato a Cecina il 17/3/1972 con studio a Firenze, P.le della Porta al Prato n. 21, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze con il n. 5.785 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze con il n. 8.515, nel procedimento 818/2014, per rinnovare la precedente perizia ritenuta insoddisfacente.

****

- che in data 12/6/2019, con l'accettazione dell'incarico conferito venivano posti al CTU i seguenti quesiti:

Il giudice ordina all'esperto:

1) *di esaminare i documenti depositati ex art. 567, II co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice e al creditore procedente quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;*

2) *di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg srl), comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;*

3) *di accedere all'immobile unitamente al custode nominato (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo) con le seguenti regole di base:*

    a) *avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte esecutata;*

    b) *se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;*

    c) *ove in sede di sopralluogo, di cui deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal custode, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che*

si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;

d) *il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2);*

e) *all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario;*

f) *le nuove chiavi saranno prese in consegna dal custode.*

4) *Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte esecutata" predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all'incarico di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;*

5) *Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;*

6) *QUALORA L'ESPERTO INDIVIDUI LA TRASCRIZIONE DI ALTRO PIGNORAMENTO SUI MEDESIMI BENI OGGETTO DELL'INCARICO, DOVRA' RIFERIRNE IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE, ONDE EVITARE LA DUPLICAZIONE DI PERIZIE;*

Pone all'esperto il seguente quesito:
"Provveda 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: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità:*

a) *se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*

b) *se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*

c) *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;*

avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificatamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

-2 *riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto…..);*

-3 *indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

-4 *fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne*

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

-5 provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se 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. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2.923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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

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

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

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

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

sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., L 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

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

-11 Indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2.922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

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

- *il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;*
- *se il compendio pignorato può essere diviso in natura o*

sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L 3 giugno 1940, n. 1.078;

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

-13 effettuare un riepilogo in caso di più Lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);

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

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

13) effettuare (prima del deposito del cartaceo) almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti; di depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc) ed una copia epurata; di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.

14) *presentare, se necessario, tempestiva e motivata istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..*

A) *autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.*

B) *Autorizza Il C.T.U.- all'utilizzo del mezzo proprio qualora la località non risulti comodamente raggiungibile con mezzo pubblico, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art. 15 L 836/73; - all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica, con l'assistenza del custode; a tal fine il Commissariato di P.S. o i C.C. territorialmente competenti e tenuti all'adempimento in virtù del presente provvedimento, con facoltà, ove necessario, a fare uso di fabbro per l'accesso forzoso all'immobile, sempre in coordinamento con il custode;*

C) *avverte inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa già preparato per fornire i chiarimenti necessari (eventualmente anche depositando uno scritto a chiarimenti).*

D) *avverte l'esperto che le difficoltà di accesso all'immobile non saranno considerate causa di proroga ove non si sia fatto tempestivo ricorso alla f.p. e che eventuali proroghe potranno essere consentite solo da questo giudice e non dai legali del creditore procedente\intervenuti.*

E) *dispone acconto a titolo di fondo spese di €.800,00; il residuo acconto lo chiederà al momento del deposito dell'elaborato.*

Si raccomanda di comprendere abitazioni e box o cantina in un solo Lotto e di dividere i terreni solo se ciò possa renderli più appetibili possibile sul mercato, senza menomare i singoli Lotti realizzati; il compenso definitivo sarà liquidato per ciascun Lotto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento sulla base del prezzo di vendita, secondo il disposto dell'art. 161 disp. att. c.p.c.. In caso di estinzione dell'esecuzione, il compenso sarà liquidato sulla base del prezzo di stima o dell'ultima vendita andata

deserta.

F) *precisa che le spese sostenute saranno liquidate solo se accompagnate da idonea documentazione e che non sono computabili spese a forfait.*

NB. Si avvisa l'esperto nominato che la relazione deve effettivamente essere depositata nell'imminenza della scadenza del termine fissato poiché deve contenere verifica aggiornata delle iscrizioni e trascrizioni anche successive al primo pignoramento, nonché eventuale indicazione dello stato del procedimento di sanatoria della continuità delle trascrizioni (da richiedere al procedente) e dello stato dei procedimenti eventualmente instaurati dal custode per la liberazione dell'immobile.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, analizzata in modo dettagliato la documentazione contenuta nel fascicolo ed acquisita quella relativa ai beni oggetto del procedimento, in seguito alle prime rilevanti problematiche riscontrate, in data 23/7/2019, trasmetteva istanza sia per la proroga che per la nomina del Dott. Agr. Ugo Damerini, al fine di procedere con le necessarie verifiche di carattere agrotecnico. L'istanza veniva autorizzata dal GE in data 28/7/2019. In merito la parte ricorrente, per mezzo del proprio legale, con pec del 30/9/2019, accettava sia la nomina dell'ausiliario che della relativa spesa preventivata.

In seguito alle ulteriori rilevanti problematiche riscontrate, il CTU in data 30/10/2019 trasmetteva un'ulteriore istanza, in merito alle seguenti questioni:

1. che quanto riscontrato in relazione agli ulteriori beni compresi nel procedimento, che ad oggi per gran parte risultano di proprietà di terzi, fosse oggetto di discussione della prossima udienza, fissata per il giorno 12/11/2019;
2. che venisse vietata all'esecutato la possibilità di apportare ulteriori variazioni e modifiche ai beni compresi nel procedimento;
3. l'autorizzazione ad applicare, ai sensi dell'art. 52 del DPR 115/2002, l'aumento del 100% degli onorari, per l'attività di *"integrazione continuità trascrizioni (3° punto – onorari a vacazione – a6 – protocollo EI)"*, in conseguenza sia all'inadeguatezza della documentazione ex art. 567 presente nel fascicolo, che alle ripetute variazioni catastali apportate dall'esecutato;
4. l'autorizzazione ad applicare l'onorario indicato al punto precedente anche per i cespiti ubicati a San Giovanni V.no, non più compresi nella vendita esecutiva, ma per i quali è stata svolta la medesima attività.

Il tutto come meglio indicato nell'istanza trasmessa (allegato 1).
In data 6/11/2019 il GE disponeva che i contenuti dell'istanza trasmessa fossero discussi nell'udienza successiva, nel corso della quale veniva disposto che, stante la complessità dell'indicazione dello stato dei luoghi e le trasformazioni medio tempore occorse, considerato che il CTU stava redigendo la perizia, l'udienza per la vendita veniva fissata per il 21/5/2020. Il GE invitava inoltre le parti, per eventuali osservazioni scritte alla perizia, a rispettare il dettato dell'art. 173 bis disp.
In data 30/12/2019 il GE, in seguito all'istanza del custode giudiziario, disponeva che l'EI n. 451/16 RG (per la quale era già stata depositata dal relativo CTU la perizia), venisse riunita all'EI 818/2014.
In data 23/1/2020, il debitore costituito, per mezzo del proprio legale, presentava opposizione alla riunione delle due procedure.

****

Il sottoscritto ha effettuato comunicazione scritta sia dell'incarico ricevuto che della data relativa all'esecuzione del primo sopralluogo presso i beni compresi nel procedimento, eseguito in data 22/6/2019:

- per mezzo pec al legale della parte debitrice, costituita: Avv. **********, all'indirizzo [redacted]
- per mezzo pec al legale del creditore surrogato al procedente, Juliet spa, per conto di Siena NPL 2018 srl, per conto di MPS spa: Avv. **********, [redacted]
- per mezzo pec al legale del creditore intervenuto **********: Avv. **********, [redacted]
- per mezzo pec al legale del creditore intervenuto Penelope SPV srl, per conto di CRF spa: Avv [redacted]
- per mezzo mail ordinaria al custode giudiziario: ISVEG, agli indirizzi esecuzioni.immobiliari@isveg.it e immobiliari@isveg.it.

Inoltre, per il sopralluogo successivo, eseguito in data 26/7/2019, dal momento che in precedenza l'esecutato non era stato informato dal proprio legale, l'ulteriore comunicazione è stata trasmessa anche per posta raccomandata al debitore.
In seguito alle ulteriori problematiche emerse è stato inoltre eseguito un terzo

sopralluogo in data 30/1/2020. La relativa comunicazione è stata inviata al debitore mezzo pec certificata.
In data 16/4/2020 è stato eseguito un'ulteriore sopralluogo con il tecnico di Publiacqua, al quale era presente anche l'esecutato.
Il Sig. ********** si è dimostrato, per quanto possibile, collaborativo, permettendo nel corso dei vari sopralluoghi eseguiti di accedere presso i beni oggetto del procedimento.
Per l'Isveg al primo sopralluogo era presente il Sig. ********, mentre al secondo ha partecipato il Sig. **********.
Sono stati inoltre compiuti i necessari accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate (per Catasto, Conservatoria dei Registri Immobiliari, ed Ufficio registrazione contratti di locazione), uffici provinciali di Firenze e Arezzo, i servizi di edilizia privata, ambiente, SUAP e lavori pubblici del Comune di Reggello, il SITA della Regione Toscana, l'ARTEA, l'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve.
Inoltre per la verifica dello stato di occupazione, dal momento che dalla comunicazione ricevuta dall'AE di Arezzo erano emersi in relazione ai diversi locatori e locatari varie sedi di registrazione dei contratti, sono stati eseguiti accertamenti presso le sedi di Milano e Borgo S. Lorenzo.
Si allega copia sia delle comunicazioni inviate che dei verbali di sopralluogo eseguiti (allegato 2).

****

" Provveda a

Quesito 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: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità:*

a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali,

hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;

avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificatamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

A tal proposito è necessario premettere che l'EI n. 818/2014, per la quale lo scrivente è stato nominato CTU, originariamente era stata promossa dai Sig.ri ********** (per conto di ******** srl) e ******** ******** ******** ******** (per conto di ******** srl). In seguito alla loro rinuncia, con istanza del 29/1/2019 si è surrogato al procedente la Jiuliet spa, per conto di Siena NPL 2018 srl, a sua volta per conto di MPS spa. Il procedimento, che deriva dall'esecutività del sequestro conservativo del Tribunale di Arezzo, originariamente comprendeva le seguenti unità immobiliari:

- beni ubicati a San Giovanni V.no (AR):
  - foglio di mappa 19, CF, part. 51, sub. 1 (categoria A3);

- beni ubicati a Reggello (FI):
  - foglio di mappa 72, CF:
    - part. 48, sub. 6 (categoria A2);
    - part. 52, sub. 5 (categoria A3);

- part. 52, sub. 7 (categoria A3);
- part. 1407 (categoria C2);

- foglio di mappa 51, CT:
  - part. 95 (qualità bosco misto) – 256 mq;
  - part. 96 (qualità bosco misto) – 34.744 mq;
  - part. 97 (qualità bosco misto) – 98.252 mq;
  - part. 98 (qualità bosco misto) – 248 mq;

- foglio di mappa 138, CT:
  - part. 84 (uliveto) – 4.050 mq;
  - part. 139 (uliveto) – 3.010 mq;
  - part. 140 (uliveto) – 3.670 mq;
  - part. 141 (uliveto) – 7.307 mq;
  - part. 177 (uliveto) – 34.720 mq;
  - part. 199 (uliveto) – 1.779 mq;
  - part. 200 (uliveto) – 3.494 mq;
  - part. 201 (uliveto) – 6.130 mq;
  - part. 265 (uliveto/vigneto) – 334 mq;
  - part. 276 (uliveto/vigneto) – 110 mq;

- foglio di mappa 141, CT:
  - part. 172 (uliveto) – 41.089 mq.

In seguito al variazioni catastali eseguite su parte del compendio:

- al foglio di mappa 51, CT:
  - dalla soppressione della part. 265, sono stati generati i mappali 348 (55 mq) e 349 (279 mq);
  - dalla soppressione della part. 276, sono stati generati i mappali 350 (46 mq) e 351 (64 mq).

- al foglio di mappa 72, CT:
  - dalla soppressione della part. 1411, sono stati generati i mappali 1519 (50 mq), 1520 (104 mq) e 1521 (40.935 mq). Dalla soppressione di quest'ultimo sono state generate le partt. 1527 (40.875 mq) e 1528 (60 mq).

Gli accertamenti eseguiti presso le Conservatorie dei RRII di Firenze ed Arezzo, hanno permesso di riscontrare che alcuni cespiti originariamente compresi nella procedura, in seguito alla trascrizione delle annotazioni per inefficacia parziale e restrizione beni, sono ad oggi da escludere dal compendio oggetto di vendita esecutiva:

- bene ubicato a San Giovanni V.no (AR):
  - al foglio di mappa 19, CF, part. 51, sub. 1 (A3).

    In merito a tale immobile si segnala che gli identificativi catastali riportati nell'annotazione di restrizione del sequestro sono stati corretti in seguito alla segnalazione del sottoscritto. A tal proposito il Notaio ********** ha provveduto con l'ulteriore annotazione del 10/7/2019, n. 1.532 RP.

- beni ubicati a Reggello (FI):
  - al foglio di mappa 72, CF, part. 52, sub. 5 (A3), venduto a terzi;
  - al foglio di mappa 61, CT, partt. 348, 349, 350 e 351, vendute a terzi;
  - al foglio di mappa 72, CT, partt. 1520 e 1528, vendute a terzi.

Si riportano di seguito l'elenco dei cespiti ancora compresi nella vendita, per i quali sono state effettuate tutte le verifiche di rito. Sono tutti ubicati nel Comune di Reggello, e sono censiti:

- al foglio di mappa 72, CF:
  - part. 48, sub. 6 (A2);
  - part. 52, sub. 7 (A3);
  - part. 1407 (C2);

- al foglio di mappa 51, CT, partt. 95, 96, 97 e 98 (qualità bosco misto), che

secondo le risultanze catastali si estendono per una superficie complessiva di 133.500 mq;

- al foglio di mappa 61, CT: partt. 138, 139, 140, 141, 177, 199, 200, 201 (uliveto), che secondo le risultanze catastali si estendono per una superficie complessiva di 64.160 mq;
- al foglio di mappa 72, CT: partt. 1519 e 1527 (uliveto), che secondo le risultanze catastali si estendono per una superficie complessiva di 40.925 mq.

E' stato inoltre accertato, così come meglio argomentato nella seconda istanza, che il sequestro conservativo comprende anche la quota parte di beni, originariamente a comune dell'unità immobiliare censita al foglio di mappa 72, part. 48, sub. 6 (Lotto 2), che sono stati ceduti a terzi, senza il preventivo consenso del creditore procedente e pertanto senza aver proceduto con le dovute annotazioni per inefficacia parziale e restrizione. Per maggiori dettagli si rimanda a quanto meglio argomentato nell'istanza e nei relativi allegati (allegato 1).

Dal momento che nell'udienza dello scorso 12 novembre, che è stata oggetto di discussione dell'istanza, i creditori non hanno sollevato alcuna considerazione in merito. Aggiunto inoltre che si tratta di beni che ad oggi non risultano più di proprietà dell'esecutato. Il sottoscritto, per il mandato al momento conferito non ha potuto procedere con ulteriori accertamenti, oltre a quelli effettuati. Pertanto, tali porzioni non sono state comprese nei vari Lotti di vendita:

- Lotto 1: unità immobiliare posta al piano terreno/seminterrato, destinata a frantoio e magazzino, censita al foglio di mappa 72, part. 1407.
- Lotto 2: unità immobiliare posta al piano primo, utilizzata come abitazione, censita al foglio di mappa 72, part. 48, sub. 6.
- Lotto 3: unità immobiliare posta al piano terreno/seminterrato, utilizzata come abitazione, censita al foglio di mappa 72, part. 52, sub. 7.
- Lotto 4: appezzamento di terreno boschivo, censito al foglio di mappa 51, particelle 95, 96, 97 e 98.

- Lotto 5: appezzamento di terreno per gran parte ad uliveto, censito al foglio di mappa 61, particelle 138, 139, 140, 141, 177, 199, 200 e 201.
- Lotto 6: appezzamento di terreno per gran parte ad uliveto, censito al foglio di mappa 72, particelle 1519 e 1527.

Ad eccezione del Lotto 4, tutti gli altri cespiti, sono posti all'interno e/o in prossimità del complesso immobiliare denominato ********* *** ******.

La divisione in Lotti è stata effettuata in relazione all'ubicazione, all'autonomia ed all'appetibilità dei singoli cespiti. Di seguito, per ogni Lotto di vendita, verrà data risposta a ciascuno dei quesiti posti.

Ai soli fini degli onorari, in relazione all'attività svolta per l'aggiornamento della documentazione ipocatastale, l'unità immobiliare ubicata a San Giovanni V.no (AR), viene individuata al Lotto 7. Per questa, visto che gli accertamenti eseguiti hanno permesso di riscontrare che in accordo con i creditori è stata trasferita a terzi, aggiunto inoltre che non è compresa nella vendita, non si è proceduto con la redazione della relativa relazione.

LOTTO 1

Quesito 1: *(Lotto 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: accertare la conformità …....*

Annesso agricolo destinato a frantoio e magazzino, ubicato a Reggello (FI), in località Caselli La Torre, all'interno del complesso immobiliare denominato ********* *** ******. L'unità risulta censita al foglio di mappa 72, part. 1407, cat. C2, classe 4, cons. 285 mq, sup. cat. 322 mq, rend. € 1.162,80.

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nella trascrizione del sequestro conservativo. Confini: part. 1527, part. 1539, 1406 e 1408.

Catastalmente l'unità è intestata all'esecutato.

La planimetria catastale risulta regolarmente depositata presso l'Agenzia del Territorio e graficamente corrisponde all'attuale stato dei luoghi.

Si allega la documentazione catastale (allegato 3).

****

Quesito 2: *(Lotto 1)* *riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare 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…..);*

L'ordinanza del sequestro conservativo, che comprende anche altri cespiti, è stata trascritta presso la Conservatoria dei RRII di Firenze in data 8/11/2012 al n. 23.437 RP, a favore di uno degli originari creditori procedenti (Sig.ra ******** ******** ******** ********, per conto di ******** srl), contro il Sig. **********, e riguarda la proprietà dell'intero dell'unità compresa nel Lotto.

****

Quesito 3: *(Lotto 1)* *indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

Il sedime su cui è stato realizzato l'edificio, incluso del relativo resede di pertinenza, che secondo le risultanze catastali si sviluppa per una superficie di 370 mq (part. 1407), è stato acquistato dal debitore per mezzo dei seguenti titoli di provenienza:

- per quanto concerne la porzione 50 mq, con scrittura privata autenticata in data 31/3/2010 dal Notaio ********** **********, repertorio 21.007, trascritta presso la Conservatoria dei RRII di Firenze, in data 7/4/2010, al n. 7.548 RP.
  La vendita riguardava le partt. 1075 e 1076 entrambe soppresse in data 21/6/2011. La particella 1075 ha generato i mappali 1405 e 1406, oltre ad una porzione di 15 mq della 1407. Mentre la particella 1076 ha generato i mappali 1408, 1409 e 1410. Quest'ultima soppressa sempre in data 21/6/2011, ha generato una porzione di 35 mq della 1407.
  Le partt. 1075 e 1076 sono state acquistate dalla ********** srl, che a sua volta li aveva acquisiti dalla parte debitrice con scrittura privata autenticata in data 27/12/1999 dal Notaio ********** *********, repertorio 77.103, trascritta presso la Conservatoria dei RRII di Firenze, in data 24/1/2000, al n. 1.581 RP.

- Per quanto concerne la porzione di 320 mq, con scrittura privata autenticata in data 29/12/1990 dal Notaio ******* **********, repertorio 6.123, trascritta presso la Conservatoria dei RRII in data 22/1/1991, al n. 2.485 RP. Tra i vari cespiti, la vendita comprendeva anche la part. 45, soppressa in data 6/12/1996, con la quale sono stati generati i mappali 1020, 1201, 1022, 1023, 1025, 1026 e 1027. In data 5/11/1999, con la soppressione della part. 1020 sono stati generati i mappali 1074, 1075 e 1076.
  In data 21/6/2011, con la soppressione della part. 1074 sono stati generati i mappali 1411 e 1412. Quest'ultimo contestualmente soppresso ha generato le partt. 1407 e 1410, rispettivamente di 35 mq e 285 mq. Quest'ultima, sempre contestualmente è stata soppressa in favore della part. 1407.
  Si allega copia del titolo di provenienza originario (allegato 4). Per quanto concerne l'atto del 2010, dal momento che per la copia è stato richiesto un importo rilevante, considerate inoltre le conclusioni del Lotto in oggetto, si è ritenuto sufficiente procedere con la sola presa visione presso Conservatoria dei RRII.

****

Quesito 4: *(Lotto 1)* *fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;*

Il Lotto comprende la sola particella 1407, costituita per gran parte dall'edificio denominato frantoio, oltre una minima porzione di resede esclusivo. Per quanto è stato possibile riscontrare dalla sovrapposizione dell'orto foto, il marciapiede prospiciente il fabbricato, ricade interamente nella particella 1527 (particella compresa nel Lotto 6).

Si tratta di un annesso agricolo realizzato con nuova edificazione tra il 2010 e il 2011, nell'ambito del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA), ad oggi ancora in corso di completamento. Il fabbricato, che si sviluppa per un solo piano fuori terra e risulta parzialmente incassato nel terreno, è destinato a frantoio e magazzino. Di fatto è adibito alla produzione, lo stoccaggio e l'imbottigliamento dell'olio. Vi sono inoltre delle porzioni utilizzate a deposito di vario genere, officina, ufficio, vendita, mensa etc.

L'edificio si trova a valle rispetto al tessuto edilizio originario del complesso denominato ********* *** ******, posto in località Caselli La Torre, ubicato a nord-est rispetto al centro abitato di Reggello, dal quale dista in linea d'aria circa 500 ml. L'area di ubicazione, con riferimento al tratto di viabilità interna, si trova ad una quota di 487 ml slm, circa 90 metri più alta rispetto al centro abitato, in direzione del quale si gode di un'ottima visuale.

La zona circostante è caratterizzata da un territorio per gran parte agricolo, dove il tessuto edilizio prevalente è a destinazione residenziale.

Dal centro abitato di Reggello, percorrendo via Dante Alighieri in direzione del Palazzo comunale, prima di giungere a Piazza Aldo Moro, si svolta a sx su via Caduti di Secchieta. Percorsi ca. 450 metri si svolta a dx su via Caselli al Sole. La strada prosegue su via Caselli Casapippo per poi giungere il località Caselli La Torre, dove è ubicato l'omonimo complesso. Percorsa l'omonima strada, oltrepassato l'ultimo edificio, si svolta a dx per accedere al tracciato campestre che scende in direzione

dell'appezzamento di terreno all'interno del quale è ubicato il frantoio.

La viabilità di collegamento con il centro abitato, anche se abbastanza tortuosa, risulta asfaltata fino a poco prima del punto dove si svolta per la strada campestre. Mediamente, la larghezza della carreggiata non consente il passaggio contemporaneo di due mezzi. L'ultimo tratto di strada, corrispondente a quella campestre, che si sviluppa per ca. 90 metri, risulta in pessime condizioni e non percorribile con mezzi di tipo ordinario. Dalla strada denominata Caselli La Torre, che a quanto riferito dalla proprietà è di tipo vicinale, si accede al frantoio, attraverso le particelle 1523 e 1527, entrambe di proprietà dell'esecutato. La prima non è oggetto della perizia, mentre la seconda è compresa nel Lotto 6. Il mappale 1407 risulta intercluso rispetto alle particelle circostanti.

A quanto riferito dal Geom. ********** dell'Ufficio Lavori Pubblici del Comune, nell'elaborato ad uso interno dell'ufficio la viabilità in questione è denominata strada Caselli-Pontifogno e serviva a collegare i centri abitati alla Chiesa di Pontifogno. Attualmente è classificata come strada comunale. Pertanto non si tratta di una strada vicinale, bensì di una strada comunale.
In relazione all'inquadramento urbanistico si rimanda a quanto puntualmente riportato al quesito 9.

Per la descrizione dei locali che costituiscono l'unità immobiliare si riporta prima l'uso riscontrato sul posto, indicato anche nella planimetria, dopo di che tra parentesi, oltre alla consistenza ed all'altezza interna, viene indicata la destinazione riportata nello stato finale depositato con la fine lavori.

L'unità immobiliare è costituita da: locale utilizzato per la vendita, accoglienza e/o ufficio (locale n. 1, destinato a locale mensa: superficie calpestabile 28,57 mq - h 3,62 ml), disimpegno (n. 2, disimpegno: 2,74 mq - h 2,49 ml), antibagno (n. 3, antibagno – spogliatoio: 3,20 mq - h 2,46 ml), servizio igienico (n. 4, servizio igienico: 2,64 mq - h 2,46 ml), produzione (n. 5, ripostiglio: 5,10 mq – h 2,48 ml), produzione (n. 6, produzione - frantoio: 48,66 mq – h_{MIN} 3,60 ml, h_{MAX} 3,69 ml), produzione (n. 7 produzione – deposito olio imbottigliamento: 51,87 mq – h 3,71), deposito (n. 8, deposito: 72,77 mq – h 3,71 ml), deposito macchine agricole (n. 9, deposito olive: 44,36 mq – h 3,73), officina (n. 10, deposito mezzi meccanici e locale impianti: 19,94 mq – h 3,72 ml) e scannafosso (n. 11, scannafosso: 19,13 mq – h 3,99 ml). Oltre loggia (11,12 mq – h 3,68 ml) e resede esclusivo di ca. 47 mq. In totale l'unità si sviluppa per una

superficie calpestabile complessiva pari a 279,85 mq, oltre allo scannafosso, alla loggia ed al resede. E' inoltre presente un piccolo palco morto, ricavato sopra i locali di servizio, utilizzato come deposito (15,36 mq – h 1,30 ml), al quale si accede da una scala a giorno in acciaio e legno, posta nel locale 8.

Il lato sx dell'edificio è in aderenza con un altro fabbricato, sempre parzialmente incassato nel terreno, di proprietà di terzi e non compreso della perizia.

Sulla copertura, alla quale si accede attraverso il percorso campestre ricavato nella particella 1527, è presente un impianto fotovoltaico. In totale, per quanto concerne la porzione del frantoio, sono presenti 32 pannelli, dimensione 99 x 166 cm, sorretti da una struttura di tipo leggero in alluminio. A quanto riferito dall'esecutato, per quanto di sua conoscenza, attualmente l'impianto è di proprietà della ********* srlu, che lo utilizza per la produzione dell'energia elettrica delle unità presenti nel complesso che ha in conduzione. Sulla copertura sono inoltre presenti un comignolo, di cui non è stato possibile riscontrare la funzione ed un lucernario per l'illuminazione del locale 7.

Il piano di calpestio della copertura è costituto da uno strato superficiale a ghiaia di piccola pezzatura. Sul lato prospiciente la facciata principale, è presente un parapetto in c.a., con altezza variabile da un minimo di 41 cm ad un massimo di 95 cm.

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in c.a. oltre tamponamenti in laterizio e finitura ad intonaco. Lungo tutto il prospetto fuori terra è presente una tettoia in aggetto, costituita per la maggior parte da travi e travetti in legno, oltre scempiato in cotto e tegole in laterizio, mentre la parte rimanente è in c.a.

Nel resede esclusivo, in aderenza al muro esterno del locale 8, a fianco dell'apertura di accesso, è presente una piccola struttura precaria (dim. 1,30 ml x 2,50 ml, h_{MIN} 2,10 ml, h_{MAX} 2,30 ml), realizzata con tubi innocenti e copertura in lamiera, oltre canniccio perimetrale. All'interno della quale è ubicato una cisterna in acciaio, dello stesso ingombro della struttura, probabilmente utilizzata per il rifornimento di gasolio dei mezzi agricoli.

I sopralluoghi eseguiti hanno permesso inoltre di rilevare le caratteristiche tipologiche, sia delle finiture che degli impianti tecnologici presenti:

- Impianto di riscaldamento: nel locale 10 è presente una caldaia a gpl, marca Hermann - Thesi Condensing System Boiler. Mentre nel locale 9 è installato uno scaldabagno istantaneo sempre a gpl, marca Rinnai, modello Infinity 16, oltre ad

un serbatoio di accumulo. E' probabile che il comignolo in copertura sia collegato alle tubazioni di evacuazione fumi delle due caldaie. Sono inoltre presenti radiatori a parete nei locali 4 e 5, mentre nei locali 1, 7 ed 8 sono installati aerotermo per climatizzazione. A quanto riferito dalla proprietà le due caldaie presenti sono state disattivate. E' stato inoltre aggiunto che è funzionante l'impianto di riscaldamento elettrico. Dalle verifiche eseguite non risultano presenti impianti di riscaldamento esclusivamente elettrici, visto che gli aerotermo devono necessariamente essere collegati alla caldaia. Per l'impianto è presente la dichiarazione di conformità del 2011. Per l'utenza del gpl è stato riferito che al momento, anche se disattivato il funzionamento delle caldaie, l'impianto è collegato ad un serbatoio gpl di proprietà di terzi. Pertanto l'unità non dispone di una propria utenza autonoma.

L'impianto idraulico, che è compreso nella dichiarazione di conformità allegata all'attestazione di agibilità, a quanto riferito è allacciato all'utenza privata della proprietà che riguarda anche altre unità non comprese della perizia. Pertanto l'immobile non dispone di una propria utenza autonoma.

- Per l'impianto elettrico è presente la dichiarazione di conformità del 2011. A quanto riferito dalla proprietà l'impianto è collegato all'utenza della **********. Anche in questo caso l'unità non dispone di un proprio contatore autonomo.

- Pavimenti: ad esclusione dei locali 3, 4, 5 e 10, dove sono presenti piastrelle in gres, nel resto dell'unità la pavimentazione è in clinker. Nello scannafosso il piano di calpestio è a grezzo.

- Nei locali 1, 6, 7, 8 e 10 è presente un controsoffitto a quadrotte. Nel locale 9 e nella loggia dovrebbe essere presente un controsoffitto del tipo a lastre stuccate, mentre nei locali 2, 3, 4 e 5 il solaio risulta a vista.

- Aperture esterne: mediamente gli infissi sono in alluminio con vetrocamera, ad eccezione dei seguenti locali:
  - n. 7, dove è presente un lucernario in acciaio e policarbonato;
  - n. 8, dove è installato un ampio infisso di tipo industriale, in acciaio e lamiera, probabilmente coibentata, oltre minime parti in vetro;

- n. 9, dove nell'apertura non risulta presente l'infisso esterno;
- n. 10, dove è installo un infisso in ferro e vetro visarm.

- Le porte interne, sono in alluminio ed alluminio e vetro. Inoltre per la delimitazione dei locali 7 ed 8 è presente una tenda in pvc trasparente.

- All'interno dell'unità sono inoltre presenti gli impianti ed i macchinari per la produzione, lo stoccaggio e l'imbottigliamento dell'olio, che a quanto emerso dalla documentazione visionata sono di proprietà dell'esecutato. Sempre all'interno dei locali è presente l'impianto di raccolta degli scarti liquidi di lavorazione.

- Per quanto concerne l'impianto di smaltimento è stato riferito dalla proprietà che è stato realizzato come da schema di progetto. Dalla presa visione della richiesta presentata all'Ufficio Ambiente del Comune in data 11/12/2008 (prot. 29.442), è stato riscontrato che il progetto prevedeva un pretrattamento delle acque saponose mediante un pozzetto sgrassatore (degrassatore professionale mod. domo250: larghezza 0,68 ml, lunghezza 1,01 ml, h 0,58 ml) e delle acque nere mediante una fossa imhoff, per pre-trattamento delle acque nere dei servizi igienici (dimensioni Ø 1,20 ml ed h 1,35 ml). Successivamente le reflue dovevano essere recapitate al trattamento vero e proprio costituito da un depuratore a fanghi attivi (depuratore mod. depurfamily maxi ossidazione, dimensioni larghezza 0,76 ml, lunghezza 1,46 ml, h 1,15 ml). Nel corso dei sopralluoghi è stata riscontrata la presenza di varie botole d'ispezione poste difronte al fabbricato, in numero sicuramente maggiore rispetto allo schema indicato nella richiesta di autorizzazione allo scarico. Dalle indicazioni fornite dalla proprietà, oltre a quelli relativi alle acque meteoriche è stata riscontrata la presenza di un'ispezione per le acque nere e tre per i pozzetti sgrassatori. Per quanto concerne la fossa imhoff è stata indicata la sola ubicazione, visto che le relative botole di ispezione non risultano visibili. In proposito è stato riferito che sono ubicate al disotto dello strato superficiale di ghiaia, antistante il fabbricato.
  E' stato inoltre aggiunto che le acque reflue successivamente vengono recapitate al depuratore posto a valle. Dagli accertamenti eseguiti è stato riscontrato che si tratta di quello relativo alla richiesta di autorizzazione allo scarico presenta il

24/12/2008 (prot. 30.540). Si tratta di una richiesta diversa da quella presentata appositamente per il frantoio. Per ulteriori chiarimenti si rimanda a quanto argomentato in proposito al quesito 9.

Dal momento che non è stato possibile accertare le caratteristiche dell'impianto di pretrattamento realizzato, non può essere espresso alcun giudizio in merito alla sua conformità ed al suo funzionamento.

Per quanto concerne le utenze non esclusive, è stato specificato dalla proprietà che in caso di vendita l'acquirente dovrà provvedere alla realizzazione dei nuovi allacci.

A testimonianza di quanto descritto si allegano sia gli elaborati grafici di rilievo (allegato 5) che la documentazione fotografica (allegato 6).

****

Quesito 5: *(Lotto 1)*

provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, 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. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2.923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Dai vari quesiti posti, a più riprese, all'Agenzia delle Entrate, dipartimenti provinciali di Firenze ed Arezzo, è emerso che il bene compreso nel Lotto è oggetto del contratto di affitto di fondo rustico, sottoscritto il 28/12/2011, tra il Sig. ********** e la ********* *** ****** società agricola ss, della quale l'esecutato risulta legale rappresentante e socio, assieme alla moglie, Sig.ra ******* *******.

Il contratto è stato registrato il 4/1/2012, presso l'ufficio territoriale di Firenze 2,

dell'Agenzia delle Entrate, con il n. 36, serie 3 (allegato 10). La durata della locazione è di venti anni ed un mese, mentre la decorrenza, erroneamente indicata, frutto di un evidente refuso, è dal 31/12/2012, al 31/12/2031. L'arco temporale tra le due date è infatti inferiore di venticinque mesi rispetto a quello indicato nel contratto. Cautelativamente si farà riferimento alla durata di venti anni ed un mese, pertanto la scadenza corretta del contratto è il 30/1/2033.

La locazione comprende un rilevante numero di cespiti, censiti tra il CF ed il CT. La consistenza indicativa riportata nel contratto è di 1.253.557 mq (125 ettari), oltre a 21 unità immobiliari. Il canone annuo pattuito per tutti i cespiti, ad eccezione della part. 1407 (corrispondente al frantoio), è di € 2.000, da pagarsi anticipatamente entro il 31 gennaio di ogni anno. Mentre per quanto concerne la part. 1407, per la quale sono previste le stesse modalità di pagamento del resto dei cespiti, l'importo annuo pattuito è di € 1.000, con decorrenza solo dal 1° gennaio 2016.

Nel contratto, viene inoltre specificato che il canone di affitto, su richiesta anche verbale della proprietà, potrà essere suscettibile di indicizzazione Istat.

La registrazione del contratto (4/1/2012) è antecedente alla trascrizione del sequestro conservativo, che è stata effettuata, con riferimento all'unità compresa nel Lotto, in data 8/11/2012.

Nel corso dei sopralluoghi l'esecutato ha confermato quanto emerso dall'Agenzia delle Entrate.

Il bene risulta pertanto nella disponibilità del conduttore, nella figura del suo legale rappresentante e socio.

Si fa inoltre presente che sulla copertura del fabbricato risulta installato un impianto fotovoltaico composto da 32 pannelli di dimensione 99 x 166 cm. A quanto riferito dall'esecutato l'impianto è stato realizzato dall'********* srl, all'epoca conduttrice di alcuni immobili di proprietà esclusiva del debitore, per la gestione di case ed appartamenti per vacanze. E' stato inoltre aggiunto che ad oggi il precedente locatario è stato sostituito dalla ********** srlu, che, per quanto di conoscenza dell'esecutato, dovrebbe essere anche l'attuale proprietaria dell'impianto fotovoltaico, visto che viene utilizzato per la produzione dell'energia elettrica dei beni in conduzione. In conclusione, è stato inoltre riferito che ********* srlu, al momento sta beneficiando di quanto a suo tempo concesso dall'esecutato per l'uso della copertura. A quanto riferito si tratta di un comodato. Nonostante sia stato richiesto non è stato chiarito se si tratta di un accordo scritto o

verbale. Non dovrebbe comunque essere stato registrato visto con non è emerso tra i contratti comunicati dall'Agenzia delle Entrate.

In relazione a quanto indicato dalla documentazione ricevuta dal debitore, al 4/5/2016, l'amministratore della ******* srlu era la Sig.ra ******** **********, figlia dell'esecutato. Si ricorda inoltre che ********* srlu è l'attuale conduttrice dell'unità immobiliare compresa nel Lotto 2.

Dalle verifiche eseguite è stato inoltre appurato che il contratto di locazione n. 36 del 2012, anche se registrato non è stato trascritto prima del sequestro conservativo. Dall'ispezione effettuata prima del deposito dell'elaborato peritale è emerso che il contratto di locazione risulta non ancora trascritto.

Ai sensi dell'art. 2.923 del cc, comma 2 *"Le locazioni immobiliari eccedenti i nove anni che non sono state trascritte anteriormente al pignoramento non sono opponibili all'acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione"*. Di conseguenza nel caso in cui si proceda con la vendita l'attuale contratto agrario sarebbe da considerarsi opponibile all'acquirente fino alla data del 30/12/2021.

Considerate le conclusioni del quesito 12, non si ritiene necessario procedere con la verifica di congruità del canone di locazione, che comunque è da considerarsi estremamente basso.

Di conseguenza, in relazione a quanto sopra argomentato l'unità compresa nel Lotto, nel caso in cui si proceda con la vendita, è da considerarsi locata fino al 30/12/2021.

****

Quesito 6:
(Lotto 1)

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 disp. att. c.c.;*
- *atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
- *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem,*

servitù, uso, abitazione ……..);

- Tutte le servitù costituitesi dall'attuale stato dei luoghi.

- L'accesso all'unità potrà avvenire esclusivamente attraverso la strada campestre indicata nel quesito 4.

- In merito al PAPMAA, ed al relativo atto d'obbligo trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Firenze in data 2/3/2009 al n. 6.806 RP (inclusa la relativa integrazione, trascritta in data 3/3/2011 al n. 5.032 RP), si rimanda a quanto argomentato al quesito 9.

- In relazione a quanto dichiarato dalla proprietà nel corso del secondo sopralluogo, a tale data, ad eccezione della vendita esecutiva in oggetto, non vi erano ulteriori procedimenti giudiziari e/o liti pendenti, riferiti al bene compreso nel Lotto. E' stato inoltre aggiunto che l'unità immobiliare non dispone di utenze autonome, pertanto, nel caso di vendita il nuovo acquirente dovrà procedere con la realizzazione dei nuovi allacci.

- Sono a carico dell'acquirente tutti i costi e quant'altro si possa eventualmente rendere necessario in relazione all'eventuale presenza di vizi, sia apparenti che occulti, anche in sottosuolo. Incluso quelli inerenti la rimozione e lo smaltimento di eventuali rifiuti, anche speciali, la cui presenza non è stata comunque riscontrata nel corso dei sopralluoghi.

- E' inoltre necessario sottolineare che saranno a carico dell'acquirente tutti gli obblighi relativi alle procedure tecniche, urbanistiche ed edilizie, incluse le sanzioni ed i costi delle opere di ripristino, necessarie per definire la relativa conformità, così come meglio specificato al quesito 9.

****

Quesito 7: *(Lotto 1)*

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

Dalla rilevante attività svolta per aggiornare la vetusta documentazione ex art. 567, II comma cpc, presente nel fascicolo, redatta nel 2014, sono emerse le seguenti formalità. Di seguito si riportano quelle individuate dalle ispezioni eseguite sul nominativo dell'esecutato, effettuate subito dopo il conferimento dell'incarico:

A) ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO, trascritta in data 8/11/2012, n. 23.437 RP, derivante da atto giudiziario del Tribunale di Arezzo dell'8/3/2012, repertorio 237, a favore di ******** ******** ********* ******** per conto di ******** srl per il diritto di proprietà dell'intero di vari cespiti, tra i quali anche quello compreso nel Lotto. Il sequestro è autorizzato fino alla decorrenza dell'importo di € 25.000.

   Formalità con la quale è stato promosso il procedimento in oggetto. In seguito alla rinuncia si è surrogato al procedente la Jiuliet spa, per conto di Siena NPL 2018 srl, a sua volta per conto di MPS spa.

   La trascrizione oltre all'unità in oggetto comprendeva ulteriori cespiti.

   Successivamente sono state presentate le seguenti annotazioni:

   1. n. 3.858 RP del 16/12/2014, relativa alla sentenza di condanna esecutiva del Tribunale di Arezzo, derivante da atto giudiziario del 4/11/2014, repertorio 2.440;
   2. n. 1.183 RP del 2/3/2017, relativa all'inefficacia parziale di uno cespiti

originariamente compresi nel procedimento (indicato in modo non corretto nell'ordinanza di sequestro), derivante da atto giudiziario del Tribunale di Arezzo del 9/7/2017, repertorio 20.919;

3. n. 5.110 RP del 2/10/2017, relativa all'inefficacia parziale di quattro particelle al CT originariamente comprese nel procedimento, derivante da atto giudiziario del Tribunale di Arezzo del 28/6/2017, repertorio 20.919;

B) IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta in data 23/10/2015, n. 5.979 RP, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze del 28/9/2015, repertorio 5.566, a favore della Cassa di Risparmio di Firenze spa per la proprietà dell'intero di un rilevante numero di cespiti, tra i quali anche quello compreso nel Lotto. La somma complessiva è di € 200.000, di cui € 139.867,53 di capitale, € 30.066,23 di interessi ed € 30.066,24 di spese.

Successivamente sono state presentate le seguenti annotazioni:

1. n. 1.976 RP del 7/4/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ***** ******* del 31/3/2017, repertorio 11.880. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 2.000.
2. n. 4.105 RP del 24/7/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ***** ******* del 13/7/2017, repertorio 12.183. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 12.000.
3. n. 5.472 RP del 18/10/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ********** ********** del 30/6/2017, repertorio 26.850. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 1.000.
4. n. 2.780 RP del 12/6/2018, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ******* ******* ******** del 21/5/2018, repertorio 233.553. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 40.000.

C) IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta in data 6/11/2015, n. 6.312 RP, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Arezzo del 6/10/2015, repertorio 1.258, a

favore della Cassa di Risparmio di Firenze spa per la proprietà dell'intero di un rilevante numero di cespiti, tra i quali anche quello compreso nel Lotto. La somma complessiva è di € 460.000, di cui € 355.387,73 di capitale, € 52.306,13 di interessi ed € 52.306,14 di spese.

Successivamente sono state presentate le seguenti annotazioni:

1. n. 1.977 RP del 7/4/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ****** ******* del 31/3/2017, repertorio 11.880. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 2.000.
2. n. 4.106 RP del 24/7/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ****** ******* del 13/7/2017, repertorio 12.183. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 12.000.
3. n. 5.473 RP del 18/10/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ********** ********** del 30/6/2017, repertorio 26.850. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 1.000.
4. n. 2.781 RP del 12/6/2018, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ******* ******* ******** del 21/5/2018, repertorio 233.554. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 40.000.

D) IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta in data 3/5/2016, n. 2.746 RP, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Arezzo del 24/4/2015, repertorio 569, a favore di ********** ed ********** per la proprietà dell'intero di un rilevante numero di cespiti, tra i quali anche quello compreso nel Lotto, oltre alla quota di 2/9 di ulteriori beni. La somma complessiva è di € 50.000, di cui € 25.000 di capitale, € 10.000 di interessi ed € 15.000 di spese.

Successivamente sono state presentate le seguenti annotazioni:

1. n. 4.622 RP del 18/8/2016, per restrizione di beni, derivante da atto pubblico ai rogiti del Notaio ********** del 29/7/2016, repertorio 1.292.
2. n. 1.957 RP del 6/4/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ****** ******* del 31/3/2017,

repertorio 11.878. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 2.000.

3. n. 4.104 RP del 24/7/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ****** ******* del 13/7/2017, repertorio 12.182. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 7.000.
4. n. 4.119 RP del 24/7/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ********** ********** del 30/6/2017, repertorio 26.846. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 2.000.
5. n. 2.379 RP del 16/5/2019, per cambiamento domicilio ipotecario, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ********** del 13/4/2019, repertorio 147.290.

E) IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta in data 4/8/2017, n. 5.875 RP, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze del 18/4/2017, repertorio 2.009, a favore di ********** per la proprietà dell'intero di vari cespiti, tra i quali anche quello compreso nel Lotto. La somma complessiva è di € 15.000, di cui € 10.381,16 di capitale.

Dall'ispezione eseguita in data 6/2/2020 sui riferimenti catastali non sono emerse ulteriori formalità rispetto a quelle sopra indicate.

Dall'ispezione eseguita in data 7/4/2020, in prossimità del deposito non sono emerse ulteriori formalità rispetto a quelle sopra indicate.

Si allega l'ispezione effettuata in data 7/4/2020 (allegato 7).

****

Quesito 8: *(Lotto 1)*

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

giudiziari relativi al bene pignorato;

Dal momento che per accedere al frantoio non è possibile utilizzare l'accesso carrabile della ********* *** ******, aggiunto inoltre che nel caso di vendita la nuova proprietà dovrà precedere con la realizzazione di utenze autonome, si ritiene che non sia soggetta alle spese condominiali del complesso immobiliare adiacente.

A quanto riferito dall'esecutato al momento non sono presenti ulteriori procedimenti oltre a quello oggetto di perizia.

****

Quesito 9: *(Lotto 1)*

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; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., L 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Con l'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Reggello (FI) è stato possibile prendere visione delle seguenti pratiche, per complessivi numero 61 titoli edilizi. La ricerca è stata condotta per nominativi disponibili (Sig. **********, ********** ********** srl, ********** srl ed altri, sia persone fisiche che giuridiche), località topografica (La Torre, I Piani, ecc.) ed estremi catastali. Fermi restanti i criteri di ricerca enunciati, sono state prese in considerazione anche asseverazioni ed abilitazioni riguardanti unità immobiliari limitrofe a quelle comprese della perizia, visto l'articolato

contesto in cui si sono svolte le attività edilizie, riscontrate preliminarmente negli atti tecnici di riferimento.

Tutto ciò premesso, è scaturito un numero ingente di pratiche, per le quali si devono fare alcune importanti distinzioni, sia in termini di metodo che di contenuto.

Per quanto riguarda la questione del metodo, in primo luogo non è stata scartata alcuna istanza per non privarsi della possibilità di estrapolare informazioni tecniche utili per l'ampia disamina che si prospetta dover eseguire ai fini del corretto adempimento dei quesiti del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari. La valutazione di tutte le pratiche ha inoltre comportato l'esclusione di alcuni fatti o concetti a vantaggio della formazione di assunti importanti allo scopo di arrivare a fornire la giusta informazione delle caratteristiche tecniche ed economiche del bene.

Con riferimento invece al contenuto, sono state approfondite solo le pratiche direttamente attinenti ai beni compresi della perizia, mentre delle altre solo estratte quelle informazioni utili a completare il quadro conoscitivo del compendio oggetto di analisi o, come sopra, ad escludere aspetti non rilevanti.

A quanto sopra esposto, sono altresì da segnalare tre casi particolari, ovvero:

- il deposito di un PAPMAA, effettuato dal Sig. ********** in qualità di Architetto professionista abilitato, all'interno del quale è stata reperita notizia della presentazione di pratiche edilizie riguardanti tutte le unità immobiliari inserite nel programma aziendale, di cui alcune comprese anche della perizia;
- il deposito di un Piano Attuativo, in località I Piani;
- il passaggio della quasi totalità del complesso immobiliare posto in località La Torre da zona agricola ad area urbana ("*centri storici minori*"), quindi, all'attualità, nuovamente a zona agricola ("*produttiva pedemontana*").

Mentre i primi due piani urbanistici citati, ancorché non ancora attuati e/o conclusi, hanno comunque fornito una moltitudine di dati tecnici e spunti di riflessione utili alla disamina complessiva, il terzo caposaldo ha invece posto l'interrogativo circa l'obbligatorietà o meno di eseguire una deruralizzazione delle unità immobiliari. Quesito questo in seguito risolto nel corso degli incontri tecnici con il Responsabile del Settore Urbanistica ed il personale tecnico qualificato dell'ufficio preposto.

E' anche per questo che sono stati valutati ulteriori e paralleli interventi edilizi, nella ricerca di similitudini o analogie al caso di studio.

Ne è nato il seguente disciplinare di metodo, che si espone ai soli fini informativi ed esplicativi.

- Tutte le pratiche sono state inserite nella presente relazione (Lotto 1), in ordine cronologico di deposito presso i vari sportelli comunali (Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Urbanistica, SUAP, Ufficio Ambiente, Unione dei Comuni, ecc.), al fine di mantenere un'unica numerazione progressiva delle istanze per meri scopi archivistici di conservazione e lettura delle stesse. L'elenco completo non è stato chiaramente ripetuto nelle relazioni dei Lotti dal 2 al 6, che conterranno solo le pratiche di relativo interesse.
- Ogni istanza citata nell'elenco che segue viene riferita al Lotto per il quale è stata depositata.
- Ogni istanza viene approfondita all'interno della relazione del Lotto a cui si riferisce.
- Delle pratiche direttamente concernenti i beni compresi nella perizia, è stata acquisita la copia integrale del fascicolo e sono state integralmente analizzate, ogni singola cartella.
- Le pratiche che non vertono specificatamente sui beni compresi nella perizia, sono state inserite nell'elenco ed è stata motivata l'eventuale acquisizione di materiale documentale, comunque ritenuto o da ritenersi di interesse la redazione della CTU.
- Le istanze catalogate come non rilevanti o non di interesse per la perizia, sono state inserite con l'indicazione del numero e della data di protocollo, con una breve e sintetica descrizione dell'oggetto e con i motivi che hanno portato all'accantonamento delle stesse.
- Come sopra, all'interno del seguente elenco vengono anche fornite le generalità delle istanze che non riguardano specificatamente il Lotto 1 e rimandata tutta la descrizione alla relazione tecnica relativa al singolo Lotto di riferimento.
- Nel caso del PAPMAA, pur dovendo escludere dal procedimento il bene più rappresentativo, il “*Frantoio aziendale*” (Lotto 1), per i motivi che saranno addotti nel prosieguo della disamina, si è optato per dare comunque un'ampia descrizione della pratica e dei suoi capisaldi tecnici in quanto quest'ultima è stata fonte di conoscenza di numerose istanze ed elementi di dettaglio, tali da contribuire in modo importante alla formazione del quadro conoscitivo del compendio oggetto della perizia. Oltre anche per il fatto che alcune particelle incluse nel piano di miglioramento risultano anche comprese nella perizia.
- Stesso dicasi per il Piano Attuativo denominato Campeggio I Piani.

Di seguito l'elenco cronologico delle pratiche edilizie visionate.

1. Pratica edilizia n. 17/1959, prot. n. 5.722 del 6/5/1959, rilasciata al Sig. ********** ********* in data 11/5/1959 per "[...] *lavori di miglioria e di costruzione di un centro az(z)iendale rispettivamente per i Poderi = Torre 1^ = Torre 2^ - Casaccia – Monte e Tredicino".* All'interno del fascicolo è presente anche una seconda pratica sempre trasmessa dal Sig. ********** ********* con istanza del 14/1/1959, rilasciata dal Sindaco del Comune di Reggello nel giorno stesso della presentazione, con cui il promotore richiedeva l'autorizzazione per "[...] *la costruzione di un raccordo stradale in località "La Torre Caselli che collega i poderi Torre I Casaccia e Torre II"*.
   Questo secondo deposito sarà analizzato nel merito dei beni ricadenti all'interno del Lotto 6.

2. "*Richiesta di approvazione di lottizzazione*", pratica edilizia n. 41/1961, presentata dal Sig. ********** ********* in qualità di amministratore unico dell'********** ********** spa, prot. n. 6.918 del 14/6/1961. La pratica fu sospesa in attesa dell'approvazione del regolamento di pianificazione del territorio (all'epoca PRG). L'ubicazione dell'intervento è la località La Torre, anche se non è stata reperita alcuna planimetria o relativo grafico. A quanto riferito dal personale tecnico dell'Ufficio, la licenza è stata rilasciata, ma non inclusa del fascicolo visionato. Le tavole presenti sono le n. 2, 4, 5, 7, 8 e 9, prive di timbro di rilascio. Il presente titolo edilizio è stato rintracciato per nominativo dell'intestatario ma si è rivelato non trattare alcuno dei Lotti in questione. Per quanto premesso, non è stata acquisita la copia integrale o parziale del fascicolo in quanto non reperito alcunché di interesse per la stesura della perizia.

3. Licenza di costruzione n. 107/1971, presentata dall'********** ********** spa con prot. n. 5.701 del 17/5/1971, rilasciata in data 28/7/1971 per lavori di "[...] *riadattamento edificio colonico".* Il presente titolo edilizio è stato rintracciato per nominativo dell'intestatario ma si è rivelato non trattare alcuno dei Lotti in questione. Si riferisce infatti all'unità immobiliare identificata al CF, foglio di mappa 72 part. 51, non compresa nella perizia. La destinazione d'uso dichiarata

per l'immobile è rurale (uso colonico), mentre nella "D*enuncia opere in cemento armato"* trasmessa alla Prefettura della Provincia di Firenze (Divisione IV) si indicava l'uso di civile abitazione. Dal fascicolo è stata estratta anche la copia dell'atto ai rogiti del Notaio ********* **********, repertorio n. 20.163/2.455, con cui il Sig. ********** ********* vendeva all'********** ********** spa un "[...] *Tenimento rustico in Comune di Reggello (Firenze) località "Caselle", comprendente quattro unità poderali, denominate "Torre 1°-"Torre II°-Casaccia-Monte* [...]". Dalla presa visione dei precedenti documenti si deduce che la destinazione d'uso legittima dei beni oggetto dell'istanza edilizia fosse certamente agricola.

4. Autorizzazione n. 9/1981, presentata dal Sig. ********** ********* con prot. n. 4.291 del 11/3/1981, rilasciata in data 10/6/1981, per l'esecuzione dei lavori di "[...] *Rifacimento parziale del manto di copertura del tetto* […]. *Riparazione solaio*". Il presente titolo edilizio sarà approfondito all'interno della relazione specifica del Lotto 3.

5. Autorizzazione n. 40/1982, presentata dal Sig. ********** ********* in qualità di amministratore unico dell'********** ********** spa con prot. n. 12.690 del 17/7/1981, rilasciata in data 3/5/1982 per lavori di "[...] *Manutenzione straordinaria* […]. *Ricostruzione tetto di annesso agricolo".* Il presente titolo edilizio è stato rintracciato per nominativo dell'intestatario ma si è rivelato non trattare alcuno dei Lotti in questione. Si riferisce ad una porzione della part. 48 al foglio di mappa 72 del CF, ad uso di "[...] *annesso agricolo dell'azienda".*

6. Autorizzazione edilizia n. 77/1983, presentata dal Sig. ********** ********* in qualità di amministratore unico dell'********** ********** spa con prot. n. 9.742 del 14/6/1983, rilasciata in data 14/6/1983 per lavori di "[...] *Ricostruzione parziale di tetto (manto scempiato e parte dell'armatura) per non oltre il 50% dell'intera superficie del tetto".* Il presente titolo edilizio sarà approfondito all'interno della relazione specifica del Lotto 3.

7. Concessione edilizia in sanatoria n. 271/1997, pratica edilizia n. 435/47, prot. n. 5.768/86 del 20/3/1986, rilasciata in data 6/3/1997, per la realizzazione di

deposito-autorimessa. Riguarda il condono depositato ai sensi della L n. 47/1985 di una piccola autorimessa, di proprietà di terzi, identificata al foglio di mappa 72 part. 55, non compresa nella perizia. Non è stata acquisita la copia integrale o parziale del fascicolo in quanto non reperito alcunché di interesse per la stesura della perizia.

8. Comunicazione ai sensi dell'art. 26 della L n. 47/1985, pratica edilizia n. 107 del 2/9/1989, prot. n. 19.595 del 2/9/1989, trasmessa dall'Arch. ********** in qualità di amministratore unico dell'********** ********** srl per l'esecuzione di opere interne all'edificio "[...] *per civile abitazione*" identificato al foglio di mappa 72, part. 52. Il presente titolo edilizio sarà approfondito all'interno della relazione specifica del Lotto 3.

9. Autorizzazione edilizia n. 122/1993, rilasciata in data 2/9/1993. Il presente titolo si riferisce ad un immobile di proprietà di terzi, identificato al foglio di mappa 72 part. 47, non compreso nella perizia. Essendo la pratica intestata al Sig. **********, ad una formale richiesta di chiarimento il personale addetto all'archiviazione degli atti ha riferito, tramite messaggio di mail ordinaria del 21/1/2020, che "[...] *Per quanto riguarda l'Autorizzazione edilizia n. 122/1993 da una verifica in archivio l'atto risulta ad altro nominativo e località (ed infatti non era tra le pratiche da voi visionate). Dall'elenco delle Autorizzazioni edilizie è attribuita a **********, ma evidentemente si tratta di un errore materiale e/o di trascrizione".* Tutto ciò premesso, non è stata acquisita la copia integrale o parziale del fascicolo in quanto non reperito alcunché di interesse per la stesura della perizia.

10. Autorizzazione edilizia n. 30/1994, pratica edilizia n. 22.045/1994, prot. n. 22.045 del 27/10/1993, rilasciata in data 10/5/1994 per "[...] *lavori di rifacimento completo della copertura*", riguardante un edificio censito al foglio di mappa 50 part. 142 di proprietà di terzi, non compresa nella CTU. Non è stata acquisita la copia integrale o parziale del fascicolo in quanto non reperito alcunché di interesse per la stesura della perizia.

11. Concessione per l'esecuzione dei lavori edili n. 36/1995, pratica edilizia n. 9.419/1994, presentata dal Sig. ********** in qualità di proprietario con

prot. n. 9.419 del 18/5/1994, rilasciata in data 10/3/1995 per opere di "[...] *ripristino di viabilità esistente; realizzazione di due laghetti antincendio; realizzazione della viabilità di accesso ai laghetti; miglioramento di castagneti da legna*". Il presente titolo edilizio sarà approfondito all'interno delle relazioni specifiche dei Lotti 4, 5 e 6.

12. Concessione edilizia in sanatoria n. 810/1996, prot. n. 18.001/94 del 24/9/1994, rilasciata in data 9/10/1996 per la regolarizzazione del manufatto piscina posto all'interno della particella 47, sub. 504, al momento di proprietà di terzi e non compresa tra i beni oggetto di perizia. Non è stata acquisita la copia integrale o parziale del fascicolo in quanto non reperito alcunché di interesse per la stesura della CTU.

13. Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 145/1995, pratica edilizia n. 19.069/1994, presentata dal Sig. ********** in qualità di proprietario con prot. n. 19.069 del 10/10/1994, rilasciata in data 18/5/1995, per opere di "[...] *sistemazione del resede esterno".* Il presente titolo edilizio sarà approfondito all'interno della relazione specifica del Lotto 6.

14. Comunicazione ai sensi dell'art. 26 della L n. 47/1985, pratica edilizia n. 117/1994 del 22/10/1994, prot. n. 19.936 del 22/10/1994, presentata dal Sig. **********, in qualità di proprietario, per un intervento di cambio di destinazione d'uso e modifiche interne ai piani terra e primo di edificio identificato al CF, foglio di mappa 72, part. 47, non compreso nella perizia. Non è stata acquisita la copia integrale o parziale del fascicolo in quanto non reperito alcunché di interesse per la stesura della CTU.

15. Concessione edilizia in sanatoria n. 147/2003, pratica di condono n. 24/bis/1994, presentata dal Sig. ******** ******* con prot. n. 23.940 del 22/12/1994, rilasciata in data 7/11/2003, ai sensi della L n. 724/1994 del 23/12/1994, per la "[...] *Realizzazione di capanna per ricovero attrezzi e macchine agricole"* in terreno identificato al CT, foglio di mappa 61, part. 141. Il presente titolo edilizio sarà approfondito all'interno della relazione specifica del Lotto 5.

16. Concessione edilizia in sanatoria n. 412/1995, pratica di condono n. 24ter/94, presentata dal Sig. ******** ******* con prot. n. 23.941/94 del 22/12/1994, rilasciata in data 25/8/1995 ai sensi della L n. 724/1994 del 23/12/1994, per il "[...] *Ripristino di manufatti deteriorati dalle alluvioni dell'Ottobre 1992/93 e realizzazione di muri a retta",* in terreno identificato al CT, foglio di mappa 61, part. 141 (cfr la precedente pratica trattata). Il presente titolo edilizio sarà approfondito all'interno della relazione specifica del Lotto 5.

17. Autorizzazione edilizia n. 9/1995, presentata dal Sig. ********** in qualità di proprietario con prot. n. 24.103 del 27/12/1994, rilasciata in data 6/2/1995 per "[...] *lavori di somma urgenza per la manutenzione straordinaria al tetto* [...]" di edificio identificato al CF, foglio di mappa 71 part. 47. Si deve rilevare che al CF non esiste alcuna part. 47 al foglio di mappa 71 pertanto, probabilmente, si dovrebbe trattare di un mero errore materiale o semplicemente un refuso nell'indicazione del dato catastale. A supporto di quanto ipotizzato interviene la tavola A-2, "*Stato attuale – Scheda Edificio A*" del PAPMAA (pratica n. 38 dell'elenco), in cui viene proprio indicata la presente istanza come riguardante l'edificio denominato dalla lettera A (foglio di mappa 72, part. 47 sub. 4). Ad ogni buon conto, l'unità immobiliare non è compresa nella perizia. Per quanto sopra esposto, non è stata acquisita la copia integrale o parziale del fascicolo in quanto non reperito alcunché di interesse per la stesura della CTU.

18. Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 301/1995, pratica edilizia n. 47/1995, presentata dal Sig. ********** in qualità di proprietario con prot. n. 47 del 2/1/1995, rilasciata in data 4/7/1995 per lavori di "[...] *Ristrutturazione*" da eseguirsi in edificio identificato al CF, foglio di mappa 72, part. 47, bene non compreso nella perizia. Il presente titolo edilizio sarà approfondito all'interno della relazione specifica del Lotto 2.

19. Permesso di costruire n. 3/2008, pratica edilizia n. 353, prot. n. 4.448 del 28/2/1995, rilasciato in data 21/1/2008, intestato alla Sig.ra ********** ******* **********, progettista Arch. ********** **********. Il titolo riguarda un intervento sulle partt. 877 e 51, non comprese nella perizia. Non è stata acquisita la copia, integrale o parziale, del fascicolo in quanto non reperito alcunché di interesse per

la stesura della CTU, ad eccezione di qualche estratto di mappa catastale storico, del quale è stata eseguita copia fotostatica.

20. Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 984/1996, pratica edilizia n. 568/1996, presentata dal Sig. ********** in qualità di proprietario con prot. n. 568 del 11/1/1996, rilasciata in data 28/12/1996 per "[...] *Ristrutturazione di edificio di civile abitazione",* da eseguirsi nell'unità immobiliare identificata al CF, foglio di mappa 72, part. 48, appartamento posto al piano terra dell'edificio, bene non compreso nella perizia. Il presente titolo edilizio sarà approfondito all'interno della relazione specifica del Lotto 2.

21. Autorizzazione per attività ricettiva n. 3/1996 del 31/5/1996, rilasciata dal Comune di Reggello su istanza presentata all'Ufficio Sviluppo Economico dal Sig. ********** in qualità di legale rappresentante della ********** srl con prot. n. 1.608 del 24/1/1996 "[...] *per l'esercizio di (1) case e appartamenti per vacanza*". Il presente titolo edilizio sarà approfondito all'interno della relazione specifica del Lotto 2.

22. "*Autorizzazione sanitaria per lo svolgimento dell'attività di case e appartamenti per vacanze*" n. 456 del 27/2/1998, rilasciata dal Sindaco (Autorità Sanitaria Locale) al Sig. **********, in qualità di legale rappresentante della ********** srl, su istanza prot. n. 11.413 del 10/6/1997, trasmessa all'Ufficio Sviluppo Economico del Comune di Reggello per "*ampliamento dell'attività di case e appartamenti per vacanze*". Il presente titolo edilizio sarà approfondito all'interno della relazione specifica del Lotto 2.

23. Denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 2, comma 60 L n. 622/1996, pratica edilizia n. 12.651/1998, presentata dal Sig. ********** in qualità di proprietario con prot. n. 12.651 del 15/6/1998 per progetto di "[...] *Variante in Corso d'Opera alla Concessione Edilizia n. 145/95 per la sistemazione del resede esterno* [...]*".* Il presente titolo edilizio sarà approfondito all'interno della relazione specifica del Lotto 6.

24. Autorizzazione per l'esecuzione dei lavori edili n. 79/1999, pratica edilizia n.

26.445/1998, presentata dal Sig. ********** in qualità di proprietario con prot. n. 26.445 del 4/12/1998, rilasciata in data 28/9/1999 per lavori di "[...] *Realizzazione di garage interrato ai sensi della L 122/89*", su area identificata al CT, foglio di mappa 72, part. 1020. Il presente titolo edilizio sarà approfondito all'interno della relazione specifica del Lotto 2.

25. Autorizzazione allo scarico in acque superficiali n. 61/1999, presentata dal Sig. ******** ********** con istanza prot. n. 10.730 del 19/5/1999, rilasciata dal Responsabile del Settore in data 26/7/1999. Il presente titolo edilizio sarà approfondito all'interno della relazione specifica del Lotto 3.

26. Comunicazione di subentro nell'esercizio di struttura ricettiva "*casa e appartamenti vacanze*" (5 unità abitative e 17 posti letto, con servizio di cucina e bagno completo) prot. n. 19.099 del 3/8/2004, trasmessa all'Ufficio Sviluppo Economico del Comune di Reggello dalla Sig.ra ******* ******* in qualità di legale rappresentante dell'********* srl. Il presente titolo edilizio sarà approfondito all'interno della relazione specifica del Lotto 2.

27. Permesso di costruire in sanatoria n. 123/2006, pratica edilizia n. 102/2004, prot. 29.834 del 10/12/2004, rilasciato in data 10/8/2006 per opere abusivamente realizzate consistenti in addizioni funzionali di nuovi elementi ad organismo edilizio esistente, quest'ultimo identificato al foglio di mappa 72 part. 47, bene non compreso nella presente procedura esecutiva. Il presente titolo edilizio è stato rintracciato per nominativo dell'intestatario e grazie ai riferimenti estrapolati dal citato PAPMAA (vedi tav. A-2 "*Scheda Edificio B-B1*"), che sarà trattato in seguito. Non avendo reperito documenti utili alle verifiche propedeutiche all'analisi della regolarità edilizia dei beni oggetto di CTU, non sono state estratte copie del fascicolo.

28. Denuncia di inizio attività, presentata dal Sig. ********** in qualità di proprietario con prot. n. 1.747 del 20/1/2006, per lavori di "[...] *Installazione di cancello per passo carrabile*" su area identificata al foglio di mappa 72, part. 57, bene non compreso nella perizia. Nella relazione tecnica si descrive l'area d'intervento come "[...] r*esede di pertinenza di un edificio rurale*", anche se è

stato ormai ben chiarito il principio adottato dall'Ufficio tecnico comunale per la classificazione delle aree tra urbane e rurali. Non avendo reperito documenti utili alle verifiche propedeutiche all'analisi della regolarità edilizia dei beni oggetto di CTU, non sono state estratte copie del fascicolo.

29. Denuncia di inizio attività prot. n. 3.240 del 7/2/2006 per l'esecuzione di opere interne all'edificio identificato al CF, foglio di mappa 72 part. 47 sub. 500, bene non compreso nella perizia. Il presente titolo edilizio è stato rintracciato per nominativo dell'intestatario e grazie ai riferimenti estrapolati dal citato PAPMAA (vedi tav. A-2 "*Scheda Edificio B-B1*"). Non è stata acquisita la copia integrale o parziale del fascicolo in quanto non reperito alcunché di interesse per la stesura della perizia.

30. Denuncia di inizio attività, presentata dal Sig. ********** in qualità di legale rappresentante dell'********* srl con prot. n. 11.890 del 15/5/2006, per la "[...] *posa in opera di un serbatoio di gpl da mc TRE (litri 2.450), destinato all'alimentazione di tre caldaie murali, per riscaldamento, e tre gruppi fornelli, uso domestico, disposti in tre appartamenti*". Il presente titolo edilizio sarà approfondito all'interno della relazione specifica del Lotto 2.

31. Denuncia di inizio attività, presentata dal Sig. ********** in qualità di proprietario con prot. n. 11.891 del 15/5/2006, per "[...] *posa in opera di un serbatoio di gpl da mc due (litri 1.750), destinato all'alimentazione di tre caldaie murali, per riscaldamento, e tre gruppi fornelli, uso domestico, disposti in tre appartamenti*". Il presente titolo edilizio sarà approfondito all'interno delle relazioni specifiche dei Lotti 2 e 5.

32. Denuncia di inizio attività prot. n. 19.476 del 7/8/2006 per l'esecuzione di opere interne all'edificio identificato al CF, foglio di mappa 72 part. 52 sub. 500, bene non compreso nella perizia. Il presente titolo edilizio è stato rintracciato per nominativo dell'intestatario e grazie ai riferimenti estrapolati dal citato PAPMAA (vedi tav. A-2 "*Scheda Edificio G-G1*"). Non è stata acquisita la copia integrale o parziale del fascicolo in quanto non reperito alcunché di interesse per la stesura della perizia.

33. Permesso di costruire n. 172/2006, pratica edilizia n. 622.570/2006, presentato dal Sig. ********** in qualità di proprietario con prot. n. 22.570 del 21/9/2006, rilasciato in data 13/10/2006 per intervento di "[...] sostituzione edilizia di parte di un edificio di civile abitazione e realizzazione di nuova loggia sopra il volume ricostruito", presso l'unità immobiliare identificata al CF, foglio di mappa 72 part. 47 sub. 5, bene non compreso nella perizia. Il presente titolo edilizio è stato rintracciato per nominativo dell'intestatario e grazie ai riferimenti estrapolati dal citato PAPMAA (vedi tav. A-2 "*Scheda Edificio B-B1*"). Non è stata acquisita la copia integrale o parziale del fascicolo in quanto non reperito alcunché di interesse per le verifiche propedeutiche all'analisi della regolarità edilizia.

34. Denuncia di inizio attività, prot. n. 28.657 del 28/11/2007, per intervento edilizio da eseguirsi in unità immobiliare identificata al CF, foglio di mappa 72 part. 47 sub. 3, bene non compreso nella perizia. Il presente titolo edilizio è stato rintracciato per nominativo dell'intestatario e grazie ai riferimenti estrapolati dal citato PAPMAA (vedi tav. A-2 "*Scheda Edificio B-B2*"). Presente anche notizia riguardo la fine lavori, avvenuta il 10/3/2008. Non è stata acquisita la copia integrale o parziale del fascicolo in quanto non reperito alcunché di interesse per le verifiche propedeutiche all'analisi della regolarità edilizia.

35. Denuncia di inizio attività, presentata dal Sig. ********** in qualità di proprietario con prot. n. 30.867 del 27/12/2007 per l'esecuzione di "[...] *modifiche interne in unità immobiliare*". Il presente titolo edilizio sarà approfondito all'interno della relazione specifica del Lotto 3.

36. "*Comunicazione di installazione di manufatti precari di uso agricolo cui al DPGR del 9 Febbraio 2007, art. 7, costituente il regolamento attuativo dell'art. 41 comma 8, della LR n. 1 del 3 gennaio 2005*", prot. n. 4.223 del 15/2/2008. Il presente titolo edilizio sarà approfondito all'interno della relazione specifica del Lotto 6.

37. Comunicazione di opere di manutenzione ordinaria, ai sensi dell'art. 80 della LR n. 1/2005, trasmessa dal Sig. ********** in qualità di proprietario con

prot. n. 4.720 del 21/2/2008, per lavori di "[...] r*evisione del manto di copertura e sistemazione delle gronde al fine di eliminare le infiltrazioni di acque meteoriche e di garantire la sicurezza dell'edificio*". Il presente titolo edilizio sarà approfondito all'interno della relazione specifica del Lotto 3.

38. Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, di seguito semplicemente denominato PAPMAA, approvato mediante determinazioni del Responsabile del Settore Urbanistica n. 11/2009 e n. 20/2009, presentato dal Sig. ********** in data 8/4/2008 con prot. n. 8.864 in qualità di proprietario, imprenditore agricolo professionale (IAP, come definito dalla LR n. 45/2007) e gestore dell'azienda agricola ********* *** ******. L'istanza è stata trasmessa all'ente delegato, Comunità Montana della Montagna Fiorentina, che ha espresso esito positivo mediante la determinazione del Responsabile del Servizio n. 571 del 28/10/2008 (il cui parere è stato notificato in data 29/10/2008 prot. n. 8.252/9, allegato D all'atto d'obbligo).
    L'idoneità alla realizzazione delle opere è stata altresì enunciata, seppur con alcune limitazioni e prescrizioni, a mezzo di parere di conformità al PTCP, espresso dalla Provincia di Firenze, Direzione Generale Sviluppo e Territorio, Direzione Agricoltura Caccia Pesca e Risorse naturali, PO Sviluppo Rurale e Tutela del Territorio, notificato con comunicazione del 16/1/2009 prot. n. 29.917/2009 (Comune di Reggello prot. n. 1.877 del 22/1/2009).
    Capisaldi focali del Piano di Miglioramento sono i due atti d'obbligo sottoscritti dal Sig. **********:
        - atto repertorio n. 19.760/6.096 del 18/2/2009, ai rogiti del Notaio ********** **********, trascritto a Firenze al n. 6.806 RP del 2/3/2009:
        - atto repertorio n. 21.976/7.387 del 24/2/2011, ai rogiti del Notaio ********** **********, trascritto a Firenze al n. 5.032 RP del 3/3/2011, stipulato ad integrazione del precedente atto d'obbligo.

    La pratica edilizia riguarda i Lotti, appresso individuati con le relative unità catastali, desunte dagli atti d'obbligo sopra menzionati.
        - Lotto 1 (CF foglio di mappa 72, part. 1407);
        - Lotto 3 (CF foglio di mappa 72, part. 52 sub. 7);
        - Lotto 4 (CT foglio di mappa 51, part. 97 e 98);
        - Lotto 5 (CT foglio di mappa 61, partt. 138, 139, 140, 141, 177, 199,

200 e 201);
        - Lotto 6 (CT foglio di mappa 72, partt. 1519 e 1527).

Naturalmente, per gli argomenti specifici riguardanti i menzionati Lotti 3, 4, 5 e 6 si rimanda alle disamine trattate nelle rispettive relazioni.

Nel fascicolo, di cui è stata fatta una copia integrale, risultano presenti i seguenti documenti.

- Istanza di deposito del PAPMAA, prot. n. 8.864 del 8/4/2008, trasmessa dal Sig. ********** in qualità di titolare dell'azienda agricola denominata ********* *** ****** di **********. Nella lettera di accompagnamento sono indicati i seguenti allegati:
    - modello del PAPMAA;
    - modello reg. della relazione agrituristica;
    - estratto della carta provinciale;
    - planimetria aziendale d'insieme;
    - plani-volumetria degli edifici;
    - progetto di massima;
    - documentazione fotografica;
    - certificati catastali CT e CF;
    - dichiarazioni;
    - certificati CCIAA/IVA.
- Nota integrativa del 22/5/2008, prot. n. 12.480, con cui il Sig. ********** depositava 4 copie della scheda informativa (scheda e schema interventi), 2 copie del rendering di progetto.
- Nota di trasmissione della documentazione inerente il PAPMAA alla Comunità Montana Montagna Fiorentina ed all'Ufficio Assetto del Territorio della Provincia di Firenze, redatta dal Responsabile Settore Urbanistica del Comune di Reggello in data 26/5/2008 con prot. n. 12.651. In allegato la scheda informativa, da cui si estrapolano le seguenti notizie:
    - destinazione urbanistica:
        - Piano Strutturale, sub-sistema 2.1, area agricola produttiva pedemontana, NTA art. 13;
        - Regolamento Urbanistico, zona E extraurbana (NTA, art. 31), sottozona E4 (zona agricola produttiva pedemontana, NTA art. 35);

in area di protezione paesistica storico ambientale e archeologica (NTA art. 41);

- il fabbricato in Località Trainella ricade in zona E1, area montana (NTA art. 32);

◦ vincoli:

- RD n. 3.267 del 30/12/1923 (vincolo idrogeologico);
- L n. 64 del 2/2/1974 (vincolo sismico);
- Dlgs n. 42 del 22/1/2004, Parte III, Titolo I (vincolo paesaggistico);

quest'ultimo agente solo sui manufatti ubicati in località Trainella.

- Nota integrativa del 9/10/2008, prot. n. 7.721/9, trasmessa dal Sig. ********** ********** alla Comunità Montana, con le seguenti specifiche.
  - (punto 1) "*Tra le previsioni del PAPMAA si chiede di poter scorporare dalla consistenza della superficie aziendale totale, il terreno distinto al catasto terreni del comune di Reggello sul foglio 72 dalle particelle 1075 e 1076 per ampliamento del resede/area di pertinenza, ad edifici Urbani, su cui peraltro già insiste una autorimessa pertinenziale alla casa vacanze, di cui all'autorizzazione edilizia n. 79/99 del 28 settembre 1999*".
  - (punto 2) "*Si specifica che l'intervento relativo al fabbricato G è riferito nel PAPMAA unicamente per completezza del quadro conoscitivo, dato che si tratta di fabbricato già con destinazione urbana non ad uso dell'azienda agricola; qualora il rapporto di complementarietà e principalità tra attività agricola e agrituristica sarà ritenuto congruo, il sottoscritto disponendo di tale edificio tra i propri beni fondiari lo utilizzerà per ospitalità agrituristica, senza chiedere il cambio di destinazione d'uso urbanistica da civile abitazione a fabbricato ad uso agricolo"*.
  - (punto 3) "*Si chiede che i terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Reggello sul foglio 110 particelle 533, 534, 70 e 175 della superficie catastale di ettari 1.73.90 considerato che:*
    - *sono ubicati a notevole distanza dal corpo aziendale principale,*
    - *sono stati acquistati nell'anno 2003 con una divisione di comproprietà,*
    - *che rispetto all'ordinamento colturale attuale e di programma non hanno alcuna importanza;*

    siano tenuti esclusi dal PAPMAA in oggetto".

Alla lettera di accompagnamento venivano allegati anche i seguenti documenti:

- tavola I-1
- tavola I-2
- elaborato n. 2 aggiornato con le variazioni di superficie relative ai precedenti punti 1 e 3;
- elaborati n. 5 e 6 aggiornati a causa dell'errata indicazione dei posti letto, in numero 25 e non 22;
- nota tecnica dei titoli di possesso, ai fini della ricostruzione della consistenza aziendale e nel periodo decennale precedente la presentazione del PAPMAA.

- Nota integrativa del 24/10/2008, prot. n. 25.584, trasmessa al Comune di Reggello, con cui il titolare dell'azienda agricola ********* *** ***** di ********** ********** comunicava contenuti tecnici ed elaborati già inviati alla Comunità Montana, con la precedente nota prot. n. 7.721/9 del 9/10/2008 (cit).
- Parere Favorevole della Comunità Montana Montagna Fiorentina (cit), espresso ai sensi dell'art. 42 della LR n. 1/2005 e dell'art. 9, comma 2 del Regolamento d'Attuazione n. 5/R/2007, mediante Determinazione del Responsabile del Servizio n. 571 del 28/10/2008, pervenuta al Comune di Reggello in data 31/10/2008 con prot. n. 26.130. Il parere riporta alcune prescrizioni, riprese dall'Atto d'Obbligo (come di seguito meglio descritto).
  - Fascicolo allegato al parere della Comunità Montana n. 571 del 28/10/2008, denominato: "*Progetto di sviluppo globale della azienda agricola ** ******** mediante innovazione dell'ordinamento produttivo e valorizzazione del ruolo multifunzionale* […] *Elaborato integrativo che sostituisce in tutto e per tutto gli analoghi precedenti a far data dal 7 ottobre 2008*". L'inserto contiene i seguenti elaborati.
    - Elaborato 2, relativo alla modulistica.

      L'istanza, compilata dal Sig. ********** in qualità di IAP e titolare della ditta ********* *** ****** di **********, era finalizzata alla richiesta di approvazione del PAPMAA per poter procedere con il "*Trasferimento di volumetrie ad uso agricolo e realizzazione di nuovi edifici rurali*". Di seguito, l'elenco dei dati ivi contenuti ed estrapolati per la presente disamina.

- (Lettera A) Superficie aziendale totale: ha 124.30.38, tutta ricadente "[...] *in zone montane e svantaggiate ai sensi della Dir. 75/268/CEE"* e della "[...] *L 25 luglio 1952, n. 991*".
- (Lettera B) Tipo d'impresa dichiarata persona fisica.
- (Lettera C) Titolo di possesso: ha 122.05.73 di proprietà, ha 2.24.65 in affitto.
- (Lettera D) Rapporto Impresa/Lavoro: conduzione diretta su tutta la superficie aziendale.
- (Punto 3) Superficie aziendale ed ordinamento colturale:
  - tabella prima degli interventi programmati:
    - oliveto specializzato (4.400 piante): ha 10,8239;
    - bosco misto: ha 107,0028;
    - oliveto degradato: ha 5,6306;
    - resede (fabbricati, strade, ecc.): ha 0,8465;
    - quozienti: 6,26;
    - ore: 5.457;
  - tabella dopo gli interventi programmati:
    - oliveto specializzato (6.700 piante): ha 16,4545;
    - bosco misto: ha 107,0028;
    - resede (fabbricati, strade, ecc.): ha 0,7060;
    - quozienti: 7,67;
    - ore: 6.582.
- (Punto 4) Fabbisogno di manodopera aziendale:
  - ore lavorative:
    - colture agrarie: situazione attuale 3.245, situazione programmata 4.935;
    - attività agrituristica: situazione programmata 2.640;
    - attività imprenditoriale: situazione attuale 160, situazione programmata 200;
    - altre attività (frangitura e imbottigliamento): situazione programmata 220;

    per un totale di 3.405 ore nella situazione attuale 7.995 nella

situazione programmata.

- (Punto 5) Sistema di conduzione aziendale – disponibilità di manodopera:
  - imprenditore agricolo (richiedente): n. 1 – ore di lavoro annue 900 (sia nella situazione attuale che nella programmata);
  - addetti familiari o soci di società di persone: n. 1 – ore di lavoro annue 1.728 (idem cs);
  - altre unità: n. 0,44 – ore di lavoro annue 777 (situazione attuale); n. 3,10 – ore di lavoro annue 5.367 (situazione programmata).
- (Punto 6) Impianti, infrastrutture, dotazione macchine ed attrezzi. In questo luogo, per la fase programmata, sono state indicate nella sezione macchine e attrezzature per la trasformazione dei prodotti agricoli l'attrezzatura per la frangitura delle olive e per l'imbottigliamento dell'olio. Per quanto riguarda la coltivazione e la raccolta, l'azienda risultava già dotata di macchine ed attrezzi sufficienti a sostenere la nuova programmazione, tanto che sono stati confermati nei due elenchi.
- (Punto 8) Fabbricati aziendali, disposti su due tabelle, rappresentano il compendio immobiliare inserito nel PAPMAA.
  - Stato attuale:
    - id F1, (sezione "*Abitazione*"), foglio 77, part. 40, abitazione rurale, 237 mq, 924 mc, previsto intervento di demolizione;
    - id F2, (sezione "*Annessi agricoli*"), foglio 77, part. 40, magazzino (rurale), 29,50 mq, 104 mc, idem cs;
    - id L, (sezione "*Annessi agricoli*"), foglio 72, part. 1027, ex concimaia, 13 mq, 30 mc, idem cs;
    - id M, (sezione "*Annessi agricoli*"), foglio 61, part. A, magazzino, 10 mq, 44 mc;
    - id P1, (sezione "*Annessi agricoli*"), foglio 72, part. 1074, rimessa mac., 93,30 mq, 282 mc, previsto intervento di demolizione;
    - id P2, (sezione "*Annessi agricoli*"), foglio 72, part. 1074, rimessa, 23,60 mq, 61,30 mc, previsto intervento di

demolizione;

per consistenze complessive pari a:

- "*Abitazione*": superficie totale (utile) 237 mq, volume totale (vuoto per pieno) 925 mc.
- "*Annessi agricoli*": superficie totale (utile) 169,40 mq, volume totale (vuoto per pieno) 521,30 mc.

◦ Stato programmato:

- id G1, (sezione "*Abitazione*"), foglio 72, part. 52, sub. 500, abitazione, 99 mq;
- id G2, (sezione "*Abitazione*"), foglio 72, part. 52, sub. 3, abitazione, 106 mq;
- id G3, (sezione "*Abitazione*"), foglio 72, part. 52, sub. 6, abitazione, 168 mq;
- id G4, (sezione "*Abitazione*"), foglio 72, part. 52, sub. 7, abitazione, 33 mq;
- id G5, (sezione "*Agriturismo*"), foglio 72, part. 52, sub. 9, agriturismo, previsto intervento di ristrutturazione;
- id G6, (sezione "*Agriturismo*"), foglio 72, part. 52, sub. 10, agriturismo, previsto intervento di ristrutturazione;

  le unità G5 e G6 ritengono una superficie utile complessiva di 95 mq;

  le unità da G1 a G6 ritengono un volume vuoto per pieno complessivo di 1.696 mc;
- id M, (sezione "*Annessi agricoli*"), foglio 61, part. A, magazzino, 10 mq, 44 mc;
- id 1, (sezione "*Annessi agricoli*"), capannone, 300 mq, 1.575 mc, previsto intervento di nuova costruzione;
- id 2, (sezione "*Annessi agricoli*"), frantoio, 176 mq, 760 mc, previsto intervento di nuova costruzione;
- id 3, (sezione "*Annessi agricoli*"), magazzino, 149 mq, 603 mc, previsto intervento di nuova costruzione;
- id 4, (sezione "*Agriturismo*"), ristorante, 652 mc, previsto intervento di trasferimento della volumetria;

        - id 5, (sezione "*Agriturismo*"), bar/abitazione, 368 mc, previsto intervento di trasferimento della volumetria;

      per consistenze complessive pari a:

        - "*Abitazione*": superficie totale (utile) 406 mq, volume totale (vuoto per pieno) 1.696 mc;
        - "*Agriturismo*": superficie totale (utile) 95 mq, volume totale (vuoto per pieno) 1.020 mc.
        - "*Annessi agricoli*": superficie totale (utile) 635 mq, volume totale (vuoto per pieno) 2.982 mc.

- Alla pagina 5 del documento si trova il paragrafo relativo alla produzione lorda vendibile, note esplicative, in cui è indicato che *"*[...] *la sistemazione dell'oliveto attualmente degradato consentirà di ottimizzare la conduzione del comparto olivicolo riconducendola ad una condizione di gestione ordinaria* [...]*"*. Seguono i calcoli, per ottenere un valore di PLV pari a € 142.080.
- (Punto 9) Produzioni aziendali – Prodotti delle coltivazioni e delle trasformazioni agricole:
    - oliveto:
        - situazione attuale:
            - superficie principale (al netto delle tare): 10.82.39 ha;
            - produzione: 77,90 quintali;
            - valore: € 93.480;
        - situazione programmata:
            - superficie principale (al netto delle tare): 16.45.45 ha;
            - produzione: 118,40 quintali;
            - valore: € 142.080.
- (Punto 10) Produzione Lorda Vendibile:
    - situazione attuale:
        - prodotti delle coltivazioni e delle trasformazioni agricole: € 93.480 (96 %);
        - integrazioni di reddito: € 3.000 (somma approssimativa relativa all'aiuto disaccoppiato per la produzione di olio) (4 %);

        - totale: € 96.480;
    - situazione programmata:
        - prodotti delle coltivazioni e delle trasformazioni agricole: € 142.080 (59 %);
        - integrazioni di reddito: € 3.000 (somma approssimativa relativa all'aiuto disaccoppiato per la produzione di olio) (1 %);
        - agriturismo: € 96.360 (40 %);
        - totale: € 241.440.
  - In calce al documento, l'elenco completo degli allegati.
- Fascicolo allegato al parere della Comunità Montana n. 571 del 28/10/2008, denominato "*Progetto di sviluppo globale della azienda agricola ** ******** mediante innovazione dell'ordinamento produttivo e valorizzazione del ruolo multifunzionale* […] *Elaborato integrativo che sostituisce in tutto e per tutto gli analoghi precedenti a far data dal 7 ottobre 2008*". L'inserto contiene i seguenti elaborati.
  - Elaborato 5, "*Domanda di autorizzazione comunale ai sensi della LRT n. 30/2003 (Disciplina delle attività agrituristiche in Toscana)*", anche definita "*Domanda di autorizzazione allo svolgimento delle attività agrituristiche*", inoltrata dal Sig. **********, in qualità di titolare e conduttore dell'azienda agricola ********* *** ****** di ********** **********, al fine dello svolgimento delle attività di "*ricezione in camere o in unità abitative indipendenti*" (fino ad un massimo di 30 posti letto) e "*somministrazione di alimenti, pasti e bevande agli ospiti che fruiscono della ricezione e ospitalità*". Allegati alla domanda la "*Relazione agrituristica",* redatta ai sensi dell'art. 7 della LR n. 30/2003, e il "*Programma di miglioramento agricolo e ambientale"* (art. 4 della LR n. 64/1995 e ssmmii), oltre alla dichiarazione "*di essere imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 2135 del codice civile*".
  - Elaborato 6, "*Relazione per lo svolgimento delle attività agrituristiche*", in cui il titolare/conduttore forniva le seguenti notizie, riportate in questo luogo in forma sintetica.
    - Denominazione azienda agrituristica *** ********.

- Superficie aziendale totale ha 124.16.33 *("totalmente o parzialmente ricadenti in zone montane di cui alla L 25 luglio 1952, n.* 991").
- Tipo d'impresa: "*impresa individuale*".
- Titolo di possesso dei terreni:
  - proprietà ha 122.05.73;
  - affitto ha 2.10.60.
- Rapporto impresa lavoro: conduzione diretta su ha 124.16.33.
- Somministrazione pasti, alimenti e bevande (punto 2.3): "S*aranno somministrati agli ospiti olio derivante direttamente dall'attività aziendale, vino e altre bevande prodotte da aziende locali oppure acquistati presso aziende che vendono prodotti regionali i quali peraltro offrono un panorama completo di possibilità pur rimanendo in ambito di eccellenza. Lo stesso dicasi per prodotti quali pane, carne, latticini ecc. per i quali, tra l'altro è fondamentale poter disporre di produzioni locali o regionali al fine soprattutto di soddisfare le aspettative percettive della clientela".*
- Pernottamento in camere ed unità abitative per un numero massimo di 25 posti letto.
- Locale aziendale preposto alla somministrazione come sopra descritto: ristorante (edificio 4), per 25 posti tavola.
- Punto 3, "*Superficie aziendale*":
  - arboreo permanente – oliveti, situazione attuale ha 10.82.39, situazione prevista per il triennio successivo ha 16.45.45;
  - bosco, situazione attuale ha 107.00.28, situazione prevista per il triennio successivo ha 107.00.28 (invariata);
  - altre superfici (oliveto degradato): situazione attuale ha 5.63.06;
  - totale superficie agricola utilizzata (SAU): ha 123.45.73 (per le due situazioni, attuale e di previsione);
  - totale superficie improduttiva (SI): situazione attuale ha 0.84.65, situazione prevista per il triennio successivo ha 0.70.60;
  - superficie agricola totale (SAT): situazione attuale ha 124.30.38, situazione prevista per il triennio successivo ha 124.16.33.

- Punto 5, "*Prodotti agricoli trasformati*":
  - olive, situazione attuale kg 6.491, situazione prevista per il triennio successivo kg 9.872.
- Punto 6, "*Strutture aziendali".*
  - Punto 6.1, "*Fabbricati abitativi*":
    - n. di rif.to G1, CF, foglio di mappa 72, part. 52, sub. 500 (4 posti letto), unità non compresa nella perizia;
    - n. di rif.to G2, CF, foglio di mappa 72, part. 52, sub. 3 (4 posti letto), idem cs;
    - n. di rif.to G3, CF, foglio di mappa 72, part. 52, sub. 6 (6 posti letto), idem cs;
    - n. di rif.to G4, CF, foglio di mappa 72, part. 52, sub. 7 (2 posti letto), unità compresa nella perizia;
    - n. di rif.to G5, CF, foglio di mappa 72, part. 52, subb. 9 e 10 (6 posti letto), unità non comprese nella perizia.
- Punto 7, "*Attività lavorativa":*
  - Punto 7.1, "*Disponibilità di mano d'opera espressa in ore per l'attività agricola*": situazione attuale n. addetti 2,44/anno, ore lavorative 3.405/annue; situazione prevista per il triennio successivo n. addetti 3,00/anno, ore lavorative 5.355/annue.
  - Punto 7.2, "*Disponibilità di mano d'opera espressa in ore per l'attività agrituristica*": situazione prevista per il triennio successivo n. addetti 1,38/anno, ore lavorative 2.640/annue.
- Punto 8, "*Dimostrazione della principalità dell'attività agrituristica*", nella quale il titolare/conduttore dichiarava "[...] *di volersi avvalere delle agevolazioni previste dall'articolo 26 comma 2 della LR 30/03, che non possono essere cumulate tra loro* [...]".
- Punto 8.2, "*Schema criterio e metodo prescelto articolo 6 LR 30/03*", in cui il titolare/conduttore indicava come criterio il "*tempo lavoro*" (metodo standard e agevolazioni art. 26 LR n. 30/2003).
- Quadro I, "*Determinazione delle ore lavoro per realizzare la condizione di principalità di cui all'articolo 6, comma 3, lettera a) della LR 30/2003".*

- Quadro II, *"Determinazione della produzione lorda vendibile agricola e dell'entrate dell'attività agrituristica per realizzare la condizione di principalità di cui all'articolo 6, comma 3, lettera a) della LR 30/2003".*
- Quadro III, *"Determinazione delle spese correnti e d'investimento e quote minime e massime delle spese per realizzare la condizione di principalità di cui all'articolo 6, comma 3, lettera a) della LR 30/2003".*

◦ "*Nota Tecnica*", allegata al parere della Comunità Montana n. 571 del 28/10/2008, redatta e firmata dal perito agrario ****** ********** ********** in data 7/10/2008, con la quale veniva illustrata "[...] *la consistenza storica dei beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Reggello e facenti parte dell'Azienda Agr*(i)*cola ** ********* di ********** **********. I terreni sono stati suddivisi in gruppi in funzione degli atti di provenienza. In caso di ulteriori passaggi di proprietà o frazionamenti sono state inserite delle note esplicative specifiche. I titoli citati sono i seguenti, in ordine cronologico:

- atto pubblico del 29/12/1990, Voltura n. 3.643.1/1991 in atti dal 9/7/1991, repertorio n. 6.123, rogante Notaio **********, registrato a Montevarchi al vol. 54 n. 229 del 18/1/1991;
- atto pubblico del 29/12/1990, Voltura n. 3.639.1/1991 in atti dal 9/7/1991, repertorio n. 6.124, rogante Notaio **********, registrato a Montevarchi al vol. 54 n. 228 del 18/1/1991;
- atto pubblico del 13/2/1992, Voltura n. 84.672.1/2001 in atti dal 15/3/2001 (prot. n. 92.343), repertorio n. 30.016, rogante Notaio ********** (Figline Val d'Arno), registrato a Firenze al n. 9.999.999 del 22/2/2001;
- atto pubblico del 7/12/1994, Voltura n. 146.2/1995 in atti dal 15/2/1995, repertorio n. 81.229, rogante Notaio ******** (Firenze), registrato a Firenze al n. 97.816 del 22/12/2004;
- divisione di comproprietà con atto pubblico del 15/7/2003, trascrizione n. 23.165.1/2003 in atti dal 1/9/2003, repertorio n. 86.898, rogante Notaio ********* (Arezzo);
- atto pubblico del 4/7/2006, modello unico n. 16.873.1/2007 in atti dal

3/7/2007, repertorio n. 15.623, rogante Notaio **********;

- atto pubblico del 25/7/2006, modello unico n. 24.376.1/2006 in atti dal 7/8/2006, repertorio n. 15.735, rogante Notaio **********;
- atto di locazione del 16/5/2007, affitto di ********** da IDSC, registrato il 23/5/2007 al n. 5.288;
- atto di locazione del 2/1/2008, affitto di ********** da ********** srl, registrato il 14/3/2008 al n. 867;

Nelle conclusioni, il perito indicava i seguenti dati parametrici del compendio in analisi.

- Superficie totale: ha 129,0584 (censita al CT del Comune di Reggello e nella disponibilità dell'azienda).
- Superficie da detrarre: ha 3,0172 (foglio di mappa 51, part. 32), poiché la particella "[...] *è interessata da una previsione urbanistica diversa da quella agricola. Tale area, ai sensi dell'art. 47 bis delle NTA relative agli strumenti di pianificazione urbanistica del Comune di Reggello, è classificata come sottozona F4 (complessi turistico-ricettivi di progetto)*".
- Superficie da detrarre (su ulteriore richiesta specifica del titolare): ha 1,7390, che "[...] *rispetto all'ordinamento colturale dell'azienda, non rivestono alcuna importanza*". Di questa consistenza non sono riportati gli identificativi catastali, ma solo detto che derivano "[...] *da una divisione di comproprietà avvenuta nell'anno 2003*".

Per complessivi ha 124,3038, che rappresenta la superficie totale del fondo interessata dal PAPMAA.

- "*Scheda informativa – Scheda e schema interventi (planimetria stato attuale e variato)*", allegata al parere della Comunità Montana n. 571 del 28/10/2008, redatta e firmata dall'Arch. ********* ********* nel mese di aprile 2008, contenente le seguenti informazioni.
  - Previsione dello strumento urbanistico comunale vigente (all'epoca dell'istanza):
    - Località La Torre – Caselli: zona E04, agricola produttiva pedemontana (art. 35, NTA);
    - Località Trainella: zona E01, area montana (art. 32, NTA);
    - vincoli specifici sulle aree oggetto d'istanza: idrogeologico, sismico;

- l'area oggetto di nuova costruzione non è soggetta a vincolo paesaggistico in quanto ubicata ad una quota altimetrica inferiore ai 500 ml slm (Dlgs n. 42/2004, titolo III, parte I).

- Elenco delle pratiche edilizie riguardanti l'intero compendio immobiliare inserito nella richiesta di approvazione del PAPMMA.
  - Edifici A, B e C, beni non compresi nella perizia.
  - Edificio D (la sola unità immobiliare identificata con codice D4 risulta compresa nella perizia, ma non nell'atto d'obbligo): Concessione Edilizia n. 984/1996 del 28/12/1996, per "*lavori di ristrutturazione per edificio di civile abitazione".*
  - Edifici E e F, beni non compresi nella perizia.
  - Edificio G (la sola unità immobiliare identificata con codice G4 risulta compresa nella perizia): Edificio ante 1967. Trattandosi di un edificio di matrice antica e di rilevante consistenza, si riportano gli estremi delle pratiche che lo hanno interessato a più riprese:
    - (id G1) DIA prot. n. 19.476 del 7/8/2006 ("*opere interne*");
    - (id G2) DIA prot. n. 30.867 del 27/12/2007 ("*opere interne*") e Comunicazione per intervento di manutenzione ordinaria prot. n. 4.720 del 21/2/2008 ("*revisione manto copertura"*);
    - (id G3, G5 e G6) DIA prot. n. 9.790 del 18/4/2008 ("*ristrutturazione edilizia e cambio destinazione d'uso*")
  - Edifici H ed N, beni non compresi nella perizia.
  - Edifici L ed M, edificati antecedentemente il giorno 1/9/1967.
  - Manufatti precari P1 e P2, Comunicazione di installazione di manufatti precari di uso agricolo, prot. n. 4.223 del 15/2/2008.
- "*Scheda riepilogativa con descrizione degli interventi*", documento datato 20/5/2008, in cui sono definite tre tipologie d'intervento.
  - Tipologia 1, realizzazione di nuovi fabbricati agricoli:
    - fabbricato n. 1, capannone agricolo;
    - fabbricato n. 2, frantoio con locali per lavorazione, stoccaggio e bottega per vendita del prodotto finito;
    - fabbricato n. 3, magazzino aziendale;
    - in demolizione gli annessi agricoli precari identificati con le

lettere P1 e P2 (cfr tavola P-3).

- Tipologia 2, trasformazione in agriturismo del fabbricato “G” (suddiviso in 5 unità immobiliari, cfr tavole P-9 e P-10). Secondo quanto indicato nella scheda, le unità denominate G5 e G6 (locali accessori, cfr tav. *) saranno assoggettate a ristrutturazione ed accorpamento di volumi secondari accessori pertinenziali in demolizione (legnaia C1 e deposito autorimessa H, cfr tav. A-2), con successivo cambio di destinazione d'uso in locali abitativi (cfr DIA prot. n. 9.790 del 18/4/2008). Ad approvazione del PAPMAA, l'intero edificio G avrebbe mutato la destinazione d'uso, da residenziale ad agriturismo.
- Tipologia 3, trasferimento di volumetrie esistenti per la realizzazione di nuovi fabbricati con funzioni ricettive complementari alle attività aziendali, mediante intervento diretto (Permesso di costruire per sostituzione edilizia, LR n. 1/2005 art. 78 comma 1 lettera h, art. 43 comma 4 lettera b):
  - fabbricato n. 4, ristorante e locali accessori per agriturismo;
  - fabbricato n. 5, bar e abitazione per agriturismo.

  La volumetria esistente veniva ricavata per demolizione degli edifici denominati F1 e F2 (abitazione rurale e annesso in Località Trainella) e L (magazzino agricolo in località La Torre).

A seguire il documento descrittivo, sono stati allegati anche una tabella con il relativo grafico ubicativo degli edifici interessati dalla trasformazione urbanistica. Lo schema è suddiviso in stato attuale e stato variato (sull'impronta del documento *“Progetto di sviluppo globale* [...]” precedentemente menzionato, laddove, al posto del variato si indicava lo stato programmato) e riporta anche edifici che non sono interessati da alcuna previsione di piano.

- “*Edifici non oggetto d'intervento*”, per i quali non è prevista variazione alcuna rispetto allo stato attuale.
  - Edificio A, casa vacanze, superficie 83,00 mq, volume 297,00 mc.
  - Edificio B, casa vacanze, superficie 386,00 mq, volume 1.222,00 mc.

- Edificio C, casa vacanze, superficie 96,00 mq, volume 294,80 mc.
- Edificio D, casa vacanze, superficie 264,00 mq, volume 939,00 mc.
- Edificio E, casa vacanze, superficie 92,00 mq, volume 138,00 mc.
- Edificio N, autorimessa interrata - casa vacanze, superficie 97,00 mq, volume 0,00 mc.
- Edificio M, annesso agricolo, superficie 15,00 mq, volume 44,00 mc.

- "*Tipo d'intervento 1 – Realizzazione di nuovi fabbricati agricoli*", da attuarsi in due fasi: approvazione PAPMAA (con misurazione delle superfici agricole) e successiva istanza di Permesso di Costruire.
  - Stato Attuale.
    - Fabbricato P1, rimessa agricola, superficie 92,00 mq, consistenza volumetrica non indicata.
    - Fabbricato P2, rimessa agricola, superficie 22,80 mq, consistenza volumetrica non indicata.

    L'intervento di demolizione dei due precedenti manufatti doveva condurre alla nuova costruzione dei seguenti.
  - Stato Variato.
    - Fabbricato 1, capannone, superficie 300,00 mq, consistenza volumetrica non indicata.
    - Fabbricato 2, frantoio, superficie 176,00 mq, consistenza volumetrica non indicata.
    - Fabbricato 3, magazzino, superficie 150 mq, consistenza volumetrica non indicata.
- "*Tipo d'intervento 2 – Trasformazione in agriturismo*", da attuarsi in due fasi: la prima mediante deposito di DIA per intervento di ristrutturazione edilizia con trasferimento di volumi e cambio di destinazione d'uso (già in corso, vedi pratica prot. n. 9.790/2008 cit); la seconda mediante trasformazione in agriturismo, ad avvenuta approvazione del PAPMAA.

- Stato Attuale.
  - Fabbricato C1, annesso, superficie 6,00 mq, volume 12,24 mc.
  - Fabbricato H, autorimessa, superficie 16,00 mq, volume 34,00 mc.
  - Fabbricato G, residenziale, superficie 479,00 mq, volume 1.659,00 mc.

  Per una superficie totale di 501,00 mq, volume totale di 1.705,24 mc.

L'intervento di demolizione dei primi due manufatti (lettere C1 e H) ed il consequenziale accorpamento doveva condurre all'ampliamento (e cambio d'uso) del fabbricato G.

- Stato Variato.
  - Fabbricato G, agriturismo, superficie 501,00 mq, volume 1.696,00 mc.

- "*Tipo d'intervento 3 – Trasferimento di volumetrie esistenti*", da attuarsi in due fasi: approvazione PAPMAA e successiva istanza di Permesso di Costruire per sostituzione edilizia.
  - Stato Attuale.
    - Fabbricato L, annesso agricolo, superficie 13,00 mq, volume 30,00 mc.
    - Fabbricati F1 e F2, abitazione e annessi rurali, superficie 267,00 mq, volume 1.004,00 mc.

    Per una superficie totale di 280,00 mq, volume totale di 1.034,00 mc.

  L'intervento di demolizione dei manufatti L, F1 e F2 ed il consequenziale trasferimento della volumetria doveva condurre alla nuova costruzione dei seguenti edifici.

  - Stato Variato.
    - Fabbricato 4, ristorante per agriturismo, superficie non indicata, volume 652,43 mc.
    - Fabbricato 5, bar/abitazione per agriturismo, superficie non indicata, volume 368,72 mc.

Per un volume totale di 1.021,15 mc.

A conclusione del presente allegato, sono stati inseriti due planimetrie, in scala 1:1.000, in cui sono rappresentati lo stato attuale ("*RIF. Tav. A-1*") e lo stato variato ("*RIF. Tav. P-3*") per l'intero comparto interessato dal PAPMAA.

- "*Elaborato n. 3 – Computo metrico estimativo degli interventi agricoli*" (Aprile 2008). Si riportano gli estratti testuali più significativi: "*L'intervento agronomico, oggetto di stima, riguarda il reimpianto di circa ettari 6.00.00 di oliveto specializzato* […]. *La stima è redatta in forma sintetica, in base al prezzario regionale analitico e sintetico per opere di miglioramento fondiario di competenza privata in agricoltura e forestazione di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale, Regione Toscana, del 29 luglio 1996 n. 954 e successive modifiche ed integrazioni.* […] *Impianto di oliveto specializzato comprendente la preparazione preliminare del terreno compresa l'analisi, scasso totale o rippatura incrociata (profondità minima 0,70); spietramento, fognature (minimo m 400/ha), lavori complementari di amminutamento, tracciamento del sesto d'impianto, concimazione organica (minimo ql 300/ha),e minerale d'impianto, acquisto e posa in opera di piantine di olivo (compresa eventuale sostituzione di fallanze), sostegni e quant'altro occorra per rendere l'impianto completo (escluso impianto di irrigazione)".* Il costo dell'intervento, come da calcolo, è pari a € 54.537,84, al quale è stato applicata una maggiorazione (per imprevisti) del 3%, per un costo totale delle opere di € 56.137,97 (il valore del costo totale non è corretto, poiché la somma tra la stima e la maggiorazione risulta pari a € 56.173,97).
- "*Elaborato tav. 7 – Localizzazione su Carta Tecnica Regionale*" (scala 1:10.000, Aprile 2008).
- "*Elaborato tav. 8 – Planimetria aziendale su base catastale*" (scala 1:5.000, Aprile 2008).
- "*Elaborato tav. 9 – Configurazione aziendale nello stato attuale*" (scala 1:5.000, Aprile 2008). Su base CTR vengono individuate con diverse retinature colorate le aree ad oliveto specializzato, oliveto degradato, bosco, seminativo, tare e resede, aree oggetto di rappresentazione di dettaglio.

- "*Elaborato tav. 10a – Risorse paesaggistiche ed ambientali (art. 9 DPGR 9/2/2007 n. 5/R*" (Aprile 2008). Su base CTR vengono individuate con diversa retinatura colorata le superfici aziendali, oltre la presenza di emergenze o elementi particolari del contesto ambientali come gli acquidocci in pietra, i corsi d'acqua naturale, viabilità d'accesso a sfondo asfaltato, la viabilità pubblica a fondo naturale ("*a tratti non percorribile*"), la viabilità poderale a fondo naturale, i laghetti artificiali AIB e, infine, i punti fotografici.
- "*Elaborato tav. 11 – Contestualizzazione paesaggistica*" (Aprile 2008). In questo elaborato, costituito principalmente da due riprese fotografiche panoramiche, vengono evidenziati gli elementi del sistema insediativo rurale e urbano, elementi vegetazionali lineari, elementi di vegetazione riparia, esempi di pendici terrazzate, i nuclei edificati.
- "*Elaborato tav. 12 – Carta dello strumento urbanistico*" (scala 1:5.000, Aprile 2008). Come indicato nella nota 1, trattasi di una carta di azzonamento allestita mediante sovrapposizione delle tavole allegate allo strumento di pianificazione e la CTR. In questo elaborato, oltre ad essere indicata la superficie aziendale e perimetrate le aree d'intervento, vengono evidenziate le seguenti zone: sottozona area montana (E1) e sottozona agricola produttiva pedemontana (E3), foresta di Sant'Antonio (E4), aree di protezione paesistica, storico-ambientale e archeologica, sottozona F4 (complessi turistico-ricettivi di progetto), area di notevole interesse pubblico ai sensi del DM 26/4/1973.
- "*Elaborato tav. 13 – Consistenza storica del fondo agricolo art. 47 LRT n. 1/2005*" (scala 1:5.000, Aprile 2008). In questo elaborato, redatto mediante la vettorializzazione degli estratti di mappa catastali, sono stati indicati i terreni compresi nel fondo al 29/4/1995, quelli acquistati nel 2003, quelli affittati nel 2007 e 2008, quelli venduti nel 1997, 1991, 1992, 1999, 2003 e 2004, oltre le "*Aree edificate non facenti parte dell'azienda agricola*" ed i terreni "*che hanno assunto una destinazione urbanistica di tipo turistico-ricettiva*".
- "*Elaborato tav. 14 – Stato Attuale – Relazione sulla consistenza attuale e urbanistica degli edifici*" (Aprile 2008). In questo elaborato vengono fornite notizie sulla provenienza dei beni immobili e terreni oggetto di richiesta di

parere e sulla loro storia edilizia ed urbanistica. In data 29/12/1990, il Sig. ********** rilevava alcune proprietà poste in Località La Torre, Monte, Trainella e Acquarossa mediante la stipula di atto ai rogiti del Notaio ********** ("[...] *registrato a Montevarchi in data 18/1/1991 al n. 229 vol. 54 serie 1V*"). Si riporta qualche estratto testuale significativo. "[...] *Fanno parte del suddetto compendio agricolo porzione urbana di fabbricato promiscuo posta in località La Torre, composta da un vano al piano primo e due vani al piano secondo, o quanti siano, e altra porzione di fabbricato urbano in località Casaccia* […]. *Nell'atto sopra riportato in località Casaccia il Sig. ********** acquisisce alcune porzioni di fabbricato urbano, che risultano estranee alla conduzione agricola del fondo. Attualmente la Casaccia si presenta come un rudere in cui le proprietà sono descritte al Catasto Fabbricati al Foglio 61 p.lle 147, 148, 149 sub 200 come aree urbane; risulta in visura come proprietà di ********** ********** anche la p.lla 142 dello stesso Foglio di mappa della quale non si trova corrispondenza nell'atto di acquisto sopra citato".* Alla data di stipula, le aree de La Torre e della Casaccia erano inserite nella zona urbana ("*centro storico da salvaguardare"*). Il PRG comunale, vigente dal 1976 *("approvazione DGRT del 23/6/1976 n. 7.228")* al 1998 ("*DCC del 7/5/1998 n. 40*") "[...] *inserisce le proprietà immobiliari in località La Torre all'interno di aree perimetrate definite come zone A2 "Aree urbane sostanzialmente da conservare in quanto integrative dei centri storici".* Segue un elenco dei beni immobili in questione, con indicazione delle pratiche edilizie e catastali depositate per gli stessi.

- Proprietà immobiliari urbane di ********** ********** inserite nella Casa Vacanze in località La Torre (cfr autorizzazione per attività ricettiva n. 3/1996 del 31/5/1996, rilasciata dal Comune di Reggello; autorizzazione sanitaria n. 5.444 del 24/4/1996).
  - Edifici A, B2 (stallina) e C, non oggetto del presente perizia.
  - Edificio D: oggetto della perizia è la sola porzione di piano primo rispondente agli identificativi catastali part. 48, sub. 6 al foglio di mappa 72. Tutto ciò premesso, essendo il cespite facente parte di un edificio di maggior consistenza, si menzionano tutti i dati ad esso attinenti e pertinenti.

- Piano terra, variazione da CT a CF del 14/6/1996 (tipo mappale n. 53.503 del 6/2/1996); atto autorizzativo CE n. 984/1996 del 28/12/1996 ("*Lavori di ristrutturazione per edificio di civile abitazione*").
- Piano primo, variazione da CT a CF come sopra; "*Edificio ante 1967 (stato attuale antecedente 1967)*".

- Edificio E, Piscina e N (garage in locazione legato all'attività della casa vacanze), non oggetto del presente perizia.
- "*Nelle aree a comune delle unità immobiliari sopra riportate sono state eseguite opere di sistemazione degli esterni",* mediante CE n. 145/1995 del 18/5/1995 e variante alla CE del 15/6/1998. L'identificativo catastale delle aree condominiali è CF, foglio di mappa 72, part. 47 sub. 1 (BCNC) e 48.

- Proprietà immobiliari urbane di ********** ********** (a disposizione personale e familiare, non ricompresi nell'attività di casa vacanze).
  - Edificio B1 (casa padronale) e G (ad eccezione del n. 4 dell'elenco a pag. 4 della relazione), non oggetto del presente perizia.
  - Edificio G, unità n. 4 dell'elenco, identificata al CF foglio di mappa 72, part. 52, sub. 7. La variazione al CF è avvenuta in data 19/10/1993, "*Edificio ante 1967*".
  - Dato che l'unità di cui sopra fa parte di un complesso immobiliare storico, di non recente costruzione, al fine di reperire il maggior numero di informazioni si citano gli atti autorizzativi inerenti le unità confinanti o limitrofe (tutte appartenenti allo stesso edificio):
    - DIA n. 19.476 del 7/8/2006 ("*per opere interne"*, unità n. 1 dell'elenco cit);
    - DIA n. 30.867 del 27/12/2007 ("*per opere interne in unità immobiliare a destinazione residenziale*"), unità n. 2 dell'elenco cit);
    - CE in sanatoria n. 271/1997 ("*per la realizzazione del deposito-autorimessa*"), unità n. 2 dell'elenco cit, Edificio H).
- Fabbricati agricoli di proprietà di ********** ********** a servizio della conduzione del fondo agricolo.
  - Edificio F (F1 e F2), Località Trainella, fabbricato rurale e annessi,

CT foglio di mappa 77, part. 40, edificio la cui costruzione è antecedente il giorno 1/9/1967.

- Edificio L, concimaia, CT foglio di mappa 72, part. 1027 (ente urbano, accatastamento al CT del 21/12/1993 come costruzione di annesso rurale), edificio la cui costruzione è antecedente il giorno 1/9/1967.
- Edificio M, annesso, CT foglio di mappa 61, part. A, edificio la cui costruzione è antecedente il giorno 1/9/1967.
- Annessi temporanei P1 e P2, CT foglio di mappa 72, part. 1074, Comunicazione di installazione di manufatti precari di uso agricolo prot. n. 4.223 del 15/2/2008.

◦ "*Elaborato tav. 15 – Raccolta della documentazione amministrativa di corredo*" (Aprile 2008). In questo elaborato vengono allegati i seguenti documenti.

- Visura ordinaria dell'impresa ********** ********** (impresa individuale, numero REA FI-********).
- Documento inerente la contribuzione agricola INPS (richiesta rilasciata in data 28/11/2007).
- Attestazione IAP con decorrenza dal 14/12/2007, rilasciata al Sig. **********, in qualità di titolare della ditta omonima, dalla Provincia di Firenze (Direzione Generale Sviluppo e Territorio) ai sensi del Dlgs n. 99/2004, con nota prot. n. 20.304 del 10/1/2008, sulla base della domanda presentata in data 14/12/2007 prot. n. 337.302.
- Visure catastali per soggetto (situazione degli atti informatizzati al 11/12/2007, 28/1/2008, 29/1/2008, 2/4/2008), ad eccezione di quelle relative alle unità immobiliari di cui al fabbricato "*G*" (part. 52 al foglio di mappa 72).
- Fogli di mappa catastali 51, 52, 61, 62, 73, 75 e 77.
- Atto di compravendita del 29/12/1990, ai rogiti del Notaio ******* **********, repertorio n. 6.123/2.448, registrato a Montevarchi il 18/1/1991 al n. 229, volume 54, serie 1V, con cui il Sig. ********** **********, in qualità di amministratore unico dell'********** ********** srl, comprava dalla stessa società beni immobili e terreni in Comune di Reggello (oltre ad altre unità immobiliari non oggetto del

presente perizia).

- Nota di trascrizione dell'atto di cui sopra, n. 2.485 RP del 22/1/1991. Si riporta l'elenco delle unità catastali trascritte:
  - Comune di Reggello, CT, partita 2.188, foglio di mappa 61 partt. 68, 69, 76, 138, 139, 140, 141, 153, 161, 162, 163, 164, 165, 167, 170, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 199, 200, 201, 202, 203, 259, 265; foglio di mappa 62 partt. 17, 22, 32, 35, 36, 47; foglio di mappa 63 partt. 17, 18, 23, 35; foglio di mappa 72 partt. 45, 47, 48 sub. 2, 52 sub. 1, 57, 150, 151, 164, 165, 913, 914; foglio di mappa 75 partt. 13, 14, 157, 164, 165; foglio di mappa 76 part. 5; foglio di mappa 77 partt. 29, 36, 37, 40, 41, 42; foglio di mappa 78 part. 12; foglio di mappa 79 part. 7;
  - Comune di Reggello, CF, partita 1.003.567 e 1.234, foglio di mappa 73 part. 52 sub. 2 (via della Torre); foglio di mappa 61 partt. 147 sub. 8, 148, 149 (via della Casaccia 384).
- Stralcio divisionale del 29/12/1990, ai rogiti del Notaio ******* **********, repertorio n. 6.124/2.449, registrato a Montevarchi il 18/1/1991 al n. 230, volume 54, serie 1V, trascritto ad Arezzo il 24/1/1991, n. 1.539 RP, con cui al Sig. ********** veniva assegnata, a titolo di divisione, la proprietà di terreni agricoli (boschivi, seminativi ed a pascolo, con sovrastante fabbricato crollato) posti in Comune di Reggello, Località I Piani. Il tutto derivante dalla successione in morte del Sig. ****** *********, deceduto il 29/4/1989.
- Nota in doppio per trascrizione dell'atto di cui sopra, n. 2.727 RP del 25/1/1991. Si riporta l'elenco delle unità catastali trascritte:
  - Comune di Reggello, CT, partita 4.644, foglio di mappa 51 partt. 12, 14, 19, 20, 23, 24, 25, 27, 32, 83, 84, 85, 87, 92; foglio di mappa 52 partt. 1, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 30.
- Atto di compravendita del 13/2/2001, ai rogiti del Notaio ******* **********, repertorio n. 30.016/2.445, registrato a Firenze il 22/2/2001, trascritto a Firenze il 16/2/2001 al n. 6.646 RP, con cui il Sig. ********* ******** acquistava dal Sig. ********** ********** un appezzamento di terreno ad uso agricolo posto in Comune di Reggello, Località Casellino, identificato al CT foglio di mappa 72, partt. 59, 1119 e 1121.

- Atto di divisione del 15/7/2003, ai rogiti del Notaio ********** *********, repertorio n. 86.898/21.276, registrato ad Arezzo il 25/7/2003, trascritto ad Firenze il 28/8/2003 al n. 23.165 RP, con cui il Sig. ********** ********** acquistava per assegnazione divisionale, mediante scioglimento dello stato di comunione delle proprietà con i Sig.ri ****** ****** e **********, un appezzamento di terreno posto in Comune di Reggello, Località Monicoro, identificato al CT foglio di mappa 110, partt. 58, 70, 175, 459, 460, foglio di mappa 111, partt. 299 e 300. Delle suddette menzionate particelle, la 70 e 175 al foglio di mappa 110 sono state scorporate ed escluse dall'azienda (cfr atto d'obbligo del PAPMAA, lettera e).
- "*Contratto di affitto fondo rustico*" del 16/5/2007, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Firenze in data 23/5/2007 al n. 5.288, stipulato tra l'Istituto Diocesano per il sostentamento del Clero della Diocesi di Fiesole (locatore) ed il Sig. ********** (affittuario conduttore), per la locazione di "*terreni agricoli, prevalentemente boschivi*", posti in Località I Piani, identificati al CT, foglio di mappa 51 partt. 15, 17, 18, 21 e 22. Nell'atto viene precisato che: "[...] *L'occupazione dei terreni, da parte dell'Affittuario conduttore, è legittimata solo ed esclusivamente dal presente contratto di affitto e concessi in affitto per il solo ed esclusivo utilizzo agricolo, ed attività complementari e connesse"* (art. 4). All'art. 5 veniva stabilito che il contratto avrebbe avuto conclusione in data 15/5/2012 "[...] *senza bisogno di ulteriore disdetta la quale s'intende già data ed accettata ora per allora".* Il canone di affitto fissato era di € 700. Tutte le suddette menzionate particelle sono state scorporate ed escluse dall'azienda (cfr atto d'obbligo del PAPMAA, lettera e).
- "*Contratto di affitto fondo rustico*" del 2/1/2008, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Montevarchi in data 14/3/2008 al n. 867 serie 3, stipulato tra la ********** srl (locatore) ed il Sig. ********** (affittuario conduttore), per la locazione di terreni agricoli posti in Località La Torre, identificati al CT, foglio di mappa 72 partt. 1075 e 1076. Nell'atto viene precisato che: "[...] *L'occupazione dei terreni, da parte dell'affittuario conduttore, è legittimata solo ed esclusivamente*

dal presente contratto di affitto per il solo ed esclusivo utilizzo agricolo, ed attività complementari e connesse" (art. 4). All'art. 5 veniva stabilito che il contratto avrebbe avuto conclusione in data 2/1/2014 "[...] *senza bisogno di ulteriore disdetta la quale s'intende già data ed accettata ora per allora".* Il canone di affitto fissato era di € 100. Entrambi le suddette menzionate particelle sono state scorporate ed escluse dall'azienda (cfr atto d'obbligo del PAPMAA, lettera e).

- "*Elaborato tav. 16 – Relazione tecnica economica*" (Aprile 2008), dalla quale emerge che l'azienda "[...] *basa attualmente il suo ordinamento produttivo sulla coltivazione dell'olivo, è organizzata secondo il modello dell'impresa individuale in cui il titolare presta direttamente il fattore lavoro utilizzando altra manodopera nei periodi di maggior fabbisogno".*
- *"Elaborato tav. 17 – Configurazione aziendale nello stato di programma"* (scala 1:5.000, Aprile 2008). Su base CTR vengono individuate con diverse retinature colorate le aree ad oliveto specializzato, bosco, seminativo, tare e resede, la posizione indicativa del nuovo annesso agricolo, il percorso indicativo della nuova strada bianca, le aree oggetto di rappresentazione di dettaglio.
- *"Elaborato all. A – Stato di Progetto – Relazione tecnica con nota geologica"* (Aprile 2008). Il documento espone ed argomenta il piano di progetto dell'azienda, che prevede "[...] *una serie di interventi finalizzati alla valorizzazione e al miglioramento del patrimonio aziendale, in funzione di uno sviluppo integrato delle attività agricole, produttive e ricettive*" (pag. 2). Per quanto riguarda i beni immobili posti in Località Caselli, questi ricadono nella zona urbanistica E04 "*zona agricola produttiva pedemontana*", sottozona di protezione paesistica (RUC, NTA art. 35); quelli in Località Trainella in E01 "*zona area montana*", sottozona "*aree boscate*" (RUC, NTA rispettivamente artt. 32 e 42). "[...] *L'area oggetto dell'intervento, utilizzata da secoli a fini agricoli, è ricoperta omogeneamente da terreni di riporto che vanno a costituire i caratteristici terrazzamenti con muretti a secco per la coltivazione dell'olivo e del frumento".* A partire da pag. 3 viene fornita una descrizione degli interventi progettuali a fondamento del PAPMAA, ripresi ed indicati tutti nel relativo atto d'obbligo.

- Realizzazione di superfici agricole.
  - "C*apannone*", fabbricato n. 1, con funzione di rimessa di attrezzi agricoli e deposito dei materiali necessari all'azienda, da edificare al posto dell'annesso agricolo temporaneo denominato P1 (del quale è prevista la demolizione, unitamente al manufatto precario P2). La superficie di progetto è di circa 300 mq.
  - "*Frantoio*", fabbricato n. 2, al fine di completamento in azienda del ciclo di produzione dell'olio, costituito da spazi per la frangitura delle olive, per magazzino, stoccaggio, imbottigliamento e vendita. La superficie di progetto è di circa 176 mq.
  - "*Magazzino*", fabbricato n. 3, a servizio del frantoio, da erigersi nelle immediate vicinanze, ad uso stoccaggio e deposito di materie e materiali agricoli e legati alla coltivazione aziendale. La superficie di progetto è di circa 150 mq.
- Trasferimento di volumetrie esistenti. Trattasi della demolizione e trasferimento di circa 1.004 mc di volume edificato in Località Trainella (edifici F1 e F2) e di piccolo annesso in Località La Torre (edificio L, circa 30 mc) finalizzati alla realizzazione dei seguenti nuovi edifici.
  - "*Ristorante*", fabbricato n. 4, per le attività aziendali legate all'accoglimento dei turisti. Volume urbanistico previsto di circa 652 mc.
  - "*Bar e abitazione*", fabbricato n. 5, con funzione di accoglimento dei turisti in azienda. Volume urbanistico previsto di circa 368 mc.
- Intervento di valorizzazione dell'azienda tendente al recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente.
  - "*Agriturismo*", edificio G, prospiciente un antico tracciato stradale (strada di Caselli), ricadente in zona urbanistica agricola ("*centri storici minori*"), per l'accoglienza di famiglie, per un totale di 11 camere e 22 posti letto. Per le unità immobiliari G5 e G6 è previsto "*un intervento di ristrutturazione edilizia con trasferimento di volumi secondari accessori pertinenziali*", da attuare mediante richiesta di autorizzazione diretta con demolizione di manufatti ad uso "*legnaia*" (edificio C1) e "*deposito-autorimessa*" (edificio H) e trasferimento della consistenza volumetrica nei menzionati corpi di fabbrica G5 e

G6, questi ultimi anche soggetti a cambio di destinazione d'uso da accessorio ad abitativo. L'aggregato ritiene una superficie complessiva di circa 501 mq, un volume di circa 1.696 mc.

- In area sottostante al ristorante (edificio n. 4), è prevista la realizzazione di una piscina, a completamento delle attività ricettive agrituristiche.

◦ *"Elaborato all. B – Stato di Progetto – Computo metrico estimativo ripristino dello stato dei luoghi"* (Aprile 2008). Con l'allegazione del documento, viene fornito un computo metrico estimativo delle *"opere di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi per edifici realizzati con approvazione del PAPMAA"*:

- con riferimento all'edificio n. 1 (capannone), sono stati stimati € 37.437;
- con riferimento all'edificio n. 2 (frantoio), sono stati stimati € 81.982,50;
- con riferimento all'edificio n. 3 (deposito-magazzino), sono stati stimati € 41.331,66;

per un totale di € 160.751,16.

◦ *"Elaborato all. C – Relazione tecnica integrativa"* (Novembre 2008). Documento depositato con nota di integrazione del 3/12/2008 prot. n. 28.788 (vedi timbro apposto e successivo punto descrittivo), non riportante il timbro "*Allegato al Parere Comunità Montana n. 571 del 28/10/2008"*. Questa relazione tratta argomenti inerenti le "[...] *modifiche relative alla parte tecnico-urbanistica che hanno riguardato in varia misura i diversi edifici previsti all'interno del Piano con l'adeguamento dei progetti alle proposte contenute nel parere* [...]".

- Interventi sui fabbricati rurali esistenti (demolizione degli edifici in Località Trainella, di circa 1.034 mc e trasferimento del volume, abitativo e accessorio, nel centro aziendale posto in Località La Torre). Praticamente, la volumetria complessiva derivante dalla demolizione degli edifici esistenti veniva così ripartita:
  - quanto al volume abitativo di 758 mc, doveva essere impiegato per la costruzione di un'abitazione rurale, compreso la parte da adibire alla preparazione e somministrazione di cibi per un fabbricato agrituristico (punto di ristoro per gli ospiti dell'agriturismo previsto

nel citato PAPMAA);

- quanto al volume accessorio di 276 mc, doveva essere utilizzato "[...] *con accorpamento dei nuovi annessi da realizzare* [...]".
  - Abitazione rurale, a servizio del fondo, in corrispondenza del centro aziendale. La superficie utile totale prevista era di circa 110 mq, per un volume di circa 370 mc. La nuova costruzione, a destinazione abitativa, poteva essere adibita temporaneamente ad uso agrituristico, alle condizioni del parere espresso dalla Comunità Montana, per un numero massimo di posti letto pari a 3.
  - Fabbricato agrituristico per la somministrazione di cibi e bevande, ritenuto necessario sia in affiancamento alle strutture di ospitalità previste, sia "[...] *per l'eventuale organizzazione di eventi promozionali per prodotti aziendali tradizionali o di qualità come previsto all'art. 16 della LR 30 del 23/6/03 (Disciplina delle attività agrituristiche in Toscana)".* Inoltre*,* "[…] *la volumetria derivante dalla demolizione della porzione abitativa*" è stata così distribuita.
    - circa 390 mc per la sala di somministrazione, la cucina ed i locali dispensa;
    - circa 275 mc per locali a destinazione accessoria e di servizio (collegamenti orizzontali e verticali, servizi igienici).

    Nelle precisazioni, veniva indicato che:
    - "[...] *la realizzazione di tale edificio non prevede la variazione della destinazione d'uso originaria* (agricola, ndr) *delle volumetrie in demolizione*";
    - erano da demolire anche due modesti fabbricati, il primo identificato con la lettera M (cit), il secondo, una porcilaia, non riportato negli elaborati del Piano.

    Per quanto riguarda l'edificio M, veniva puntualizzato che la demolizione non rientrava più nelle previsioni del Piano in quanto non ritenuta più necessaria ai fini dello stesso. In merito alla porcilaia invece "[...] *non è stata riportata negli elaborati del PAPMAA perché la sua demolizione è già prevista da altra*

pratica Urbanistica". Per gli effetti di quanto sopra stabilito, il titolare dell'azienda ha ritenuto di rinunciare "[...] *al riutilizzo di dette volumetrie all'interno del PAPMAA*".

- Realizzazione di nuovi fabbricati.
  - Annesso agricolo ad uso frantoio e imbottigliamento, la cui distribuzione interna e funzionalità sono state così progettate:
    - circa 90 mq per il frantoio e imbottigliamento;
    - circa 40 mq, in area coperta, per deposito e ritiro della sansa prodotta durante il processo di trasformazione;
    - circa 85 mq per servizi accessori (servizi igienici, distribuzione orizzontale, mensa, deposito, locali tecnici, spogliatoi e wc per il personale da impiegare, ripostiglio per prodotti di pulizia e manutenzione dei locali, ecc.).

    Era previsto anche l'aumento dell'altezza delle porte di accesso ai locali e della tettoia di protezione, per agevolare le attività di carico e scarico dei prodotti.
- Annesso agricolo ad uso magazzino, destinato allo stoccaggio dei prodotti e dei materiali, dotato di un ampio piazzale esterno per le operazioni di carico e scarico. Doveva ritenere una superficie di progetto di circa 70 mq.

  Allo scopo di ottemperare alle indicazioni di cui al parere citato [cfr punti III 3)c e III 3)h], veniva introdotta una "*quinta verde*" di separazione tra la zona esterna di movimentazione materiali (in entrata ed uscita) e le "*altre attività*", oltre all'introduzione di una parete "*destinata ad isolare la zona destinata a piscina*". Come anche precisato nel testo di relazione, lo sfasamento temporale di utilizzo delle strutture non genera di fatto interferenza tra le due diverse funzioni: mentre il frantoio è per lo più attivo nei mesi di novembre e dicembre, terrazzo e piscina invece lo sono nei mesi tardo primaverili ed estivi.
- Annesso agricolo ad uso rimessa macchine e deposito materiali. Per questo manufatto, il parere della Comunità Montana si esprimeva attraverso le indicazioni impartite ai punti III 3)i e c-3, con cui veniva consigliato un ridimensionamento della superficie utile a 200 mq e/o

800 mc. A fronte di quanto prescritto, il promotore del PAPMAA, Sig. ********** produceva un elenco di motivazioni tecniche per giustificare l'impossibilità a recepire tutte le indicazioni contenute nel suddetto parere, come da seguente estratto testuale. "[...] *La scelta di collocarlo sulla superficie attualmente occupata da un altro annesso precario soggetto a demolizione è dettata dalle seguenti condizioni:*

1. *da considerazioni logistiche rispetto al centro urbanizzato aziendale, la dove tutte le attività sono svolte a valle di esso,*
2. *dalla presenza del vincolo paesaggistico nella zona al disopra della quota di 500 m slm per cui si è deciso di rispettare tale vincolo posizionando il fabbricato nella zona esterna all'area vincolata,*
3. *dall'inserimento di un contesto già compromesso per la presenza di altro manufatto (precario), che dovrà essere rimosso a seguito della realizzazione della nuova struttura, la cui presenza è ormai consolidata e quindi accettata, di conseguenza ambientalmente sostenibile la collocazione del nuovo manufatto,*
4. *il terreno, o Balzo, che ospita l'attuale struttura è uno dei pochi presenti in azienda con le caratteristiche dimensionali idonee ad ospitare il manufatto previsto, oltre ad essere incassato tra tre muri di terrazzamento, tali, quasi in maniera ottimale a giustificare il suo inserimento ambientale".*

Oltre alla precedente esposizione, i tecnici redattori ribadivano che il dimensionamento di progetto risentiva anche della particolare conformazione corografica del contesto d'inserimento e che "[...] V*ariazioni ulteriori, sia in larghezza che in lunghezza del manufatto determinerebbero dei movimenti di terra per sbancamenti totalmente insostenibili dal territorio stesso".* Tutto ciò premesso, la proposta a variante del primo progetto presentava quindi una previsione di superficie netta di circa 235 mq ed un volume di circa 800 mc.

- *"Elaborato tav. A – 1 Stato Attuale – Planimetria Generale" (scala 1:1.000, Aprile 2008).* Rappresentazione grafica su base CTR di tutti gli edifici, sia quelli coinvolti nel programma aziendale che quelli semplicemente detenuti in proprietà dal titolare dell'istanza, nel loro assetto e collocazione attuali.

- "*Elaborato tav. A – 2 Stato Attuale – Scheda Edificio A Piante-Prospetti*" (scala 1:200, Aprile 2008). Rappresentazione grafica dell'edificio A (CF, foglio 72, part. 47 sub. 4, variazione del 14/6/1996, tipo mappale n. 53.503 del 6/2/1996). Pratiche edilizie: AE n. 9/1995 del 6/2/1995 (manutenzione straordinaria della copertura); CE n. 301/1995 del 4/7/1995 e VCO del 4/4/1996 per lavori di ristrutturazione per edificio di civile abitazione. L'edificio in questione non è compreso nella presente perizia.
- "*Elaborato tav. A – 2 Stato Attuale – Scheda Edificio B-B1 Pianta-Prospetto*" (scala 1:200, Aprile 2008). Rappresentazione grafica dell'edificio B-B1 (CF, foglio 72, part. 47 sub. 500, variazione del 14/6/1996, tipo mappale n. 53.503 del 6/2/1996). Pratiche edilizie: abitazione, art. 26 L n. 47/1985 del 22/10/1994 prot. n. 19.936 (cambio di destinazione d'uso e modifiche interne al PT e P1), DIA n. 3.240 del 7/2/2006 (opere interne), CE in sanatoria n. 123/2006 del PdC n. 172/2006 (addizioni funzionali); piscina, CE in sanatoria n. 810 del 9/10/1996 (costruzione di piscina). L'edificio in questione non è compreso nella presente perizia.
- "*Elaborato tav. A – 2 Stato Attuale – Scheda Edificio B-B2 Pianta-Prospetto*" (scala 1:200, Aprile 2008). Rappresentazione grafica dell'edificio B-B2 (CF, foglio 72, part. 47 sub. 3, variazione del 14/6/1996, tipo mappale n. 53.503 del 6/2/1996). Pratiche edilizie: art. 26 L n. 47/1985 del 22/10/1994 prot. n. 19.936 (lavori interni); in corso d'opera DIA n. 28.657 del 28/11/2007. L'edificio in questione non è compreso nella presente perizia.
- "*Elaborato tav. A – 2 Stato Attuale – Scheda Edificio C Piante-Prospetti*" (scala 1:200, Aprile 2008). Rappresentazione grafica dell'edificio C (CF, foglio 72, part. 48 sub. 3, variazione del 14/6/1996, tipo mappale n. 53.503 del 6/2/1996). Pratiche edilizie: edificio ante 1/9/1967. L'edificio in questione non è compreso nella presente perizia.
- "*Elaborato tav. A – 2 Stato Attuale – Scheda Edificio C1 Pianta-Prospetto*" (scala 1:200, Aprile 2008). Rappresentazione grafica dell'edificio C1 (CF, foglio 72, part. 49, resede). Pratiche edilizie: edificio ante 1/9/1967. L'edificio in questione non è compreso nella presente perizia.
- "*Elaborato tav. A – 2 Stato Attuale – Scheda Edificio D Piante-Prospetti*"

(scala 1:200, Aprile 2008). Rappresentazione grafica dell'edificio D (CF, foglio 72, part. 48, subb. 4, 5, 6 e 7, variazione del 14/6/1996, tipo mappale n. 53.503 del 6/2/1996). Pratiche edilizie: edificio ante 1/9/1967. Solo l'edificio identificato dalla sigla D4 è compreso nella presente perizia (Lotto 2).

- "*Elaborato tav. A – 2 Stato Attuale – Scheda Edificio D-D1 Pianta-Prospetto*" (scala 1:200, Aprile 2008). Rappresentazione grafica dell'edificio D1 (CF, foglio 72, part. 48, sub. 4, variazione del 14/6/1996, tipo mappale n. 53.503 del 6/2/1996). Pratiche edilizie: CE n. 984/1996 del 28/12/1996 (lavori di ristrutturazione per edificio a civile abitazione). L'edificio in questione non è compreso nella presente perizia.
- "*Elaborato tav. A – 2 Stato Attuale – Scheda Edificio D-D2 Pianta-Prospetto*" (scala 1:200, Aprile 2008). Rappresentazione grafica dell'edificio D2 (CF, foglio 72, part. 48, sub. 5, variazione del 14/6/1996, tipo mappale n. 53.503 del 6/2/1996). Pratiche edilizie: CE n. 984/1996 (cit). L'edificio in questione non è compreso nella presente perizia.
- "*Elaborato tav. A – 2 Stato Attuale – Scheda Edificio D-D3 Pianta-Prospetto*" (scala 1:200, Aprile 2008). Rappresentazione grafica dell'edificio D3 (CF, foglio 72, part. 48, sub. 7, variazione del 14/6/1996, tipo mappale n. 53.503 del 6/2/1996). Pratiche edilizie: edificio ante 1/9/1967. L'edificio in questione non è compreso nella presente perizia.
- "*Elaborato tav. A – 2 Stato Attuale – Scheda Edificio E Pianta-Prospetto*" (scala 1:200, Aprile 2008). Rappresentazione grafica dell'edificio E (CF, foglio 72, part. 47, sub. 5, variazione del 14/6/1996, tipo mappale n. 53.503 del 6/2/1996). Pratiche edilizie: edificio ante 1/9/1967. L'edificio in questione non è compreso nella presente perizia.
- "*Elaborato tav. A – 2 Stato Attuale – Scheda Edificio F-F1 Pianta-Prospetto*" (scala 1:200, Aprile 2008). Rappresentazione grafica dell'edificio F1 (CF, foglio 77, part. 40, fabbricato rurale). Pratiche edilizie: edificio ante 1/9/1967. L'edificio in questione non è compreso nella presente perizia.
- "*Elaborato tav. A – 2 Stato Attuale – Scheda Edificio F-F2 Pianta-Prospetto*" (scala 1:200, Aprile 2008). Rappresentazione grafica dell'edificio F2 (CF, foglio 77, part. 40, fabbricato rurale, "*deposito*").

Pratiche edilizie: edificio ante 1/9/1967. L'edificio in questione non è compreso nella presente perizia.

- "*Elaborato tav. A – 2 Stato Attuale – Scheda Edificio G-G1-G2-G3-G4-G5-G6 Piante*" (scala 1:200, Aprile 2008). Rappresentazione grafica delle piante dei livelli seminterrato, terra, primo e secondo dell'edificio G (CF, foglio 72, part. 52, subb. 500, 3, 6, 7, 9 e 10). Solo l'edificio identificato dalla sigla G4 è compreso nella presente perizia (Lotto 3).
- "*Elaborato tav. A – 2 Stato Attuale – Scheda Edificio G-G1-G2-G3-G4-G5-G6 Prospetti*" (scala 1:200, Aprile 2008). Rappresentazione grafica dei prospetti frontale, tergale e del laterale destro dell'edificio G. Solo l'edificio identificato dalla sigla G4 è compreso nella presente perizia (Lotto 3).
- "*Elaborato tav. A – 2 Stato Attuale – Scheda Edificio G-G1 Piante*" (scala 1:200, Aprile 2008). Rappresentazione grafica dell'edificio G1 (CF, foglio 72, part. 52, sub. 500, derivante dai subb. 2 e 8 per rispettive variazioni del 19/10/1993 e 24/1/1994). Pratiche edilizie: DIA n. 19.476 del 7/8/2006 (opere interne). L'edificio in questione non è compreso nella presente perizia.
- "*Elaborato tav. A – 2 Stato Attuale – Scheda Edificio G-G2 Piante*" (scala 1:200, Aprile 2008). Rappresentazione grafica dell'edificio G2 (CF, foglio 72, part. 52, sub. 3). Pratiche edilizie: DIA n. 30.867 del 27/12/2007 (opere interne in unità immobiliare a destinazione residenziale); appartamento costruito ante 1/9/1967. L'edificio in questione non è compreso nella presente perizia.
- "*Elaborato tav. A – 2 Stato Attuale – Scheda Edificio G-G3 Piante*" (scala 1:200, Aprile 2008). Rappresentazione grafica dell'edificio G3 (CF, foglio 72, part. 52, sub. 6 appartamento, part. 915 resede, il tutto per variazione n. 300.918 del 25/11/1994). Pratiche edilizie: edificio ante 1/9/1967. L'edificio in questione non è compreso nella presente perizia.
- "*Elaborato tav. A – 2 Stato Attuale – Scheda Edificio G-G4 Pianta*" (scala 1:200, Aprile 2008). Rappresentazione grafica dell'edificio G4 (CF, foglio 72, part. 52, sub. 7, variazione del 19/10/1993). Pratiche edilizie: edificio ante 1/9/1967. L'edificio in questione è compreso nella presente perizia (Lotto 3).
- "*Elaborato tav. A – 2 Stato Attuale – Scheda Edificio G-G5 Pianta*" (scala

1:200, Aprile 2008). Rappresentazione grafica dell'edificio G5 (CF, foglio 72, part. 52, sub. 9, variazione del 19/10/1993). Pratiche edilizie: edificio ante 1/9/1967. L'edificio in questione non è compreso nella presente perizia.

- "*Elaborato tav. A – 2 Stato Attuale – Scheda Edificio G-G6 Pianta*" (scala 1:200, Aprile 2008). Rappresentazione grafica dell'edificio G6 (CF, foglio 72, part. 52, sub. 10, variazione del 19/10/1993). Pratiche edilizie: edificio ante 1/9/1967. L'edificio in questione non è compreso nella presente perizia.
- "*Elaborato tav. A – 2 Stato Attuale – Scheda Edificio H Pianta-Prospetto*" (scala 1:200, Aprile 2008). Rappresentazione grafica dell'edificio H (CF, foglio 72, part. 55). Pratiche edilizie: CE in sanatoria n. 271/1997 del 6/3/1997 (realizzazione deposito-autorimessa). L'edificio in questione non è compreso nella presente perizia.
- "*Elaborato tav. A – 2 Stato Attuale – Scheda Edificio L Pianta-Prospetto*" (scala 1:200, Aprile 2008). Rappresentazione grafica dell'edificio L (CF, foglio 72, part. 1027 ente urbano, accatastamento al CT del 21/12/1993 come costruzione di annesso rurale). Pratiche edilizie: edificio ante 1/9/1967. L'edificio in questione non è compreso nella presente perizia.
- "*Elaborato tav. A – 2 Stato Attuale – Scheda Edificio M Pianta-Prospetto*" (scala 1:200, Aprile 2008). Rappresentazione grafica dell'edificio M (CF, foglio 61, part. A). Pratiche edilizie: edificio ante 1/9/1967. L'edificio in questione non è compreso nella presente perizia.
- "*Elaborato tav. A – 2 Stato Attuale – Scheda Edificio N Pianta-Prospetto*" (scala 1:200, Aprile 2008). Rappresentazione grafica dell'edificio N (CF, foglio 72, part. 1070 e 1075). Pratiche edilizie: AE n. 79/1999 del 28/9/1999 (costruzione autorimesse). L'edificio in questione non è compreso nella presente perizia.
- "*Elaborato tav. A – 2 Stato Attuale – Scheda Manufatti Precari Piante-Prospetti*" (scala 1:200, Aprile 2008). Rappresentazione grafica degli edifici P1 e P2 (CF, foglio 72, part. 1074). Pratiche edilizie: Comunicazione di installazione di manufatti precari di uso agricolo prot. n. 4.223 del 15/2/2008. I manufatti in questione sono stati realizzati sulla part. 1527 al foglio di mappa 72, bene compreso nella presente perizia (Lotto 6).

- "*Elaborato tav. I – 1 Integrazione: Relazione-Planimetria S. Attuale-Planimetria S. Progetto-Scheda e Schema Interventi*" (scala 1:1.000, 1:200, Settembre 2008).
  - "*Relazione descrittiva relativa alla tavola integrativa I-1",* redatta in data 19/9/2008. Oggetto della relazione è la descrizione dell'intervento nel suo complesso, attraverso le planimetrie degli stati attuale e variato dell'azienda agricola. "[...] *La scheda, già depositata in data 22 maggio 2008 al prot. n. 0012480 del Comune di Reggello, viene integrata specificando il TIPO D'INTERVENTO 3, vale a dire il TRASFERIMENTO DELLE VOLUMETRIE ESISTENTI attraverso l'applicazione dell'art. 69 del Regolamento Edilizio del Comune di Reggello* […] *Nella realizzazione dei nuovi volumi (fabbricato n. 4 e fabbricato n. 5) viene specificato in tabella che la parte dei volumi urbanistici destinati a funzione abitativa con uso agrituristico (ristorante, scale e bar-abitazione) è equivalente alla parte dei volumi urbanistici esistenti da demolire con uso abitativo.* […] *Si sottolinea infine che i volumi con funzione abitativa potranno essere riconvertiti in abitazioni per uso aziendale nel caso in cui venga meno l'utilizzo agrituristico degli stessi; tali spazi sono infatti progettati in modo tale da avere tutti i requisiti dimensionali ed igienici richiesti dalla normativa vigente per i locali di abitazione del Comune di Reggello".* In allegato alla relazione la tabella riepilogativa delle volumetrie derivanti dall'intervento di sostituzione edilizia.
    - Fabbricato n. 4, Ristorante.
      - Volume per Hall, sala ristorante, pozzo scala (porzione): 389,40 mc.
      - Volume per cucina, dispensa e servizi: 263,03 mc.
    - Fabbricato n. 5, Bar-abitazione.
      - Volume per locale bar, deposito, wc (piano terra), abitazione composta da soggiorno, angolo cottura, due camere, disimpegno e wc (piano primo): 368,72 mc.
  - "*Stato Attuale – RIF. Tav. A-1*".
  - "*Stato Variato – RIF. Tav. P-3*".
  - "*Scheda riepilogativa con superfici, volumi e modalità d'intervento – Stato Attuale e Variato*". Si riportano in sintesi i parametri

planivolumetrici dell'intervento, poiché ravvisate alcune variazioni rispetto all'omologa documentazione precedentemente depositata.

- Edifici non oggetto d'intervento.
  - Edificio A, casa vacanze, superficie 83 mq, volume 297 mc.
  - Edificio B, casa vacanze, superficie 386 mq, volume 1.222 mc.
  - Edificio C, casa vacanze, superficie 96 mq, volume 294,80 mc.
  - Edificio D, casa vacanze, superficie 264 mq, volume 939 mc.
  - Edificio E, casa vacanze, superficie 92 mq, volume 138 mc.
  - Edificio N, casa vacanze (autorimessa interrata), superficie 97 mq.
  - Edificio M, annesso agricolo, superficie 15 mq, volume 44 mc.
- Edifici soggetti a tipo d'intervento 1 (realizzazione di nuovi fabbricati agricoli, mediante approvazione del PAPMAA e istanza di PdC).
  - Fabbricato P1, rimessa agricola, superficie 92 mq (intervento di demolizione).
  - Fabbricato P2, rimessa agricola, superficie 22,80 mq (intervento di demolizione).
  - Fabbricato 1, capannone, superficie 300 mq (intervento di nuova costruzione).
  - Fabbricato 2, frantoio, superficie 176 mq (intervento di nuova costruzione).
  - Fabbricato 3, magazzino, superficie 85 mq (intervento di nuova costruzione).
- Edifici soggetti a tipo d'intervento 2 (trasformazione in agriturismo, mediante deposito di DIA per ristrutturazione edilizia, trasferimento di volumetria accessoria e cambio di destinazione d'uso - pratica già depositata, prot. n. 9.790 del 18/4/2008 - e successiva approvazione del PAPMAA per trasformazione in agriturismo).
  - Edificio C1, annesso, superficie 6 mq, volume 12,24 mc (intervento di demolizione e successivo accorpamento all'edificio G).
  - Edificio H, autorimessa, superficie 16 mq, volume 34 mc (intervento di demolizione e successivo accorpamento

all'edificio G).

- Edificio G, residenziale, superficie 479 mq, volume 1.659 mc (intervento di ampliamento e cambio di destinazione d'uso). Per gli effetti dell'intervento di progetto, la variazione porterà ad una superficie variata di mq 501 mq ed un volume variato di 1.696 mc.

- Edifici soggetti a tipo d'intervento 3 (trasferimento di volumetrie esistenti, mediante approvazione del PAPMAA e istanza di PdC per sostituzione edilizia).
  - Edificio L, annesso agricolo, superficie 13 mq, volume 30 mc (intervento di demolizione e successivo trasferimento di volume sui fabbricati 4 e 5).
  - Edificio F1 (piani terra e primo), abitazione, superficie 189 mq, volume 758 mc (intervento di demolizione e successivo trasferimento di volume sui fabbricati 4 e 5).
  - Edificio F1 (piano seminterrato) e F2, annessi agricoli, superficie 78 mq, volume 246 mc (intervento di demolizione e successivo trasferimento di volume sui fabbricati 4 e 5).
  - Fabbricato n. 4, ristorante per agriturismo, volume 389,40 mc (intervento di nuova costruzione).
  - Fabbricato n. 4, ristorante (locali tecnici-accessori), volume 263,03 mc (intervento di nuova costruzione).
  - Fabbricato n. 5, bar-abitazione per agriturismo, volume 368,72 (intervento di nuova costruzione).
  - Planimetrie dei fabbricati n. 4 e 5.

- "*Elaborato tav. I – 1 bis: Stato di progetto revisionato con accoglimento del parere Comunità Montana Montagna Fiorentina prot. n. 8.252/9 del 29/10/2008*" (scala 1:1.000, 1:200, Aprile 2008, revisione Novembre 2008). Documento depositato con nota di integrazione del 3/12/2008 prot. n. 28.788 (vedi timbro apposto e successivo punto descrittivo), non riportante il timbro *"Allegato al Parere Comunità Montana n. 571 del 28/10/2008"*. L'elaborato contiene i seguenti allegati.
  - "*Tabella riepilogativa delle volumetrie derivanti dall'intervento di sostituzione edilizia (tipo di intervento 3)*".

- Fabbricato n. 4, Ristorante.
  - Volume per sala somministrazione, cucina, dispensa e cantina: 388,97 mc.
  - Volume per ingresso, servizi igienici, pozzo scala (porzione): 275,97 mc.
- Fabbricato n. 5, Abitazione.
  - Volume per piano terra e primo: 368,72 mc.

- "*Tabella riepilogativa delle superfici dei fabbricati agricoli*".
  - Fabbricato n. 1 Capannone.
    - Area di manovra, deposito concimi, officina, deposito gasolio/lubrificanti, deposito mezzi, deposito attrezzature: superficie 235,50 mq, altezza 3,40 ml.
  - Fabbricato n. 2 Frantoio.
    - Deposito sansa, frantoio e imbottigliamento, servizi igienici, spogliatoi, mensa, deposito/locale impianti, ripostiglio: superficie 215,05 mq, altezza 4,00 ml.
  - Fabbricato n. 3 Magazzino.
    - Stoccaggio: superficie 70,00 mq, altezza 3,50 ml.
- "*Stato Attuale – RIF. Tav. A-1*".
- "*Stato Variato – RIF. Tav. P-3*".
- "*Scheda riepilogativa con superfici, volumi e modalità d'intervento – Stato Attuale e Variato*". Si riportano in sintesi i parametri planivolumetrici dell'intervento, poiché ravvisate alcune variazioni rispetto all'omologa documentazione precedentemente depositata.
  - Edifici non oggetto d'intervento.
    - Edificio A, casa vacanze, superficie 83 mq, volume 297 mc.
    - Edificio B, casa vacanze, superficie 386 mq, volume 1.222 mc.
    - Edificio C, casa vacanze, superficie 96 mq, volume 294,80 mc.
    - Edificio D, casa vacanze, superficie 264 mq, volume 939 mc.
    - Edificio E, casa vacanze, superficie 92 mq, volume 138 mc.
    - Edificio N, casa vacanze (autorimessa interrata), superficie 97 mq.

- Edificio M, annesso agricolo, superficie 15 mq, volume 44 mc.

- Edifici soggetti a tipo d'intervento 1 (realizzazione di nuovi fabbricati agricoli, mediante approvazione del PAPMAA e istanza di PdC).
  - Fabbricato P1, rimessa agricola, superficie 92 mq (intervento di demolizione).
  - Fabbricato P2, rimessa agricola, superficie 22,80 mq (intervento di demolizione).
  - Fabbricato 1, capannone, superficie 235,50 mq (intervento di nuova costruzione).
  - Fabbricato 2, frantoio, superficie 215,05 mq (intervento di nuova costruzione).
  - Fabbricato 3, magazzino, superficie 70 mq (intervento di nuova costruzione).
- Edifici soggetti a tipo d'intervento 2 (trasformazione in agriturismo, mediante deposito di DIA per ristrutturazione edilizia, trasferimento di volumetria accessoria e cambio di destinazione d'uso - pratica già depositata, prot. n. 9.790 del 18/4/2008 - e successiva approvazione del PAPMAA per trasformazione in agriturismo).
  - Edificio C1, annesso, superficie 6 mq, volume 12,24 mc (intervento di demolizione e successivo accorpamento all'edificio G).
  - Edificio H, autorimessa, superficie 16 mq, volume 34 mc (intervento di demolizione e successivo accorpamento all'edificio G).
  - Edificio G, residenziale, superficie 479 mq, volume 1.659 mc (intervento di ampliamento e cambio di destinazione d'uso). Per gli effetti dell'intervento di progetto, la variazione porterà ad una superficie variata di mq 501 mq ed un volume variato di 1.696 mc.
- Edifici soggetti a tipo d'intervento 3 (trasferimento di volumetrie esistenti, mediante approvazione del PAPMAA e istanza di PdC per sostituzione edilizia).
  - Edificio L, annesso agricolo, superficie 13 mq, volume 30 mc (intervento di demolizione e successivo trasferimento di volume

sui fabbricati 4 e 5).

- Edificio F1 (piani terra e primo), abitazione, superficie 189 mq, volume 758 mc (intervento di demolizione e successivo trasferimento di volume sui fabbricati 4 e 5).
- Edificio F1 (piano seminterrato) e F2, annessi agricoli, superficie 78 mq, volume 246 mc (intervento di demolizione e successivo trasferimento di volume sui fabbricati 4 e 5).
- Fabbricato n. 4, preparazione e somministrazione cibi, volume 388,97 mc (intervento di nuova costruzione).
- Fabbricato n. 4, accessori e servizi, volume 275,97 mc (intervento di nuova costruzione).
- Fabbricato n. 5, abitazione per agriturismo, volume 368,72 (intervento di nuova costruzione).

- Planimetrie dei fabbricati n. 4 e 5.

- "*Elaborato tav. I – 2 Integrazione: Relazione, Planimetria Edificio G, Planimetria Edificio 5, Lay-Out interventi Edifici 1-2-3-4*" (scala 1:200, Settembre 2008). L'elaborato contiene i seguenti allegati.
  - "*Relazione descrittiva relativa alla tavola integrativa I-2*", redatta in data 19/9/2008. Contenuto della relazione è la descrizione degli interventi di suddivisione dell'edificio G in 5 unità immobiliari da destinare ad agriturismo, di progettazione dei nuovi fabbricati (capannone, frantoio e magazzino), oltre al ristorante ed al bar. In allegato alla relazione la tabella riepilogativa delle superfici dei fabbricati agricoli.
    - Fabbricato n. 1 Capannone.
      - Area di manovra, deposito concimi, officina, deposito gasolio/lubrificanti, ingombro mezzi, ingombro attrezzature: superficie 300 mq, altezza 5,25 ml.
    - Fabbricato n. 2 Frantoio.
      - Deposito/carico sansa, deposito lavaggio e separazione olive, imbottigliamento, spogliatoio separazione, bagno separazione, bottega, spogliatoio bottega, bagno bottega: superficie 176,24 mq, altezza 4,00 ml.
    - Fabbricato n. 3 Magazzino.

        - Stoccaggio pieni e vuoti: superficie 85 mq, altezza 3,50 ml.
    - Lay–Out degli edifici n. 1, 2, 3 e 4.
    - Planimetria dell'edificio G (individuazione dei posti letto, livelli seminterrato, terra, primo e secondo); pianta del piano primo del Fabbricato n. 5.
- "*Elaborato tav. I – 2 bis: Stato di progetto revisionato con accoglimento del parere Comunità Montana Montagna Fiorentina prot. n. 8.252/9 del 29/10/2008*" (scala 1:200, Novembre 2008). Documento depositato con nota di integrazione del 3/12/2008 prot. n. 28.788 (vedi timbro apposto e successivo punto descrittivo), non riportante il timbro "*Allegato al Parere Comunità Montana n. 571 del 28/10/2008"*. L'elaborato contiene i seguenti allegati.
    - Planimetria dell'edificio G (individuazione dei posti letto, livelli seminterrato, terra, primo e secondo); piante dei piani terra e primo del Fabbricato n. 5.
- "*Elaborato tav. P – 1: Stato di Progetto Quadro d'Insieme della proprietà – Stralcio località La Torre e Trainella*" (scala 1:20.000, 1:5.000, Aprile 2008). Su base catastale sono indicate le proprietà ubicate nelle località La Torre e Trainella.
- "*Elaborato tav. P – 2: Stato di Progetto Stralcio planimetrie individuazione interventi*" (scala 1:1.000, Aprile 2008). Su base catastale sono indicati gli interventi edilizi (costruzione, demolizione, ricostruzione, ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso per agriturismo) previsti dal PAPMAA sugli edifici e manufatti posti nelle località La Torre e Trainella.
- "*Elaborato tav. P – 3: Stato di Progetto Planimetria Generale*" (scala 1:1.000, Aprile 2008). Su base CTR viene rappresentata la planimetria generale di progetto, con indicati tutti gli edifici interessati dalla programmazione ambientale (località La Torre).
- "Elaborato tav. P – 4: Stato di Progetto Planimetria Intervento" (scala 1:200, Aprile 2008). Planimetria generale di progetto rappresentante il frantoio, il magazzino, il ristorante e l'abitazione-bar, con indicate le relative superfici e volumetrie:
    - frantoio: superficie utile 176,24 mq – volume lordo 760,19 mc;
    - magazzino: superficie utile 149,74 – volume lordo 603,45 mc;

- abitazione/bar: volume urbanistico 368,72 mc;
- ristorante: volume urbanistico 652,43 mc.

◦ "*Elaborato tav. P – 5: Stato di Progetto Planimetria quota 0,00, 3,80*" (scala 1:200, Aprile 2008). Planimetria generale di progetto rappresentante il frantoio, il magazzino, il ristorante e l'abitazione-bar, con sezione orizzontale posta alle quote indicate.

◦ "*Elaborato tav. P – 6: Stato di Progetto Planimetria quota -5,00, -7,50*" (scala 1:200, Aprile 2008). Planimetria generale di progetto rappresentante il frantoio, il magazzino, il ristorante e l'abitazione-bar, con sezione orizzontale posta alle quote indicate.

◦ "*Elaborato tav. P – 7: Stato di Progetto Sezione Prospetto*" (scala 1:200, Aprile 2008).

◦ "*Elaborato tav. P – 8: Stato di Progetto Edificio 1 Piante-Sezione-Prospetti*" (scala 1:200, Aprile 2008). Nella tavola sono anche indicati i parametri planivolumetrici di progetto:

- edificio 1: superficie netta 300 mq – volume 1.575 mc.

◦ "*Elaborato tav. P – 9: Stato di Progetto Edificio G-Piante*" (scala 1:200, Aprile 2008). Nella tavola sono anche indicati i parametri planivolumetrici di progetto:

- edificio G: superficie netta 501 mq – volume 1.696 mc.

◦ "*Elaborato tav. P – 10: Stato di Progetto Edificio G-Prospetti*" (scala 1:200, Marzo 2008).

◦ "*Elaborato tav. P – 3 bis: Stato di progetto revisionato con accoglimento del parere Comunità Montana Montagna Fiorentina prot. n. 8.252/9 del 29/10/2008 – Planimetria generale*" (scala 1:1.000, Aprile 2008, revisione Novembre 2008). Documento depositato con nota di integrazione del 3/12/2008 prot. n. 28.788 (vedi timbro apposto e successivo punto descrittivo), non riportante il timbro *"Allegato al Parere Comunità Montana n. 571 del 28/10/2008"*. L'elaborato contiene la planimetria generale dell'intervento in località La Torre.

◦ "*Elaborato tav. P – 4 bis: Stato di progetto revisionato con accoglimento del parere Comunità Montana Montagna Fiorentina prot. n. 8.252/9 del 29/10/2008 – Planimetria d'intervento*" (scala 1:200, Aprile 2008, revisione

Novembre 2008). Documento depositato con nota di integrazione del 3/12/2008 prot. n. 28.788 (vedi timbro apposto e successivo punto descrittivo), non riportante il timbro "*Allegato al Parere Comunità Montana n. 571 del 28/10/2008"*. L'elaborato contiene la planimetria rappresentante il frantoio, il magazzino, il ristorante e l'abitazione-bar.

- "*Elaborato tav. P – 5 bis: Stato di progetto revisionato con accoglimento del parere Comunità Montana Montagna Fiorentina prot. n. 8.252/9 del 29/10/2008 – Planimetria quota 0,00, 3,80*" (scala 1:200, Aprile 2008, revisione Novembre 2008). Documento depositato con nota di integrazione del 3/12/2008 prot. n. 28.788 (vedi timbro apposto e successivo punto descrittivo), non riportante il timbro "*Allegato al Parere Comunità Montana n. 571 del 28/10/2008"*. L'elaborato contiene la planimetria rappresentante il frantoio, il magazzino, il ristorante e l'abitazione-bar, con sezione orizzontale posta alle quote indicate.
- "*Elaborato tav. P – 6.1 bis: Stato di progetto revisionato con accoglimento del parere Comunità Montana Montagna Fiorentina prot. n. 8.252/9 del 29/10/2008 – Planimetria quota -5,00*" (scala 1:200, Aprile 2008, revisione Novembre 2008). Documento depositato con nota di integrazione del 3/12/2008 prot. n. 28.788 (vedi timbro apposto e successivo punto descrittivo), non riportante il timbro "*Allegato al Parere Comunità Montana n. 571 del 28/10/2008"*.
- "*Elaborato tav. P – 6.2 bis: Stato di progetto revisionato con accoglimento del parere Comunità Montana Montagna Fiorentina prot. n. 8.252/9 del 29/10/2008 – Planimetria quota -8,00*" (scala 1:200, Aprile 2008, revisione Novembre 2008). Documento depositato con nota di integrazione del 3/12/2008 prot. n. 28.788 (vedi timbro apposto e successivo punto descrittivo), non riportante il timbro "*Allegato al Parere Comunità Montana n. 571 del 28/10/2008"*.
- "*Elaborato tav. P – 8 bis: Stato di progetto revisionato con accoglimento del parere Comunità Montana Montagna Fiorentina prot. n. 8.252/9 del 29/10/2008 – Edificio 1 Piante-Sezione-Prospetti*" (scala 1:200, Aprile 2008, revisione Novembre 2008). Documento depositato con nota di integrazione del 3/12/2008 prot. n. 28.788 (vedi timbro apposto e successivo punto descrittivo), non riportante il timbro "*Allegato al Parere*

Comunità Montana n. 571 del 28/10/2008". Nella tavola sono anche indicati i parametri planivolumetrici di progetto:

- edificio 1: superficie netta 235 mq – volume 800 mc.

◦ "*Elaborato tav. P – 11: Veduta d'insieme*" (Novembre 2008). Documento depositato con nota di integrazione del 3/12/2008 prot. n. 28.788 (vedi timbro apposto e successivo punto descrittivo), non riportante il timbro *"Allegato al Parere Comunità Montana n. 571 del 28/10/2008"*. Nella tavola sono stati rappresentati dei bozzetti prospettici.

Nel fascicolo sono inclusi anche due viste prospettiche renderizzate.

- Nota di integrazione al PAPMMA degli elaborati "*già presentati con l'accoglimento del parere della Comunità Montana*" (cit), depositata in data 3/12/2008 con prot. n. 28.788.
- Comunicazione prot. n. 29.636 del 12/12/2008, con cui il Sig. ********** **********,

◦ a seguito dell'incontro svoltosi presso gli uffici della Comunità Montana in data 10/12/2008, per la richiesta di scorporo dal PAPMAA dei terreni di proprietà dell'Istituto Diocesano (all'epoca da egli stesso condotti in affitto);

◦ data la disponibilità di quest'ultimo ad accogliere la proposta;

tutto ciò premesso chiedeva all'Ufficio Urbanistica comunale ed alla Comunità Montana di poter escludere i menzionati terreni dalla Convenzione/Atto d'Obbligo da stipularsi col Comune di Reggello. Trattasi delle partt. 15, 17, 18, 21 e 22 al foglio di mappa 51, CT. Nel fascicolo sono anche inclusi:

◦ la trasmissione via fax del documento al Comune di Reggello;

◦ la nota prot. n. 29.692 del 15/12/2008, con cui l'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggello notificava l'istanza in questione alla Comunità Montana.

- Parere favorevole di conformità al PTCP (cit), espresso dalla Provincia di Firenze con nota prot. n. 29.917/2009 del 16/1/2009, pervenuta al Comune di Reggello in data 22/1/2009 con prot. n. 1.877.
- Atto d'Obbligo, a cura del Notaio ********** **********, redatto ai sensi dell'art. 42 commi 7-8 della LR n. 1/2005, Capo III, con modifiche di cui all'art. 44 della LR n. 62/2008 e artt. 2, 3 e 4 del DPGR n. 5R/2007.

Il testo del documento, firmato e timbrato dal Notaio ********** in data

18/2/2009, riporta le linee guida del progetto alla base del programma di miglioramento, gli adempimenti e le obbligazioni del proprietario o conduttore, le scadenze del programma.

Il tutto come da elenco di seguito descritto.

- La consistenza aziendale oggetto di programmazione, ovvero complessivi 1.213.707 mq, vincolati al PAPMAA, risultavano così suddivisi:
  - al foglio di mappa 51, partt. 12, 14, 19, 20, 23, 24, 25, 27, 32, 83, 84, 85, 87 e 92, per un totale di 442.700 mq, non comprese nella perizia, ad eccezione della partt. 97 e 98, derivate dalla part. 32 per successivi frazionamenti (Lotto 4);
  - al foglio di mappa 52, partt. 1, 12, 13, 14, 15, 17, 18 e 30, per un totale di 37.720 mq, non comprese nella perizia;
  - al foglio di mappa 61, partt. 68, 69, 76, 138, 139, 140, 141, 153, 161, 162, 165, 167, 170, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 199, 200, 201, 203, 259, 265 e 276, per un totale di 155.065 mq, delle quali le partt. 138, 139, 140, 141, 177, 199, 200 e 201 (Lotto 5) sono comprese nella perizia mentre le partt. 265 e 276 risultano come beni soppressi;
  - al foglio di mappa 62, partt. 17, 22, 32, 35, 36 e 47, per un totale di 143.310 mq, non comprese nella perizia;
  - al foglio di mappa 63, partt. 17, 18 e 23, per un totale di 78.750 mq, non comprese nella perizia;
  - al foglio di mappa 72, partt. 57, 59, 150, 151, 164, 912, 913, 914, 1074, 1119 e 1121, per un totale di 65.432 mq, non comprese nella perizia, ad eccezione delle partt. 1407 (Lotto 1) e delle partt. 1519 e 1527 (Lotto 6), derivanti dalla part. 1074 per successivi frazionamenti;
  - al foglio di mappa 75, partt. 157, 164 e 165, per un totale di 79.680 mq, non comprese nella perizia;
  - al foglio di mappa 76, part. 5, per un totale di 1.340 mq, non compresa nella perizia;
  - al foglio di mappa 77, partt. 29, 36, 37, 40, 41 e 42, per un totale di 177.820 mq, non comprese nella perizia;
  - al foglio di mappa 78, part. 12, per un totale di 21.710 mq, non compresa nella perizia;
  - al foglio di mappa 79, part. 7, per un totale di 10.180 mq, non

compresa nella perizia.

- L'atto riportava gli estremi delle determinazioni e dei pareri espressi da enti ed istituzioni preposte.
- Oggetto sostanziale i seguenti obiettivi progettuali del programma.
  - Gli interventi colturali, ovvero la "[...] *Ricostituzione di oliveto interessato da incendio circa Ha 6 (piante 2.300) salvo punto 3/d: ".....E' comunque necessario, tenuto conto della tipologia e destinazione delle nuove strutture, che almeno di 50% della superficie (Ha 3) e/o circa 1.000/1.100 delle nuove piante, siano presenti sul fondo, prima della realizzazione degli edifici. La restante superficie può essere completata entro i successivi due anni. Tali condizioni devono essere asseverate da parte di un tecnico abilitato. La manutenzione dei terrazzamenti e le sistemazioni idrauliche di regimazione delle acque, come indicate sul PAMPAA, costituiscono una salvaguardia del territorio, e dovrebbero rappresentare una ordinaria attività aziendale, sono comunque un impegno per l'azienda".*
  - Gli interventi sui fabbricati rurali esistenti, riguardanti volumetria da demolire e trasferire in località La Torre, insistente sulla part. 40 al foglio di mappa 77 (località Trainella). La suddetta consistenza veniva identificata nei seguenti edifici, per i quali era appunto prevista la demolizione:
    - fabbricato 5 (Trainella), "[...] *salvo punti 3/e*";
    - fabbricato F1 (Trainella), 142 mc;
    - fabbricato F2 (Trainella), 104 mc;
    - fabbricato M (località La Torre);
    - fabbricato L (località La Torre);
    - annesso adiacente al fabbricato G (località La Torre) "*di cui al permesso di costruire n. 172 del 13.10.2006 e variante finale in data 3/3/2008 prot. 5777".*
  - Gli interventi di nuova costruzione.
    - "*Costruzione di fabbricato rurale*", (fabbricato 5) di 110 mq, con le seguenti prescrizioni: "[...] *dalla porzione abitativa in trasferimento (mq. 189 e mc. 758), dovrà essere garantita la realizzazione di una*

unità autonoma, da lasciare a servizio del fondo, per ogni esigenza abitativa derivante dalla conduzione, (titolare o salariato e proprio nucleo familiare), dotata di idonei requisiti di funzionalità, e di sufficiente consistenza, circa mq. 110 utili dei vani abitabili (limite massimo previsto all'art. 3 comma 5 del Reg 5/R-07) salvo conformità con lo strumento urbanistico comunale. Non ammissibile il locale bar e accessori previsti al piano terra del fabbricato 5 […] La suddetta unità, tuttavia dovrà essere adibita temporaneamente per ospitalità agrituristica, e comunque solo fino a quando non vi siano necessità aziendali abitative, a condizione che l'abitazione B1 (urbano) TAV. A-2, attualmente tenuta a disposizione del titolare sia in possesso all'azienda e vincolata alla stessa per tutta la durata del PAPMAA, e che il titolare e/o un conduttore vi siano residenti. L'autorizzazione comunale per agriturismo da rilasciare ai sensi della LR 30/03 deve riportare uso temporaneo".

- *"Costruzione di fabbricato per agriturismo",* (fabbricato 4 preparazione e somministrazione pasti, punto bar e accessori) di 79 mq, 389 mc oltre servizi, con le seguenti prescrizioni: "[...] *I fabbricati utilizzati per attività agrituristiche di cui sopra sono riferiti all'art. 17 lett. b) – c) della LR 30/03, è pertanto ammissibile la loro utilizzazione, fermo restando che non possono essere realizzate nuove costruzioni per agriturismo, come specificato dall'art. 18 comma 6 LR 30/03. I fabbricati ottenuti dal trasferimento della volumetria, devono mantenere la destinazione agricola per vent'anni dalla loro realizzazione (art. 43 comma 2 LR 1/05) e pertanto nel caso in esame, essendo la zona preparazione e somministrazione pasti pertinenza dell'attività di ospitalità effettuata nel fabbricato G, anche per quest'ultimo dovrà essere garantito lo stesso impegno. Impegno che potrà essere rimosso con una variazione successiva al PAPMAA, dove sia comunque evidenziato l'uso per attività agricola o connessa della zona di cui sopra, nel rispetto del citato art. 43 comma 2°. Deve essere evitata commistione nell'uso tra attività agrituristica e attività ricettiva.*

- *“Costruzione di annesso agricolo ad uso di frantoio ed imbottigliamento”,* (fabbricato 2), “[...] *di mq. 90 circa, più servizi salvo punto 3/f, oltre deposito (ritiro e/o stoccaggio sansa), salvo punto 3/e-g, come da elaborati grafici “Tav I – 2 INTEGRAZIONE””.*
- *“Costruzione di annesso agricolo ad uso di magazzino per stoccaggio prodotti e materiali”,* (fabbricato 3), di circa 70 mq e circa 245 mc (riferimento sempre alla *“Tav I – 2 INTEGRAZIONE”, “*[...] *salvo punti 3/c – 3/h”).*
- *“Costruzione di annesso agricolo ad uso rimessa macchine ed attrezzature agricole, con spazio per piccole riparazioni e deposito materiali”,* (fabbricato 1), “[...] di 200 mq. e mc. 800 circa (riferimento sempre alla *“Tav I – 2 INTEGRAZIONE”, “*[...] *salvo punto 3/i”).*

▪ Le attività agrituristiche.

- “[...] *ospitalità in n. 5 unità abitative (urbane) per complessivi n 22 p. letto, oltre locali accessori, dislocate in porzione del fabbricato G), F 72 pc 52 (di cui esistenti sub. 500-3-6-7 n. 4 unità 16 pl, - da ristrutturare sub 5-6 per n 1 unità 6 pl) come da elaborati grafici allegati Tav. A/2 e “I – 1/2 INTEGRAZIONE” salvo punto 3/k*”.
- “[...] *ospitalità in n 1 unità abitative di n 3 posti letto (fabb. 5) con uso temporaneo salvo punto 3/l*”.
- “[...] *somministrazione pasti alimenti e bevande a gli ospiti i cui sopra (mezza pensione) mediante l'utilizzo prevalente dei prodotto aziendali, o prodotti reperiti da aziende agricole locali e aziende agroalimentari locali che producono e vendono prodotti regionali, effettuare nel fabb. 4 salvo punto 3/m – 3/n*”.
- “*Utilizzazione dei suddetti fabbricati o porzioni per fini agrituristici salvo punto 3/n*”.

▪ Scorporo ed esclusione dei terreni dall'azienda.

- “*Ha 0.14.00 – F 72 p.lle 1075 – 1076, con autorimessa di pertinenza della Casa Vacanza, (scorporo) punto 3/o*”;
- “*Ha 1.73.90 – F 110 p.lle 70 – 175 – 533 – 534 (esclusione) punto 3/p*”;
- “*Ha 2.10.60 – F 51 p.lle 15 – 17 – 18 – 21 - 22 (esclusione) Istituto*

Diocesano, come da nullaosta n. 9.602/9 del 17.12.2008 della Comunità Montana Montagna Fiorentina".

- Nel testo trovava menzione il parere favorevole della Commissione Comunale per il Paesaggio ("*per aree delimitate ai sensi dell'art. 41 NTA del RU*"), ottenuto dal PAPMAA in data 16/12/2008, punto 6, oltre alle prescrizioni subordinanti la realizzazione delle opere, il rilascio ed efficacia dei titoli abilitanti propedeutici.
- La validità del PA veniva stabilita nel termine decennale.
- La validità dell'Atto Unilaterale d'Obbligo, da registrare e trascrivere, veniva stabilita nel termine ventennale.
- Elenco delle obbligazioni per il proprietario – imprenditore agricolo, ovvero lo stesso era obbligato a:
  - a realizzare gli interventi previsti dal PAPMAA;
  - "*a non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse, per il periodo di validità del piano*";
  - "*a vincolare l'abitazione B1 (urbano) Tav. A-2 in possesso all'azienda per tutta la durata del PAPMAA*";
  - "*a non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse ed in particolare a non alienare separatamente i beni di cui alle particelle, tutte nel comune di Reggello*";
  - "*sono esclusi da tale obbligo gli edifici urbani con le loro pertinenze, i terreni inseriti in aree comunque edificabili o comunque suscettibili di trasformazione urbanistica ai sensi del vigente strumento urbanistico, i piccoli trasferimenti necessari per rettifiche di confine o trasferimenti di scarsa entità che non incidano sulla capacità produttiva dell'azienda oppure che siano compensati da acquisti di terreni equivalenti, il tutto in ossequio all'art. 46 della LR 1/05 previa, in ogni caso, autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. Tale richiesta dovrà essere presentata almeno sessanta giorni prima della stipula dell'atto*".
- Nel testo si dava notizia riguardo alla tipologia sanzionatoria, a cui è assoggettato il proprietario/conduttore in caso di inadempimento degli obblighi previsti e sottoscritti ("[...] *le sanzioni saranno pari al maggior*

valore determinatosi per il PROPRIETARIO o per i propri aventi causa in forza del mancato adempimento secondo una stima effettuata da una terna peritale [...]".

- Erano "[...] *fatte salve le modifiche al Programma Aziendale apportate ai sensi dell'art. 42, comma 4 e 5, della LR 3 gennaio 2005, n. 1".* Praticamente, i commi citati disponevano che:
  - (comma 4) "*Il programma aziendale può essere modificato, su richiesta dell'imprenditore agricolo, a scadenze annuali".*
  - (comma 5) "*Il programma aziendale può essere modificato in ogni tempo per adeguarlo ai programmi comunitari, statali o regionali, ovvero per cause di forza maggior e regionali".*
- In calce si trova anche la seguente precisazione: "[...] *la durata della presente Atto è di anni 20 (venti) a partire dalla data di ultimazione delle opere relative alla costruzione dei nuovi edifici rurali (art. 42 comma c) LR 1/05), per tutto questo periodo dovranno essere comunque rispettati tutti gli impegni di cui ai precedenti punti, l'efficacia del presente atto è comunque subordinata al rispetto di quanto sopra. Il presente atto obbliga oltre al sottoscritto, gli aventi causa a qualsiasi titolo, compresi coloro che risultino per qualunque ragione titolari della concessione. Il SOTTOSCRITTO si impegna pertanto ad inserire negli eventuali atti di trasferimento o di costituzione dei diritti reali una clausola con cui sono assunti anche dall'acquirente gli obblighi di cui al presente atto".*

L'atto unilaterale d'obbligo edilizio è stato trascritto in data 2/3/2009 al n. 6.806 RP. Dalla verifica svolta sulla relativa ispezione ipotecaria emerge che tutte le particelle catastali inserite nell'atto sono state regolarmente trascritte.

- Determinazione n. 11/2009 del 23/1/2009, avente oggetto l'approvazione dello schema di Atto d'Obbligo per l'attuazione del PAPMAA su terreni di proprietà dell'azienda agricola ********* *** ****** (via Caselli alla Torre) del proprietario e conduttore Sig. **********. Con il presente atto, il Responsabile del Settore Urbanistica, Arch. **********, determinava l'approvazione dell'Atto d'Obbligo (redatto anche in conformità con i pareri acquisiti dai vari enti come descritto), con la precisazione che il provvedimento era predisposto e formulato in conformità ai principi di cui alla L n. 241/1990 e ssmmii (in allegato "*Schema di Atto d'Obbligo*", cinque

pagine).

- Determinazione n. 20/2009 del 17/2/2009, avente oggetto la rettifica del piano particellare riportato nella precedente determina. Il presente atto è stato redatto a causa della segnalazione di "[...] *errori formali relativi alle superfici delle particelle 17 del foglio di mappa 52, 162 del foglio di mappa 61, 1121 del foglio di mappa 72*", mediante nota prot. n. 4.184 del 17/2/2009, trasmessa dal menzionato proprietario. Sulla base di questa rettifica "[...] *la superficie complessiva delle aree vincolate dal PAPMAA risulta di mq. 1.213.707, il tutto corrispondente alla Tav. 13 allegata allo schema di atto d'obbligo".* Il Responsabile del Settore Urbanistica (cit) procedeva quindi all'approvazione della rettifica della superficie delle particelle di cui alla nota, con le stesse precisazioni e formule già esposte (in allegato la comunicazione di rettifica e le visure catastali per soggetto, effettuate in data 6/11/2008).
- Trasmissione telefax del 25/2/2009 da parte della ********** srl (Arch. ********** **********) al Geom. ********** "[...] *in relazione alla richiesta di Permesso a Costruire x* [per] *un annesso agricolo destinato a deposito e rimessa".* Allegati al fax i seguenti documenti.
  - Dichiarazione ai fini del vincolo idrogeologico (LR n. 39/2000 e ssmmii, Regolamento di Attuazione DPGR n. 48/R del 8/8/2003), trasmessa alla Comunità Montana, Ufficio Gestione Associata Vincolo Idrogeologico, in data 12/12/2008 prot. n. 9.477/21 (con la precisazione che "[...] *non sono giunte comunicazioni di diniego*"), per intervento di "*Realizzazione di annesso agricolo ad uso deposito e rimessa*", in Località La Torre, foglio di mappa 72, part. 1074, in zona urbanistica E, sottozona E4. Documentazione tecnica allegata:
    - corografia (scala 1:10.000);
    - planimetria catastale (scala 1:2.000);
    - documentazione fotografica;
    - relazione tecnica;
    - elaborati grafici (stati attuale, modificato e sovrapposto);
    - progetto esecutivo delle opere di fondazione […];
    - relazione geologica (Regolamento Forestale DPGR n. 48/R/2003);
    - attestazione di pagamento dei diritti di istruttoria.

- Autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico n. 691 del 18/2/2009, rilasciata per la costruzione di un nuovo annesso agricolo da destinare a frantoio e magazzino in località La Torre, foglio di mappa 72, part. 1074. L'istanza è stata deposita in data 9/12/2008 con prot. n. 9.317/21 presso la Comunità Montana, che ha richiesto documentazione integrativa in data 2/2/2009 con prot. n. 755/21, pervenuta dall'intestatario dell'istanza in data 11/2/2009 con nota prot. n. 1.021/21. Il titolo autorizzativo è stato rilasciato con 12 prescrizioni ed era valido ed efficace "[...] *fino alla scadenza del corrispondente provvedimento abilitativo comunale e, comunque, non oltre cinque (5) anni dalla data di rilascio del presente atto*".

- Comunicazione prot. n. 17.974 del 28/7/2011, con cui il Sig. ********** **********, in qualità di IAP e gestore dell'azienda agricola ********* *** ******, chiedeva al Sindaco del Comune di Reggello:
  - in primo luogo, "[...] *la prevista AUTORIZZAZIONE a concedere in garanzia ed a sottoporre ad ipoteca volontaria, con tutto quanto tale atto comporta, i seguenti edifici urbani oggi destinati ad agriturismo conformemente al PAMPAA, facenti parte di porzione del fabbricato G".* Più precisamente trattavasi delle seguenti unità catastali:
    - appartamento identificato con la sigla G1 (foglio di mappa 72, part. 52, sub. 500);
    - appartamento identificato con la sigla G4 (foglio di mappa 72, part. 52, sub. 7);
    - appartamento identificato al foglio di mappa 72, part. 52, sub. 501, porzione di sub. 3 (edificio G2) e part. 49 (resede esclusivo).

    In merito all'ultimo bene immobiliare descritto, si precisa che il sub 501 è stato originato dalla variazione in atti dal 28/3/2012 (protocollo n. FI0072529 - n. 10.758.1/2012) e deriva dalla part. 49 (menzionata in merito al fabbricato C1, non compreso nella presente perizia) dai subb. 3, 6 (edificio G3), 9 (edificio G5), 10 (edificio G6) e dalla part. 915 (sempre edificio G3), il tutto come da visura storica al 18/6/2019.
  - in secondo luogo, "[...] *la prevista AUTORIZZAZIONE ad alienare i terreni destinate a struttura turistico ricettiva, sottozona "F4-4 Campeggio di Montagna I Piani", facenti parte del progetto attuativo già presentato* [...]". Trattasi di:

    - terreni in Località I Piani, catastalmente identificati al CT, foglio di mappa 51, partt. 93 (per porzione) e 94.

  All'interno del fascicolo in archivio non è stata reperita alcuna risposta nel merito delle suddette richieste.
- Richiesta di proroga del PAPMAA con nota per pec prot. n. 4.433 del 14/2/2018, per ulteriori dieci anni dalla scadenza dell'atto d'obbligo (scadenza indicata nel testo per il giorno 18/2/2019), con cui il Sig. ********** imputa il mancato completamento del progetto al periodo di recessione economica in essere. La richiesta di proroga è stata inoltrata ai sensi del DPGR n. 63/R/2016, art. 8 (Gestione del Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale - articolo 74 della LR n. 65/2014), comma 3. In allegato l'atto d'obbligo.
- Istanza di sollecito riscontro alla PEC prot. n. 4.433/2018, inerente la richiesta di proroga del PAPMAA, sempre con nota per pec prot. n. 6.578 del giorno 8/3/2018. In allegato come sopra.
- Richiesta di variante semplificata del PAPMAA con nota per pec prot. n. 6.898 del 12/3/2018. In allegato alla domanda:
    - passaporto;
    - richiesta di variante semplificata;
    - riepilogo PAPMAA;
    - "*20190207_RELAZIONE TAV I-1-1*";
    - "*20190223_TAV I-1-1ter TIPOLOGIE-VARIANTE*".
- Richiesta di documentazione integrativa con nota prot. n. 7.831 del 20/3/2019, con cui l'Ufficio Urbanistica chiedeva "[...] *la presentazione di elaborati grafici (planimetrie in scala opportuna) con evidenziati gli edifici oggetto di trasferimento, per i quali sia chiaramente esplicitata la nuova localizzazione (nei tre stati: Attuale, di progetto e sovrapposto)".* Il testo prosegue con la precisazione che gli interventi edilizi ammissibili devono rientrare tra quelli approvati con il PAPMAA, "*il quale ha determinato le quantità di superfici e volumi oltre i quali non risultano ammissibili ulteriori interventi".*
- Documentazione integrativa per variante semplificata al PAPMAA, inviata mediante nota per pec prot. n. 11.114 del 17/4/2019, con cui venivano inoltrati i seguenti allegati:

- "*20190403_TAV I-1-1ter Model (1)*";
- "*20190403_TAV I-1-1ter TIPOLOGIE-VARIANTE*".

- Comunicazione di esito finale della fase istruttoria, con nota prot. n. 13.170 del 10/5/2019, con cui il Responsabile dell'Ufficio urbanistica accertava la non conformità urbanistica "[...] *relativa alla nuova localizzazione del fabbricato denominato "edificio 4", poiché l'area individuata non risulterebbe nelle disponibilità dell'azienda agricola e pertanto non ricorrerebbero le condizioni di applicabilità delle procedure previste dall'art. 74 comma 12 della LRT 65/2014*".

All'interno del fascicolo sono stati reperite anche i seguenti ulteriori documenti.

- Cartella manoscritta con appunti, probabilmente stesi durante la fase istruttoria di verifica della richiesta di variante semplificata. Se ne trascrive il contenuto come segue.
  - Validità PAPMAA: 10 anni dall'atto di approvazione da parte del Comune (art. 74 comma 7).
  - Modifica PAPMAA: art. 74 comma 11, per le motivazioni di cui al regolamento 63/R.
  - Art. 10 comma 2 del DPGR 63/R: sono consentite varianti semplificate relative a modifiche della localizzazione degli edifici previsti.
  - Richieste:
    - per l'edificio 4, il cambio di utilizzo da somministrazione cibi ad abitazione per agriturismo;
    - per l'edificio 5, già destinato a residenza per agriturismo, lo spostamento sopra l'edificio N (locale interrato), con incremento di volumetria da 368,72 mc a 664,94 mc (la volumetria deriva dagli interventi su edifici F1 e F2 in località Trainella).
  - […] L'intervento sull'edificio 4 non è consentito perché non corrisponde alla casistica dell'art. 10 comma 2 del 63/R, per l'edificio 5 deve essere svolta verifica sulle NTA.
  - Nell'atto d'obbligo, l'edificio 5 è un fabbricato rurale, una unità autonoma a servizio del fondo per esigenze abitative derivanti dalla conduzione (titolare o salariato e proprio nucleo familiare), temporaneamente adibita per ospitalità agrituristica.

- (CCIAA di Firenze) Visura ordinaria dell'impresa ********** **********, con sede in Comune di Reggello, Località La Torre (estratto in data 7/5/2019).
- (PARIX - Registro Imprese Locale) visura ********* *** ****** società agricola ss, data d'iscrizione REA 30/12/2011.
- ARTEA, dichiarazione unica aziendale, Relazione Agrituristica in aggiornamento della relazione già presentata dopo il 15/4/2010. Il documento contiene alcuni elenchi inerenti gli edifici utilizzati dall'azienda per i fini del programma in questione.
  - Edifici e strutture per agriturismo (in punto 14.10 LR n. 30/2003 "*Attività agrituristiche in Toscana*").
    - Comune di Reggello, CT, al foglio di mappa 72, part. 52:
      - sub. 500, toponimo G1, unità abitativa indipendente, affitto;
      - sub. 501, toponimo G2, unità abitativa indipendente, affitto;
      - sub. 7, toponimo G4, unità abitativa indipendente, affitto;
      - sub. 504, toponimo G3, unità abitativa indipendente (solo camere), affitto;
      - sub. 503, toponimo G5, unità abitativa indipendente, affitto;
      - sub. 502, toponimo G6, locali per l'accoglienza, affitto;
      - sub. 504, toponimo G3BIS, edifici strutture o aree per la somministrazione pasti alimenti e bevande, affitto;
      - sub. 502, toponimo G6BIS, sala di degustazione, affitto.
  - Camere ed unità abitative (art. 12 LR n. 30/2003 cit).
    - Comune di Reggello, CT, al foglio di mappa 72, part. 52:
      - unità abitativa indipendente G1 (con servizio di cucina e bagno), 2 camere, 3 posti letto, trattamento pensione completa, giorni di apertura 365;
      - unità abitativa indipendente G2 (con servizio di cucina e bagno), 2 camere, 3 posti letto, trattamento pensione completa, giorni di apertura 365;
      - unità abitativa indipendente G4 (con servizio di cucina e bagno), 1 camera, 1 posto letto, trattamento pensione completa, giorni di apertura 365;
      - edifici strutture o aree per la somministrazione G3BIS (con servizio di

cucina e bagno), 3 camere, 6 posti letto, trattamento pensione completa, giorni di apertura 365;

- unità abitativa indipendente G5 (con servizio di cucina e bagno), 2 camere, 6 posti letto, trattamento pensione completa, giorni di apertura 365.

- (CCIAA di Bolzano) Visura ordinaria del ********** ********* ******** srl, con sede in Comune di Bolzano (estratto in data 7/5/2019).
- Certificati di destinazione urbanistica, rilasciati dal Responsabile del Settore Urbanistica, elencati in ordine cronologico.
  - CDU del 6/7/2016, rilasciato su istanza presentata dal Sig. ********** **********.
    - CT, foglio di mappa 61, part. 263 e 281.
      - RU (approvazioni DCC n. 40/1998, n. 75/2000 e n. 92/2006).
        - Zona E "*extraurbana*" (art. 31 NTA), sottozona E4 (agricola produttiva pedemontana, art. 35 NTA), aree di protezione paesistica, storico, ambientale ed archeologica (art. 41 NTA).
  - CDU del 13/1/2017, rilasciato su istanza presentata dal Sig. ********** **********.
    - CT, foglio di mappa 61, partt. 282, 352, 263 e 199.
      - RU (approvazioni DCC n. 40/1998, n. 75/2000 e n. 92/2006).
        - Zona E "*extraurbana*" (art. 31 NTA), sottozona E4 (agricola produttiva pedemontana, art. 35 NTA), aree di protezione paesistica, storico, ambientale ed archeologica (art. 41 NTA).
      - PS (adozione DCC n. 89/2016 esecutiva).
        - "*Sistema Territoriale Montano*" (artt. 19, 23, 27, 31 e 49 dello Statuto del Territorio), esterno alla perimetrazione del territorio urbanizzato e dell'UTOE.
  - CDU del 13/4/2017, rilasciato su istanza presentata dal Sig. ********** **********.
    - CT, foglio di mappa 61, partt. 283, 347, 348, 349, 350, 353, foglio di mappa 72, partt. 913, 914, 1451, 1520 e 1522.
      - RU (approvazioni DCC n. 40/1998, n. 75/2000 e n. 92/2006).
        - Zona E "*extraurbana*" (art. 31 NTA), sottozona E4 (agricola

produttiva pedemontana, art. 35 NTA), aree di protezione paesistica, storico, ambientale ed archeologica (art. 41 NTA).

- PS (adozione DCC n. 89/2016 esecutiva).
  - "*Sistema Territoriale Montano*" (artt. 19, 23, 27, 31 e 49 dello Statuto del Territorio), esterno alla perimetrazione del territorio urbanizzato e dell'UTOE.

- CDU del 13/4/2017, rilasciato su istanza presentata dal Sig. ********** **********.
  - CT, foglio di mappa 72, partt. 47 e 1528.
    - RU (approvazioni DCC n. 40/1998, n. 75/2000 e n. 92/2006).
      - Zona E "*extraurbana*" (art. 31 NTA), sottozona E4 (agricola produttiva pedemontana, art. 35 NTA), aree di protezione paesistica, storico, ambientale ed archeologica (art. 41 NTA).
    - PS (adozione DCC n. 89/2016 esecutiva).
      - "*Sistema Territoriale Montano*" (artt. 19, 23, 27, 31 e 49 dello Statuto del Territorio), esterno alla perimetrazione del territorio urbanizzato e dell'UTOE.
- CDU del 23/6/2017, rilasciato su istanza presentata dal Sig. ********** **********.
  - CT, foglio di mappa 61, part. 351.
    - RU (approvazioni DCC n. 40/1998, n. 75/2000 e n. 92/2006).
      - Zona E "*extraurbana*" (art. 31 NTA), sottozona E4 (agricola produttiva pedemontana, art. 35 NTA), aree di protezione paesistica, storico, ambientale ed archeologica (art. 41 NTA).
    - PS (adozione DCC n. 89/2016 esecutiva).
      - "*Sistema Territoriale Montano*" (artt. 19, 23, 27, 31 e 49 dello Statuto del Territorio), esterno alla perimetrazione del territorio urbanizzato e dell'UTOE.
- CDU del 11/5/2018, rilasciato su istanza presentata dal Sig. ********** ********* in data 8/5/2018 prot. n. 12.581.
  - Foglio di mappa 72, part. 47, subb. 509, 512 e 513.
    - RU (approvazioni DCC n. 40/1998, n. 75/2000 e n. 92/2006).
      - Zona E "*extraurbana*" (art. 31 NTA), sottozona E4 (agricola

produttiva pedemontana, art. 35 NTA), aree di protezione paesistica, storico, ambientale ed archeologica (art. 41 NTA).

- PS (adozione DCC n. 89/2016 esecutiva).
  - "*Sistema Territoriale Montano*" (artt. 19, 23, 27, 31 e 49 dello Statuto del Territorio), esterno alla perimetrazione del territorio urbanizzato e dell'UTOE.
    - Il territorio comunale di Reggello è stato classificato in Zona Sismica 3, come indicato nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3.519/2006, aggiornata con DGRT n. 421 del 26/5/2014.
    - L'area risulta classificata in "*pericolosità geologica media (G.2)*", ai sensi del Regolamento Regionale DPGR n. 53/R del 25/10/2011.

- CDU del 4/7/2018, rilasciato su istanza presentata dal Sig. ********** ********** in data 2/7/2018 prot. n. 18.648.
  - CT, foglio di mappa 72, part. 1538 e 1539.
    - RU (approvazioni DCC n. 40/1998, n. 75/2000 e n. 92/2006).
      - Zona E "*extraurbana*" (art. 31 NTA), sottozona E4 (agricola produttiva pedemontana, art. 35 NTA), aree di protezione paesistica, storico, ambientale ed archeologica (art. 41 NTA).
    - PS (adozione DCC n. 89/2016 esecutiva).
      - "*Sistema Territoriale Montano*" (artt. 19, 23, 27, 31 e 49 dello Statuto del Territorio), esterno alla perimetrazione del territorio urbanizzato e dell'UTOE.
        - Il territorio comunale di Reggello è stato classificato in Zona Sismica 3, come indicato nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3.519/2006, aggiornata con DGRT n. 421 del 26/5/2014.
        - L'area risulta classificata in "*pericolosità geologica media (G.2)*", ai sensi del Regolamento Regionale DPGR n. 53/R del 25/10/2011.

39. Denuncia di inizio attività prot. n. 9.790 del 18/4/2008, inerente attività edilizia su

beni non oggetto di CTU. Per questo motivo non è stata acquisita la copia integrale o parziale del fascicolo in quanto non reperito alcunché di interesse alla stesura della perizia

40. Denuncia di inizio attività, trasmessa dal Sig. ********** in qualità di proprietario con prot. n. 9.791 del 18/4/2008 per lavori di "[...] *costruzione di recinzione pertinenziale in proseguimento all'esistente lungo la linea di confine* [...]", da eseguirsi a delimitazione delle pertinenze delle unità immobiliari identificate al CF, foglio di mappa 72, partt. 47, 48 e 49. Il presente titolo edilizio sarà approfondito all'interno della relazione specifica del Lotto 2.

41. Denuncia di inizio attività, presentata dal Sig. ********** in qualità di proprietario con prot. n. 10.373 del 24/4/2008 per "[...] *opere di manutenzione straordinaria per realizzazione di impianto fotovoltaico*". Il presente titolo edilizio sarà approfondito all'interno della relazione specifica del Lotto 6.

42. Denuncia di inizio attività, presentata dal Sig. ********** in qualità di legale rappresentante della ********** srl con prot. n. 25.611 del 24/10/2008 per "[...] *opere di manutenzione straordinaria per realizzazione di impianto fotovoltaico",* da installare su porzioni di terreni agricoli identificati al CT, foglio di mappa 72 partt. 1075 e 1076, da cui sono derivate, tra le altre e per successivi frazionamenti, le partt. 1406 e 1407, la prima esclusa, la seconda compresa nella perizia (Lotto oggetto della presente relazione). Il presente titolo edilizio è stato rintracciato per nominativo dell'intestatario; il fascicolo è stato acquisito integralmente anche se riscontrato che il progetto prevedeva l'installazione di pannelli di sviluppo di 20 ml (anziché 12 ml come indicato nella DIA n. 10.373/2008) "[...] *sulla copertura delle autorimesse interrate*" (cfr AE n. 79/1999), ubicata quest'ultima sulla menzionata part. 1406, non compresa nel perizia.

43. Denuncia di inizio attività, presentata dal Sig. ********** in qualità di proprietario con prot. n. 28.787 del 3/12/2008 per "[...] *manutenzione straordinaria di piste forestali esistenti"* da eseguirsi su porzioni di terreni identificati al CT, fogli di mappa:

- 51, partt. 12, 32 e 83;
- 61, partt. 141, 165, 167, 177 e 199;
- 62, partt. 32 e 35;
- 72, partt. 1074, 1075 e 1076.

Il presente titolo edilizio è stato rintracciato per nominativo dell'intestatario. Il fascicolo è stato acquisito integralmente poiché l'istanza riguarda beni compresi nella perizia, più precisamente:

- al foglio di mappa 72, le tre suindicate particelle hanno generato, per successivi frazionamenti, le partt. 1407 (Lotto in questione), 1519 e 1527 (Lotto 6);

oltre ai beni compresi nei Lotti 4 e 5, per i quali si rimanda ai contenuti tecnici espressi nelle rispettive relazioni (ciò vale anche per le particelle citate del Lotto 6).

Si procede, con l'elencazione dei documenti acquisiti dal fascicolo.

- Modello compilato della DIA.
- Scheda Tecnica ed Asseverativa per istanza di Pratica Edilizia.
- Dichiarazione ai fini del vincolo idrogeologico, trasmessa con prot. n. 9.144/21 del 2/12/2008.
- Comunicazione del Responsabile del Procedimento, con nota prot. 29.206 del 9/12/2008.
- Elaborato "*Allegato A*", contenente i seguenti documenti.
  - Relazione tecnica, redatta in data 28/11/2008.
  - Estratto di CTR (scala 1:10.000).
  - Estratti di mappa catastale, denominate "*Planimetrie d'intervento*" (scala 1:5.000), rappresentanti i fogli di mappa menzionati nel modello dell'istanza ed i percorsi viari oggetto di manutenzione straordinaria.
- Elaborato "*Allegato B*", contenente i seguenti documenti.
  - Schema dei punti di ripresa.
  - Documentazione fotografica (numero 6 riprese).
- Comunicazione di inizio lavori trasmessa con prot. n. 30.526 del 1/12/2009, con fissazione dell'inizio attività edilizia per la data odierna (redazione della comunicazione in data 30/11/2009). In allegato la dichiarazione resa ai fini del vincolo idrogeologico.

44. Permesso di Costruire n. 16/2009 rilasciato in data 19/2/2009, pratica edilizia n. 829.291/2008 (cartella n. 829.291), su richiesta del Sig. **********, in qualità di proprietario, imprenditore agricolo professionale e gestore dell'azienda agricola ********* *** ******, di parere/atto edilizio trasmessa al SUAP del Comune di Reggello in data 11/12/2008 prot. n. 29.473 (DU n. 128/2008) e istanza di "*Permesso di Costruire per i lavori di realizzazione di un annesso agricolo da destinarsi a frantoio e magazzino",* inviata in data 9/12/2008 prot. n. 29.291.

    Il presente titolo edilizio è stato rintracciato per nominativo dell'intestatario e riguarda un intervento di nuova costruzione da realizzarsi sulla part. 1074 al foglio di mappa 72, da cui è derivata, per successivi frazionamenti, la part. 1407, oggetto della presente disamina.

    Come già anticipato nelle premesse, in considerazione:

    - della rilevanza dell'oggetto di questa pratica edilizia in relazione all'intero PAPMAA;
    - del fatto che è l'unica nuova costruzione realizzata tra tutti gli interventi edilizi fissati dal piano;
    - visto anche il ruolo che doveva assumere la costruzione del frantoio all'interno del progetto di miglioramento aziendale proposto e deliberato;

    si è optato per l'acquisizione integrale della copia del fascicolo edilizio e per elencarne il contenuto.

- Titolo autorizzativo, in cui il Responsabile del Settore Urbanistica disponeva che i lavori iniziassero entro 365 giorni a decorrere dalla data di notifica del rilascio dell'atto e fossero completati entro 1.095 giorni decorrenti dalla suddetta data di inizio lavori.
- Allegati al Permesso di Costruire n. 16/2009 del 19/2/2009 (elaborati tecnici esaminati dalla commissione comunale nella seduta del 16/12/2008, verbale n. 7).
    - Elaborato "*Tav. 1*".
        - Relazione tecnica, redatta in data 5/12/2008. Nel testo sono indicati i dati catastali (foglio di mappa 72, part. 1074), i riferimenti urbanistici dell'area di intervento (E4 agricola produttiva pedemontana, art. 35 NTA) e parametri dimensionali dei locali: circa 90 mq per l'attività di frangitura ed imbottigliamento, circa 40 mq per il deposito ed il ritiro

della sansa proveniente dal ciclo produttivo, circa 70 mq per lo stoccaggio degli imballaggi e del prodotto confezionato. I locali ad uso frantoio, imbottigliamento e deposito sansa ritenevano un'altezza interna di 4,00 ml, il magazzino di 3,00 ml. Ad integrazione delle precedenti aree produttive, erano previsti anche attività di servizio collegate come spogliatoi, wc, locale mensa, ripostiglio per prodotti e attrezzature per la pulizia dei locali, vano tecnico e deposito per attrezzature e pezzi meccanici di corredo all'attività produttiva. La struttura portante dell'edificio era in calcestruzzo armato, quindi soggetta a deposito della pratica al Genio Civile di Firenze. Veniva altresì indicata la previsione di allacciamento all'acquedotto pubblico e che lo smaltimento dei reflui sarebbe avvenuto tramite recapito degli stessi "[...] *in un corpo idrico esistente nelle vicinanze dell'insediamento previo idoneo trattamento. Per quanto riguarda i reflui derivanti dai servizi igienici è previsto un pretrattamento delle acque saponose mediante pozzetto degrassatore e delle acque nere mediante fossa imhoff, prima del trattamento vero e proprio effettuato da un depuratore a fanghi attivi. Le acque derivanti dalla pulizia dei locali destinati alla lavorazione, raccolte da apposite caditoie sistemate a pavimento, saranno trattate da un impianto dissabbiatore-disoleatore destinato a separare le eventuali impurità*".

- Estratto CRT 1:10.000.
- Estratto di mappa.
- Estratto di PRG.
- Documentazione fotografica (due riprese).
- Nell'inserto è presente anche il grafico di verifica dei requisiti di adattabilità ai sensi del DM n. 236/1989.

- Elaborato "*Tav. 2*", contenente la planimetria generale in scala 1:1.000 (disegno redatto nel mese dicembre 2008), rappresentata negli stati attuale, di progetto e sovrapposto.
- Elaborato "*Tav. 3*", contenente la pianta, un prospetto e due sezioni in scala 1:100 (disegno redatto nel mese dicembre 2008), rappresentati nello stato di progetto.
- Elaborato "*Tav. 4*", contenente lo schema dello smaltimento in scala 1:200

(disegno redatto nel mese dicembre 2008). Dalla lettura del grafico si evince che i reflui, provenienti dalla fossa imhoff e dal pozzetto sgrassatore e confluenti in un depuratore a fanghi attivi, dovevano essere canalizzati "[...] *per lo scarico in acque superficiali*".

- Elaborato "*Tav. 5*", contenente la relazione tecnica illustrativa e lo schema grafico redatti ai sensi del DPGR n. 62/R del 23/11/2005 (Elaborato tecnico della copertura, scala 1:100, dicembre 2008). Per quanto riguarda il percorso di accesso alla copertura, questo "[...] *può avvenire agevolmente dalla viabilità posta a monte del fabbricato".* Quanto invece al transito ed esecuzione dei lavori in copertura, "[...] *non sono presenti particolari rischi, come elemento protettivo contro il rischio di caduta verso il basso nell'unico lato prospettante verso il vuoto si prevede la realizzazione di un parapetto metallico".*
- Elaborato "*Tav. 6*", contenente l'inserimento fotografico degli edifici progettati (dicembre 2008).
- Relazione geologica e geotecnica, redatta a cura del geologo ********** ********** in data 4/12/2008.

- "*Scheda Tecnica e Asseverativa per istanza di Pratica Edilizia*", prot. n. 29.291 del 9/12/2008, con cui il progettista Arch. ********* ********** rilasciava puntuali dichiarazioni riguardo ai seguenti disposti normativi di settore.
  - (punto 2) Obbligatorietà della redazione del piano di sicurezza e di coordinamento, ai sensi del Dlgs n. 494/1996.
  - (punto 3) Previsione di interventi impiantistici ai sensi della L n. 46/1990.
  - (punto 4) Obbligatorietà del progetto dell'impianto elettrico.
  - (punto 5) Deposito del progetto delle opere di cui agli artt. 25 e 26 della L n. 10/1991.
  - (punto 6) Denuncia delle opere all'Ufficio del Genio Civile, con rilascio da parte di quest'ultimo dell'attestato dell'avvenuto deposito del certificato di collaudo delle strutture in cemento armato od a struttura metallica (punto 7).
  - (punto 8) Non obbligatorietà dell'esame dei Vigili del Fuoco.
  - (punto 14) Dichiarazione che l'intervento risponde alla normativa vigente in materia igienico-sanitaria.
  - (punto 15) Con riferimento al Dlgs n. 152/1999 ed al Regolamento

comunale di accettabilità degli scarichi in pubblica fognatura, il tecnico dichiarava che come sistema di trattamento dei liquami era prevista l'installazione di un disoleatore con dissabbiatore (pretrattamento) e depuratore. Veniva dichiarato altresì che il recapito finale dello scarico era *"acque superficiali"* e che il proprietario non era in possesso dell'autorizzazione allo scarico dei reflui.

Il modello termina con una lista di allegati, tra i quali:

- il titolo di proprietà e la documentazione catastale;
- elaborati grafici di progetto (n. 3 tavole);
- relazione tecnica;
- documentazione fotografica;
- relazione geologica;
- relazione sugli scarichi;
- deposito dell'autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico;
- elaborato tecnico della copertura.

- Istanza di Autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico, presentata in data 9/12/2008 con prot. n. 9.317/21, per la costruzione di annesso agricolo da destinarsi a frantoio e magazzino.
- "*Richiesta di parere nell'ambito di un procedimento di competenza dello Sportello Unico SUAP*", trasmesso dal Responsabile del Procedimento del SUAP all'Ufficio Urbanistica con nota prot. n. 29.473 del giorno 11/12/2008. In allegato la domanda unica al SUAP e la richiesta di permesso di costruire, entrambi con prot. n. 29.291 del 9/12/2008.
- Nota di trasmissione all'Ufficio SUAP del Comune di Reggello, prot. n. 842 del 13/1/2009, di triplice copia della "*TAV. 6 "Inserimento fotografico"*".
- Nota di trasmissione all'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggello dal SUAP, prot. n. 1.046 del 5/1/2009, di duplice copia integrativa presentata dal Sig. ********** in qualità di titolare della domanda unica n. 128/2008 del 9/12/2008 (prot. n. 29.291, richiedente ********* *** ****** di ********** **********).
- Invio copia delle "*autorizzazioni uniche suap*" n. 4/2009 e 5/2009, da parte del Settore SUAP e Servizi Demografici verso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggello, a mezzo nota prot. n. 5.725/2009 del 5/3/2009. Le autorizzazioni si

riferiscono ai permessi n. 16/2009 e 17/2009 rilasciati al Sig. ********** ********** per la realizzazione degli annessi agricoli da destinare a frantoio, magazzino, rimessa e deposito.

- Comunicazione di inizio lavori, trasmessa in data 26/2/2010 prot. n. 5.592; il Sig. ********** dichiarava, in qualità di Direttore dei Lavori, che i lavori sarebbero stati eseguiti "in proprio", che "*è stata prodotta denuncia all'ufficio del GENIO CIVILE di Firenze il 6/2/09 n. 137.326"* ed allegava l'autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico, atto n. 691 del 18/2/2009, prot. n. 9.317/21 del 9/12/2008, repertorio n. 303/2008.
- Voltura del nominativo del Direttore dei Lavori (in riferimento al Permesso di Costruire n. 16 del 19/2/2009), nota prot. n. 9.498 del 14/4/2010, con cui il tecnico Geom. ********** ********** subentrava all'Arch. ********** **********. In allegato quanto segue.
  - Dichiarazione resa dal Legale Rappresentante dell'appaltatore ******** srl, Geom. ******* *******, riguardo al subappalto totale dei lavori alla ditta *** ********** srl.
  - Copia della Notifica preliminare, redatta in data 10/4/2010 ai sensi degli art. 99 del Dlgs n. 81/2008 e ssmmii ed art. 7 comma 11 della LR n. 52/1999 e ssmmii, riferita alla costruzione di annessi agricoli, frantoio e magazzino, di cui al Permesso di Costruire n. 16 del 19/2/2009. Nel testo della notifica, viene indicata come impresa esecutrice la citata ******** srl.
  - DURC della ditta *** ********** srl, prot. n. 8.409.384 del giorno 1/12/2009 (originale del 22/12/2009)
- Comunicazione prot. n. 9.499 del 14/4/2010 al Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Reggello, con cui il Sig. **********, in qualità di proprietario, affidava i lavori edili alla ********** srl, la quale, contestualmente, subappaltava integralmente gli stessi alla ditta *** ********** srl.
- Comunicazione per posta certificata del 24/6/2011, con cui il Sig. ********** ********** trasmetteva al SUAP la documentazione relativa alla fine dei lavori ed agibilità del Permesso di Costruire n. 16/2009 citato. Il SUAP, a sua volta, inoltrava al Comune di Reggello quanto sopra, con procedimento n. 1.003.032 (oggetto 20110624_RG_133948), prot. Procedimento n. 133.948 del 24/6/2011. Di seguito i menzionati documenti.

- Dichiarazione di ultimazione dei lavori, con cui il Sig. **********, in qualità di intestatario del Permesso di Costruire n. 16/2009 del 19/2/2009 (autorizzazione unica SUAP n. 4 del 23/2/2009), il Direttore dei Lavori Geom. ********** ********** e la ditta esecutrice *** ********** srl congiuntamente dichiaravano e certificavano che i lavori erano stati ultimati in data 18/6/2011 in conformità con il titolo autorizzativo predetto. Di seguito gli allegati.
  - Certificazione di conformità delle opere al progetto presentato, con cui il Geom. ********** **********, in qualità di tecnico abilitato, certificava che i lavori realizzati nell'immobile di proprietà del Sig. ********** **********, in forza della pratica edilizia Permesso di Costruire n. 16/2009, sono a quest'ultimo titolo conformi.
  - Attestazione di versamento dei diritti di segreteria, in data 22/6/2011.
  - Documenti d'identità dei soggetti dichiaranti.
  - DURC prot. n. 13.733.045 del 1/3/2011 della ditta *** ********** srl.
  - Elaborati grafici riportanti il seguente oggetto: "*Progetto dell'opera come effettivamente realizzata*":
    - Tav. 1, pianta, prospetto e sezioni (disegno in scala 1:100, giugno 2011).
    - Tav. 2, verifica L 13/1989 (verifica dei requisiti di adattabilità ai sensi del DM n. 236/1989, pianta piano interrato, disegno in scala 1:100, giugno 2011).
    - Dichiarazione di conformità delle opere ultimate ai sensi della L n. 13/1989, resa dal Geom. ********** ********** in data 20/6/2011, con cui lo stesso dichiarava che le opere realizzate nel fabbricato di cui al titolo abilitativo citato "[...] sono conformi alla L 13/1989".
    - Ricevuta di avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano (causale: costituzione), prot. n. FI0199580 del 22/6/2011 (tipo mappale n. 198.727/2011).
    - Visura per immobile (situazione degli atti informatizzati del 22/6/2011): costituzione n. 1.863.1/2011 in atti dal 22/6/2011.
  - Attestazione di agibilità, rilasciata dal Geom. ********** ********** in data 21/6/2011 in qualità di professionista abilitato incaricato dalla proprietà. All'interno del modello si trova la dichiarazione di conformità

dei lavori alle prescrizioni di cui alla L 2/2/1974 n. 64 relativa alle costruzioni in zona sismica e la dichiarazione che "[...] *lo scarico dei reflui idrici è stato autorizzato in data 22/2/2011 con atto n. 332"* dall'Ufficio Ambiente del Comune di Reggello. Nel fascicolo dell'agibilità sono inseriti i seguenti allegati tecnici.

- Attestazione di versamento dei diritti di segreteria, in data 22/6/2011.
- Fascicolo di Manutenzione (fascicolo con le caratteristiche dell'opera, per i cantieri temporanei o mobili di cui all'Allegato XVI del Dlgs n. 81/2008, completo anche della "*PARTE B*", ovvero aggiornamenti del fascicolo a cura del gestore dell'opera), firmato e timbrato dal Geom. ********** ********** in qualità di Responsabile della Sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione dei lavori, dal Sig. ********** come proprietario e dalla ditta esecutrice *** ********** srl.
- Relazione tecnica illustrativa, redatta ai sensi dell'art. 5, comma 4/b del Regolamento di Attuazione DPGR n. 62/R del 23/11/2005. In merito al transito in copertura per l'esecuzione di opere, contrariamente a quanto indicato nella omologa documentazione precedente, i dispositivi permanenti indicati sono i parapetti in calcestruzzo armato (nel modello si rimanda specificatamente al deposito del progetto strutturale), al posto della ringhiera metallica.
- Modello 2, "*Deposito in Comune della Certificazione di Abitabilità o Agibilità*" (art. 4 comma 4 del Regolamento di Attuazione cit), in cui il Geom. **********, in qualità di Direttore dei Lavori e di "*Professionista incaricato di redigere la verifica della resistenza degli elementi strutturali della copertura",* indicava come allegati la relazione tecnica illustrativa delle soluzioni progettuali e la relazione di calcolo, contenente la verifica della resistenza degli elementi strutturali della copertura alle azioni trasmesse dagli ancoraggi ed il progetto del relativo sistema di fissaggio. Tra parentesi e scritto a mano: "*verifica e collaudo delle strutture in c.a. - Allegate all'Agibilità*".
- Elaborato planimetrico della part. 1407 al foglio di mappa 72

(dimostrazione grafica dei subalterni, scala 1:500, tipo mappale n. 19.8727 citato).

- Planimetria catastale aggiornata (scala 1:200).
- Ricevuta di avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano (documento già nella dichiarazione di fine lavori).
- Visura per immobile (situazione degli atti informatizzati del 22/6/2011, documento già allegato nella fine lavori).
- Dichiarazione di conformità delle opere ultimate ai sensi della L n. 13/1989 (idem cs).
- Relazione di fine lavori strutturali, redatta ai sensi dell'art. 65 del DPR n. 380/2001 e dell'art. 109 della LR n. 1/2005, protocollata dall'Ufficio del Genio Civile in data 1/2/2011. Con riferimento al deposito del progetto strutturale prot. n. 137.326 del 6/2/2009, l'Arch. **********, in qualità di Direttore dei Lavori, dichiarava che i lavori strutturali erano stati ultimati in data 27/1/2011.
- Certificato n. 1697C/03100 del 30/11/2010 (prove a compressione su calcestruzzo), riportante la seguente osservazione da parte del personale del laboratorio ********* srl: *"Campioni per i quali non è stata fornita la data di confezionamento da parte del Direttore dei Lavori*, *che invece ha dichiarato per i medesimi una maturazione superiore a 28 giorni".*
- Certificato n. 1294A/03101 del 30/11/2010 (prove a trazione e piegamento su acciaio da c.a. - barre a.m.).
- Certificato n. 1295A/03102 del 30/11/2010 (prove a trazione e piegamento su acciaio da c.a. - barre a.m.).
- *"Collaudo statico dei lavori di costruzione di annesso agricolo ad uso frantoio in Reggello, località Caselli",* redatto in data 31/1/2011 a firma dell'Ing. **********, a verifica del progetto strutturale dell'Ing. **********, con direzione dei lavori strutturali svolta dall'Arch. **********.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte, resa ai sensi dell'art. 7 comma 1 del DM 37/2008, rilasciata in data 15/6/2011 dal Sig. ********** (legale rappresentante della

omonima ditta individuale) con oggetto: "*impianto elettrico frantoio*". In allegato la copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali.

- Visura camerale della ditta ********** (impresa individuale), prot. n. CEW/687/2011/CAR2105 del 25/2/2011.
- Schema dei punti luce e delle prese elettriche, redatto sul grafico aggiornato dello stato finale, firmato e timbrato dall'installatore.

- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte n. 16/2011, resa ai sensi dell'art. 7 comma 1 del DM 37/2008, rilasciata in data 23/6/2011 dal Sig. ********** (legale rappresentante della ditta ********** di **********, impresa individuale) con oggetto: "*Realizzazione di impianto di riscaldamento idrosanitario per n. 1 bagno e del gas gpl dal serbatoio fino alla caldaia e allo scalda acqua (rif. Frantoio)*". Nel modello della dichiarazione è indicata la presenza di tutti gli allegati obbligatori.
  - Visura camerale della ditta ********** di ********** (impresa individuale), documento Registro Imprese n. T79727018 del 9/3/2011.
  - Schema dell'impianto di riscaldamento, redatto sul grafico allegato al permesso di costruire, privo ossia degli aggiornamenti di fine lavori, firmato e timbrato dall'installatore.
  - Schema dell'impianto sanitario, redatto sul grafico aggiornato dello stato finale, firmato e timbrato dall'installatore.
  - Progetto dell'impianto termico, timbrato e firmato dall'Arch. ********** e redatto in data 15/5/2011, rappresentato sul disegno di progetto allegato al permesso di costruire, privo ossia degli aggiornamenti di fine lavori.

45. Permesso di Costruire n. 17/2009 rilasciato in data 19/2/2009, pratica edilizia n. 829.293/2008 (cartella n. 829.293), su richiesta del Sig. **********, in qualità di proprietario, imprenditore agricolo professionale e gestore dell'azienda agricola ********* *** ******, di parere/atto edilizio trasmessa al SUAP del Comune

di Reggello in data 11/12/2008 prot. n. 29.471 (DU n. 129/2008) e istanza di "*Permesso di Costruire per i lavori di realizzazione di un annesso agricolo ad uso rimessa e deposito",* inviata in data 9/12/2008 prot. n. 29.293. Il presente titolo edilizio sarà approfondito all'interno della relazione specifica del Lotto 6.

46. Richiesta di autorizzazione allo scarico, trasmessa all'Ufficio Ambiente del Comune di Reggello dal Sig. ********** in qualità di proprietario con istanza prot. n. 29.442 del 11/12/2008. Il presente titolo edilizio è stato rintracciato per nominativo dell'intestatario e riguarda la richiesta di autorizzazione allo scarico dei reflui derivanti dal frantoio aziendale. L'istanza è stata accolta dal Responsabile dell'UO Ambiente con nota prot. n. 3.144 del 5/2/2009, tuttavia sospesa in attesa della documentazione provante l'esecuzione dei lavori in conformità con quanto richiesto, passaggio quest'ultimo propedeutico al rilascio dell'atto formale. Nella relazione, in merito al recapito dei reflui provenienti dal nuovo fabbricato, il progettista dichiara che avverrà "[...] *in un corpo idrico esistente nelle vicinanze dell'insediamento (affluente del torrente Resco) previo idoneo trattamento*".

47. Denuncia di inizio attività, presentata dal Sig. ********** in qualità di proprietario con prot. n. 30.220 del 19/12/2008, per lavori di "[...] *restauro e risanamento conservativo di locali cantina e sistemazioni esterne".* Il presente titolo edilizio sarà approfondito all'interno delle relazioni specifiche dei Lotti 3, 5 e 6.

48. Autorizzazione allo scarico n. 332, rilasciata in data 22/2/2011 dal Responsabile del Settore Urbanistica su istanza trasmessa all'Ufficio Ambiente del Comune di Reggello dal Sig. ********** in qualità di proprietario con istanza prot. n. 30.540 del 24/12/2008, accolta con comunicazione prot. n. 1.963 del 23/1/2009, al fine della regolarizzazione dello scarico dei reflui provenienti dalle unità immobiliari identificate al CF, foglio di mappa 72 part. 52 subb. 6, 9 e 10, beni non compresi nella perizia. Attraverso il deposito di documentazione integrativa, trasmesso con nota prot. n. 4.456 del 18/2/2011, alle suddette tre unità menzionate si aggiungono altri beni, il tutto nell'ambito di un "[...] *Completamento di nuovo impianto di depurazione e scarico in acque superficiali di reflui*

domestici per usi legati alla civile abitazione e agrituristici oltre ad usi assimilati". Nella relazione tecnica si trova infatti precisato che "[...] *con il posizionamento più a valle ed un maggior dimensionamento dell'impianto si riunisce nello stesso impianto anche l'impianto di smaltimento dei reflui per cui era già stata presentata richiesta di autorizzazione allo scarico in data 11/12/2008 prot. n. 29.442, accolta con comunicazione del 5/2/2009 prot. n. 3.144, relativa a scarichi assimilabili a civili provenienti da frantoio in corso di realizzazione* […]*. Si consente, inoltre, lo smaltimento dei reflui provenienti anche da locale da destinarsi a sala internet di cui alla DIA prot. n. 30.220 del 19/12/2008* [CF, foglio di mappa 72 part. 52 sub. 6, piano seminterrato, presente un nuovo servizio igienico, bene non incluso nella CTU, ndr]*, oltre che quelli provenienti dal nuovo edificio a destinazione residenziale da realizzarsi con Permesso di Costruire di cui alla pratica n. 915.436/2009 del 9/6/2009* [...]". Il presente titolo edilizio è stato rintracciato per nominativo dell'intestatario; si procede di seguito con l'elencazione dei documenti acquisiti dal fascicolo.

- Elaborato Unico (data dicembre 2008), contenente i seguenti allegati.
  - Relazione tecnica, redatta in data 22/12/2008, in cui l'intervento si riferisce alle suddette tre unità immobiliari (part. 52, subb. 6, 9 e 10).
  - Schede tecniche della Ditta ********.
  - Estratto di mappa catastale con la localizzazione dell'impianto.
  - Tavola Unica, "*Schema Smaltimento Acque Reflue*" (scala 1:200, data dicembre 2008), in cui è l'impianto di smaltimento è posto di progetto sulla part. 1451 al foglio di mappa 72.
- Comunicazione di accoglimento della richiesta di autorizzazione allo scarico, prot. n. 1.963 del 23/1/2009.
- Deposito di documentazione prot. n. 4.456 del 18/2/2011, relativamente alla "[...] *relazione sugli scarichi e schema dell'impianto di smaltimento così come effettivamente realizzato*".
  - Documentazione fotografica, costituita da tre riprese, scattate durante la realizzazione dell'impianto, nella fase di rinterro dei corpi ricettori.
  - Relazione sugli scarichi, redatta in data 11/2/2011, da intendersi riferita al completamento del nuovo impianto. Nel testo, l'impianto di depurazione viene descritto come "[...] *dimensionato per un totale di 24 abitanti equivalenti in modo da garantire il trattamento delle acque anche in*

condizioni di massimo utilizzo".

- Schede tecniche della ditta [redacted] con indicati gli elementi selezionati per l'impianto.
  - Degrassatore professionale, modello DP120 Biotec.
  - Vasca imhoff, modello IMH25 Biotec (in relazione è indicato il modello IMH20).
  - Depuratore/Ossidatori Oxi One, modello Dex28, con capacità volumica di 4.000 lt, 28 abitanti equivalenti (a.e.) in tabella III (in relazione è indicato il modello Dex24).
- Tavola Unica, "*Schema Smaltimento Acque Reflue*" (scala 1:200, datata febbraio 2011), in cui è disegnato l'impianto di smaltimento con l'aggiornamento della giacitura, ovvero posto, dove accertato durante la visita, sulla part. 1527 al foglio di mappa 72.

- "*Autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche in acque superficiali*" n. 332 del 22/2/2011.

49. Piano attuativo comparto F4-4 campeggio di montagna I Piani (località I Piani, frazione Pietrapiana), di cui alla richiesta di fattibilità preliminare prot. n. 12.119 del 13/5/2010, presentato nella sua stesura definitiva con prot. n. 24.960 del 15/10/2010. Il presente titolo edilizio sarà approfondito all'interno della relazione specifica del Lotto 4.

50. Denuncia di Inizio Attività Agrituristiche, trasmessa al SUAP del Comune di Reggello dal Sig. **********, in qualità di titolare dell'azienda agricola/legale rappresentante della ********* *** ****** di **********, con nota prot. n. 5.043 del 25/2/2011, per "[...] *Ricezione in unità abitative indipendenti (art. 12 co. 1 LR 30/03)".* Il presente titolo edilizio sarà approfondito all'interno della relazione specifica del Lotto 3.

51. Comunicazione di cessazione dell'attività di casa e appartamento vacanze, trasmessa al SUAP del Comune di Reggello dalla Sig.ra ******* ******* in qualità di legale rappresentante dell'********* srl, con pec n. 150.902 del 6/5/2011. Il presente titolo edilizio sarà approfondito all'interno della relazione specifica del Lotto 2.

52. Comunicazione di subentro nell'esercizio di struttura ricettiva di casa e appartamento vacanze, trasmessa al SUAP del Comune di Reggello dal Sig. ********* ******** **********, in qualità di titolare dell'impresa individuale, con pec n. 152.600 del 6/5/2011, a decorrere dal giorno 29/4/2011. Il presente titolo edilizio sarà approfondito all'interno della relazione specifica del Lotto 2.

53. Comunicazione di subingresso ai sensi della LR n. 30/2003 e ssmmii, trasmessa al SUAP del Comune di Reggello per pec prot. n. 110.841 del 7/2/2012. Il presente titolo edilizio sarà approfondito all'interno della relazione specifica del Lotto 3.

54. Segnalazione certificata d'inizio attività, redatta ai sensi della LR n. 30/2003, trasmessa al SUAP del Comune di Reggello per pec prot. n. 183.634 del 31/5/2012. Il presente titolo edilizio sarà approfondito all'interno della relazione specifica del Lotto 3.

55. Segnalazione certificata di inizio attività, trasmessa dal Sig. ********** in qualità di proprietario con prot. n. 14.197 del 16/7/2014, pratica edilizia n. 14.197/2014, per "[...] *installazione di impianto fotovoltaico in ampliamento di impianto fotovoltaico già esistente su copertura piana di fabbricato esistente con pannelli montati su telaio inclinato in alluminio*". L'area d'intervento veniva identificata al foglio di mappa 72, part. 1407 (scritto a penna 1074).
    Il fascicolo comprende i seguenti documenti.
    - Modello della SCIA.
    - DURC e documento d'identità del legale rappresentante della ditta esecutrice.
    - Scheda tecnica ed asseverativa per Segnalazione Certificata di Inizio Attività, in cui sono indicate le partt. 1407 e 1406 al foglio di mappa 72.
    - Documento con oggetto: "*Installazione impianto fotovoltaico in Reggello località La Torre*", indirizzato al Responsabile del Settore Urbanistica (senza data).
    - Due riprese fotografiche, senza indicazione della data di scatto. Dall'osservazione degli scatti fotografici prodotti emerge che l'impianto di allora (2014) è lo stesso di quello accertato durante le visite di sopralluogo

(cfr allegato 6, foto n. 25).

- Planimetria generale con indicata l'ubicazione dell'intervento (scala 1:1.000).
- Estratto di mappa catastale.
- Elaborato planimetrico (scala 1:500, part. 1407 al foglio di mappa 72, derivante da tipo mappale n. 198.727 del 21/6/2011).

56. Segnalazione certificata di inizio attività trasmessa dal Sig. ********** in qualità di proprietario con prot. n. 3.860 del 13/2/2017, pratica edilizia n. 3.860/2017, per "[...] *intervento pertinenziale con realizzazione all'interno del resede di riferimento di volume aggiuntivo pari al 20% con demoliz. + ricostruz. + ampliam.",* da attuare su unità immobiliare identificata al CF, foglio di mappa 72 part. 47 sub. 4, bene non compreso nella perizia. Il presente titolo edilizio, rintracciato per nominativo dell'intestatario, è stato acquisito pensando di poter ricavare maggior informazioni circa l'accesso carrabile posto sulla part. 47 al foglio di mappa 72, dal momento che l'intervento coinvolgeva un subalterno della stessa, prossimo al confine con la vecchia strada vicinale (strada comunale). Dalla disamina documentale non sono emerse tuttavia notizie d'interesse, né nel merito di quanto precedentemente detto, né riguardo alla perizia.

57. Segnalazione certificata di inizio attività trasmessa dal Sig. ********** con prot. n. 17.880 del 13/7/2017, pratica edilizia n. 17.880/2017, per intervento di "[...] *demolizione e contestuale ricostruzione di edificio abitativo senza aumento di volume",* da attuare sulla stessa unità immobiliare come catastalmente identificata al precedente punto. L'oggetto dell'istanza è infatti "*Sostituzione di SCIA già presentata con nuova SCIA*". Il presente titolo edilizio è collegato al precedente e ne è stata presa visione per i motivi già espressi. Trattasi sempre di un bene non compreso nella perizia e, anche in questo caso, non è stata reperita alcuna notizia d'interesse per la stesura della perizia.

58. Comunicazione di cessione di impianto fotovoltaico, trasmessa dal Sig. ********** con prot. n. 1.087 del 12/1/2018, riferita all'impianto di cui alla DIA prot. n. 25.611 del 24/10/2008 (cfr pratica n. 41 dell'elenco). Il titolo edilizio riguarda il bene di cui al Lotto qui trattato e compreso nella perizia.
    Nel fascicolo sono presenti i seguenti documenti.

- Modello della DIA prot. n. 25.611 del 24/10/2008.
- Comunicazione Inizio Lavori prot. n. 27.303 del 14/11/2008, con allegato il DURC della ditta installatrice.
- Dichiarazione di Ultimazione Lavori del 19/3/2009, con allegati il certificato di conformità delle opere al progetto presentato, DURC e dichiarazione di conformità della ditta installatrice, la relazione tipologica del materiale utilizzato, un estratto della visura camerale.

59. Permesso di costruire in sanatoria n. 88/2018, pratica edilizia n. 1.819.413/2018, cartella n. 1.819.413, rilasciato in data 4/12/2018, su istanza presentata dal Sig. ********** con prot. n. 1.819.413 del 9/7/2018 "[...] *ai sensi dell'art. 209 della LR n. 65/2014 a seguito della realizzazione di opere edilizie, in parte già previste e conformi alla SCIA n. 04176 del 12.02.2018, in parte con SCIA inefficace per assenza di Autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico, relative alla ristrutturazione ai sensi dell'art. 19 NTA ed art. 15 comma 3 (nuovo garage) di un edificio residenziale".* Il titolo in sanatoria riguarda l'unità immobiliare identificata al CF, foglio di mappa 72 part. 47 sub. 4, bene non compreso nella perizia. La presente pratica è collegata alle precedenti n. 52 e 53 ed è stata visionata per le motivazioni già addotte. La disamina non ha però fornito nuovi elementi d'interesse, pertanto non si procede con alcun approfondimento né si esprimono valutazioni tecniche nel merito.

60. Segnalazione certificata di inizio attività trasmessa dal Sig. ******** ********** in qualità di legale rappresentante del ********** ********* ******** srl con prot n. 2.769 del 28/1/2019. Il presente titolo edilizio sarà approfondito all'interno della relazione specifica del Lotto 2.

61. Istanza di Permesso di costruire, redatto ai sensi dell'art. 142 della LR n. 65/2014, pratica edilizia n. 33.169/2019, depositato dal Sig. ******** ********** in qualità di legale rappresentante del ********** ********* ******** srl con prot. n. 33.169 del 15/11/2019. Il presente titolo edilizio sarà approfondito all'interno della relazione specifica del Lotto 2.

Dal punto di vista urbanistico, il Comune di Reggello è dotato dei seguenti strumenti di pianificazione, dei quali si propone la seguente ricostruzione cronologica.

- PRG comunale adottato con DCC n. 171 del 23/8/1973, approvato definitivamente con DGTR n. 7.228 del 23/6/1976.
- Piano Strutturale approvato con DPGRT n. 269 del 23/9/1997.
- Regolamento Urbanistico (RU), adottato con DCC n. 7 del 28/1/1998, approvato definitivamente con DCC n. 40 del 7/5/1998.
- Prima Variante Generale al RU, adottata con DCC n. 136 del 21/12/1999, approvata definitivamente con DCC n. 75 del 27/6/2000.
- Seconda Variante Generale al RU, adottata con DCC n. 15 del 21/2/2006, approvata definitivamente con DCC n. 92 del 30/11/2006.

Le previsioni, i conseguenti vincoli e le limitazioni dettate dal Regolamento Urbanistico hanno perso efficacia a decorrere dalla data del 3 gennaio 2012 ai sensi della L 17/8/1942 n. 1.150 e dell'art. 95 commi 9, 10, 11, della LR 10 novembre 2014 n. 65.

- Piano strutturale (PS), adottato con DCC n. 89 del 17/10/2016 esecutiva. "[...] *Con l'adozione del suindicato Piano Strutturale, le misure di salvaguardia, di cui all'art. 92 comma 5 lettera e) della LR 10 novembre 2014 n. 65, contenute nel titolo VIII capo I articoli 115 e 116 dello Statuto del Territorio (Allegato 1 del Piano Strutturale), sono immediatamente efficaci dal momento della pubblicazione dell'avviso di adozione del piano strutturale, fino all'approvazione o all'adeguamento del piano operativo e, comunque, per un periodo non superiore a tre anni dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione del piano strutturale (art. 92 comma 6 LR 10 novembre 2014 n. 65) e di cui all'art. 103 LR 65/2014".*
- Approvazione definitiva del PS con DCC n. 25 del 28/3/2018.
- Avvio del procedimento del nuovo Piano Operativo con DCC n. 45 del 8/5/2018.
- DCC n. 73 del 19/7/2019, con oggetto la Variante al vigente Piano Strutturale comunale – Approvazione del documento di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della LR n. 65/2014 e contestuale integrazione del documento di avvio del procedimento del nuovo Piano Operativo, approvato con DCC n. 45 del 8/5/2018.
- DCC n. 104 del 7/11/2019, con oggetto Variante al vigente Piano Strutturale e contestuale integrazione del documento di avvio del procedimento del nuovo Piano Operativo – Integrazione al documento programmatico di avvio del procedimento approvato con DCC n. 73 del 19/7/2019.

In merito al nuovo Piano Operativo, a causa delle contingenti sopravvenute disposizioni ministeriali per il contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da Covid-19 (DL 23/2/2020 n. 6 […] DPCM 22/3/2020), in concomitanza con l'approvazione da parte della Giunta Regionale Toscana, nella seduta del 30/3/2020, delle "*Indicazioni operative in merito alla sospensione dei termini dei procedimenti amministrativi in materia di governo del territorio, ai sensi dell'art. 103 del DL 17 marzo 2020, n. 18*", a quanto riferito dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggello in data 8/4/2020, "[...] *non potranno essere rispettati i tempi previsti per l'espletamento dei procedimenti in corso, compreso quello dell'adozione del PO*".

L'area di sedime su cui è stato edificato il frantoio è urbanisticamente inquadrata come di seguito esposto (vedi regolamento urbanistico e successive varianti in vigore).

- Zone omogenee E extraurbane (art. 31, disposizioni comuni a tutte le zone e sottozone extraurbane).
- Sottozona E4 – Agricola produttiva pedemontana (art. 35).
- Aree speciali di pertinenza di edifici di particolare valore storico, architettonico e culturale (art. 53).
- Aree di protezione paesistica, storico/ambientale e archeologica (art. 41).

Nel corso della riunione del 25/2/2020, l'Ufficio tecnico ha specificato che la dizione *"aree di protezione paesaggistica, storico ambientale ed archeologica"*, disciplinate dall'art. 41 delle NTA del RUC, non sottende ad un vincolo di tipo conformativo bensì rappresenta solo un tipo di inquadramento urbanistico.
Con riferimento alle previsioni del nuovo Piano Operativo, si riportano le considerazioni del sopra menzionato Responsabile (anche in qualità di Responsabile del Procedimento del Piano), secondo cui lo strumento urbanistico in fase di adozione sarà allineato, in linea di massima, alle potenzialità e caratteristiche che attualmente ritengono le zone distinte come interne o esterne al perimetro dei centri abitati. Essendo i beni di cui al procedimento in epigrafe, quindi anche il presente Lotto, posti al di fuori del suddetto perimetro (vedi CDU), si può ipotizzare che tutti ricadranno all'interno del tessuto territoriale non urbanizzato, secondo la nuova nomenclatura urbanistica.

A seguito di istanza presentata in data 6/2/2020 con prot. n. 2.977 per il rilascio del

CDU, il Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Reggello, in data 13/2/2020, ha certificato le destinazioni urbanistiche relative alle particelle al CT. Successivamente, preso atto della pec inviata dal sottoscritto in data 11/3/2020 e del supporto del Servizio Attività Territoriali e Protezione Civile pervenutogli in data 12/3/2020, con nota prot. n. 6.366 del 16/3/2020, formalizzava alcune precisazioni nel merito delle aree attraversate dall'incendio, andando così ad integrare i contenuti del CDU sopra menzionato.
In questo luogo non si riporta alcun estratto del CDU rilasciato ed è altresì omesso l'approfondimento riguardante le aree attraversate dal fuoco poiché il Lotto in questione è identificato con una particella a CF, quindi non interessato dagli argomenti di cui sopra.
Stesse conclusioni tratte dalla consultazione della cartografia PIT con valenza di Piano Paesaggistico.
Dall'osservazione della cartografia "*Regione Toscana – SITA: Vincolo Idrogeologico*", risulta che l'intero compendio oggetto di procedimento, ovvero tutti i Lotti, ricadono in area soggetta a vincolo idrogeologico, ai sensi del RD n. 3.267/1923 (estratto testuale dal sito http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/idrogeol.html).

Dall'analisi di tutti i citati titoli abilitativi e dei documenti testuali e grafici ivi contenuti, emergono alcune incongruenze e/o spunti di approfondimento tecnico, in seguito descritti all'interno di un elenco ragionato.
Con riferimento alle pratiche reperite durante l'accesso agli atti, per ogni punto analizzato viene indicato quanto riferito dal Responsabile della UO Edilizia Privata e del Settore Urbanistica del Comune di Reggello, Arch. **********, di seguito sempre indicato come Responsabile tecnico, in collaborazione con i tecnici istruttori Geom. ********* ********** e Geom. **********, sia nel corso degli incontri avvenuti l'8 gennaio ed il 25 febbraio scorso, che per chiarimenti interpretativi ricevuti durante l'analisi dei singoli casi, telefonicamente e per mail ordinaria. Data la natura collegiale dei due menzionati incontri, il soggetto referente sarà anche talvolta richiamato, genericamente, come Ufficio tecnico comunale.
Per quanto riguarda il Lotto in questione, non esistendo i presupposti della ricostruzione dello stato legittimo, poiché derivante l'edificio da un intervento di nuova costruzione, è stato rappresentato solo lo stato di rilievo, derivante dalle misurazioni effettuate nel corso delle operazioni peritali.

Il tutto come meglio evidenziato nell'allegato 5.

Con l'Ufficio tecnico comunale è stata fatta chiarezza anche a proposito delle seguenti due procedure amministrative.

- Laddove reperiti, all'interno del fascicolo di qualche pratica, grafici di oggetto "*Progetto dell'opera come effettivamente realizzata*", si deve far riferimento alla definizione di variante depositata ai sensi dell'art. 142 della LR 1/2005, per cui: "1. *Non si procede alla demolizione oppure all'applicazione delle sanzioni di cui al presente capo nel caso di realizzazioni di varianti, purché sussistano tutte le condizioni di cui all'articolo 83 bis, comma 1. 2. Le varianti non devono comunque riguardare immobili per i quali non sono consentiti interventi eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo, così come definita dall'articolo 79, comma 2, lettera c)".* Questo rimanda al citato art. 83 bis "*Varianti in corso d'opera*", comma 1: "[...] *Le varianti in corso d'opera al permesso di costruire o alla SCIA non comportano la sospensione dei relativi lavori qualora ricorrano tutte le seguenti condizioni: a) dette varianti siano conformi agli atti di governo del territorio di cui all'articolo 52, comma 2, o agli strumenti urbanistici generali vigenti, ai regolamenti edilizi vigenti e comunque non siano in contrasto con le prescrizioni contenute nel titolo abilitativo; b) non comportino modifiche della sagoma, né introducano innovazioni che incidono sulle quantità edificabili consentite dagli strumenti e dagli atti comunali, o che comportino incrementi di volumetria, oppure che incidono sulle dotazioni di standard; c) non riguardino beni tutelati ai sensi della parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio; d) nel caso in cui riguardino l'aspetto esteriore di immobili o aree tutelate ai sensi della parte III del Codice dei beni culturali e del paesaggio, siano realizzate a seguito del rilascio della relativa autorizzazione, oppure abbiano ad oggetto gli interventi di cui all'articolo 149 del Codice medesimo".* Comma 2: "*Per le varianti che non comportano la sospensione dei relativi lavori ai sensi del comma 1, sussiste esclusivamente l'obbligo del deposito dello stato finale dell'opera come effettivamente realizzata. L'eventuale conguaglio del contributo di cui all'articolo 105, determinato con riferimento alla data del titolo abilitativo, è effettuato contestualmente agli adempimenti di cui all'articolo 86* ["*Ultimazione dei lavori. Certificato di conformità. Certificato di abitabilità o agibilità. Inizio di esercizio di attività produttive"*] *e comunque prima della scadenza del termine di validità del*

titolo abilitativo". Tutto ciò premesso, fermo restando l'esistenza dei presupposti sopra indicati, nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni normative richiamate, l'Ufficio tecnico ritiene ricevibili i grafici dello stato finale dell'opera qualora inseriti all'interno degli adempimenti connessi all'art. 86. Qualora lo stato finale rappresentato non sia conforme ai disposti dei citati artt. 83 bis e 142, automaticamente l'ambito diventa quello dell'art. 209, inerente la prassi dell'accertamento di conformità.

- In caso di palesi errori materiali di rilievo e rappresentazione grafica in atti, è prevista l'applicazione di una procedura di rettifica solo sui condoni. Secondo quanto riferito durante i menzionati incontri tecnici, nel caso di rilievo di incongruenze della fattispecie descritta, è prassi segnalarle mediante una ricognizione dello stato attuale dei luoghi, fondato su prove e documenti già in possesso nell'archivio edilizio della pubblica amministrazione, dai quali si evinca in modo inequivocabile che si tratta di meri errori di misurazione del bene o di indicazione di un dato. Questa "*ricognizione*" può essere inclusa nel nuovo titolo edilizio o segnalazione o comunicazione asseverate che dir si voglia, senza dover ricorrere al deposito di una pratica autonoma.

Prima dell'elencazione dell'analisi delle pratiche, per una miglior lettura del testo, si precisa che, qualora siano espresse le verifiche ai sensi dell'art. 198 della LR n. 65/2014, le quote rilevate saranno contrassegnate mediante sopralineatura.

- In merito alla pratica 2 ("*Richiesta di approvazione di lottizzazione*", pratica edilizia n. 41/1961).
  Con riferimento alla pratica in questione, per quanto emerso non si procede con la disamina e con alcuna istanza di correzione.

- In merito alla pratica 3 (Licenza di costruzione n. 107/1971).
  Con riferimento alla pratica in questione, per quanto emerso dall'incontro tecnico con l'ufficio comunale in materia di destinazione agricola e residenziale consolidate, non si procede con la disamina e con alcuna istanza di correzione.

- In merito alle pratiche 5 (Autorizzazione edilizia n. 40/1982), 7 (Concessione edilizia in sanatoria n. 271/1997), 9 (Autorizzazione edilizia n. 122/1993), 10

(Autorizzazione edilizia n. 30/1994), 12 (Concessione edilizia in sanatoria n. 810/1996), 14 (Comunicazione ai sensi dell'art. 26 della L n. 47/1985, pratica edilizia n. 117/1994), 17 (Autorizzazione edilizia n. 9/1995), 19 (Permesso di costruire n. 3/2008), 27 (Permesso di costruire in sanatoria n. 123/2006), 28 (DIA prot. n. 1.747 del 20/1/2006), 29 (DIA prot. n. 3.240 del 7/2/2006), 32 (DIA prot. n. 19.476 del 7/8/2006), 33 (Permesso di costruire n. 172/2006), 34 (DIA prot. n. 28.657 del 28/11/2007), 39 (DIA prot. n. 9.790 del 18/4/2008), 56 (SCIA prot. n. 3.860 del 13/2/2017), 57 (SCIA prot. n. 17.880 del 13/7/2017) e 59 (Permesso di costruire in sanatoria n. 88/2018).

Con riferimento alle pratiche in questione, in considerazione del fatto che il bene non è compreso nella perizia, aggiunto inoltre che non è stato acquisito alcun dato utile, non si ritiene dover approfondire la disamina.

- In merito alla pratica 38 (PAPMAA prot. n. 8.864 del 8/4/2008).

  Con riferimento alla pratica in questione, alla struttura progettuale del PAPMAA ed agli atti d'obbligo richiamati nella parte descrittiva. Premesso altresì che, per quanto i termini di validità del piano non sono ancora formalmente spirati, alcuni tra gli interventi previsti non sono stati ancora realizzati, tutto ciò premesso si esprimono i seguenti capisaldi tecnici, precisando che nella presente disamina vengono trattati anche aspetti riferiti ad altri Lotti, poiché il PAPMAA, per sua intrinseca struttura, coinvolge terreni e manufatti, collegando entrambi profondamente.

  a) In merito all'obbligo di non alienabilità (atto unilaterale d'obbligo 2009, p. 9-10), è da registrare il rilascio della Determina n. 386 del 8/5/2017 con cui il Responsabile del Settore Urbanistica autorizzava il Sig. ********** "[...] *a procedere alla diminuzione della superficie aziendale, vincolata con l'atto d'obbligo sopra citato, necessaria per procedere ad aggiustamenti di confine dell'azienda o alienazione* [...]". Il compendio oggetto della determina era rappresentato dalle unità catastali così identificate (suddivise in ordine agli atti notarili di trasferimento):
     - in atto di vendita n. 19.255 RP del 4/7/2017:
       - al foglio di mappa 61,
         - partt. 347, 348, 349, 350, 351 e 353 (derivate dalle partt. 265 e 276, originate dalla part. 141), per complessivi 587 mq;

- in atto di vendita n. 20.629 RP del 14/7/2017:
  - al foglio di mappa 72,
    - partt. 913, 914, 1520 (porzione della part. 1074), 1522 (porzione della part. 912), 1523 (porzione della part. 912), 1528 (porzione della part. 1074), 1451 (porzione “a” della part. 57), per complessivi 697 mq.

L'autorizzazione è stata concessa in considerazione della consistenza superficiale del compendio da trasferire, “[...] di esigua entità e comunque non superiore al 5% delle superfici aziendali e non superiore a 5 ettari di superficie agricola utilizzata”, in applicazione dell'art. 76 comma 5 della LR n. 65/2014.

La criticità di questo punto sta nel fatto che alla PA non è stato preventivamente notificato che negli atti di compravendita di cui sopra era compresa anche l'alienazione di due unità immobiliari, ovvero i subb. 500 e 503 (part. 52 al foglio di mappa 72), inseriti nel piano menzionato per l'esercizio dell'attività agrituristica (vedi anche l'atto d'obbligo trascritto nel 2011 e più volte richiamato nel presente quesito).

Il trasferimento del diritto di proprietà di queste due unità immobiliari appare in contrasto con gli obblighi assunti e con le procedure amministrative di notifica previste in ordine all'alienazione di beni gravati dalle formalità derivanti dal PAPMAA.

b) Per quanto riguarda la vendita esecutiva, alcuni tra i beni compresi nel PAPMAA sono anche inclusi nella perizia, pertanto ineluttabilmente, al compimento dei negozi commerciali, si determinerà l'impossibilità di completare il piano di miglioramento per come è stato conformato ed approvato. Sulla base di quanto discusso con il Responsabile tecnico, tutto ciò non farà comunque “*decadere*” il PAPMAA, fatto questo per la verità mai espressamente scritto in atti. Solo per fare un esempio numerico indicativo, per quanto riguarda i terreni agricoli si procederà alla vendita delle seguenti consistenze.

- Oliveto specializzato:
  - estensione di progetto del PAPMAA: 16.45.45 Ha,
  - estensione oggetto di CTU: 10.50.85 Ha.

La consistenza della superficie colturale oggetto di perizia non rientra quindi

nei parametri di cui al citato art. 76 comma 5 della LR n. 65/2014. L'estensione delle particelle boschive incluse nel procedimento è complessivamente pari a 13.30.00 Ha.

Anche in questo caso, a negozio compiuto, il PAPMAA sarà privato degli elementi basilari per la sua sussistenza.

In relazione con lo scenario appena descritto, si precisa che, in seguito all'eventuale disposizione di vendita, il professionista delegato nominato dal GE dovrà comunicare all'amministrazione comunale, prima di procedere con la relativa pubblicità, che parte dei beni compresi nel PAPMAA, sono altresì inclusi nella procedura di vendita esecutiva.

c) Per ciò che concerne l'assunzione degli impegni di cui ai due atti unilaterali d'obbligo menzionati, n. 6.806 RP del 2/3/2009 e n. 5.032 RP del 3/3/2011, si riportano, infra maggior numero, due capisaldi di rilievo per questa disamina.
   - Il Sig. ********** si assumeva l'obbligo di realizzare gli "*interventi colturali*", ovvero "[...] *almeno il 50% della superficie (Ha 3) e/o circa 1.000/1.100 delle nuove piante, siano presenti sul fondo, prima della realizzazione degli edifici*".
   - Con la sottoscrizione degli atti citati, il proprietario/conduttore "[...] *si impegna ad assoggettarsi alle sanzioni in caso di inadempimento agli obblighi* […].

   Dal sopralluogo svolto in data 31/1/2020 emerge che l'obbligo di cui al primo punto è stato disatteso e che "[...] *ad oggi non è stato realizzato l'oliveto, né tanto meno sono state messe a dimora le piante di olivo indicate. Conseguentemente manca l'asseveramento tecnico*" (nota tecnica inerente la parte agronomica - allegato 20).

   Sul regime sanzionatorio invece, sia l'Ufficio tecnico comunale che il Geom. ********** ********* dell'Unione dei Comuni hanno concordemente espresso il parere per cui, in caso di mancato rispetto delle obbligazioni assunte, scattano le sanzioni previste dall'atto d'obbligo, sanzioni che *"saranno pari al maggior valore determinatosi per il proprietario o per i propri aventi causa [...]"*. Quest'ultimo periodo vedeva tutti orientati nel ritenere che per "maggior valore" si deve intendere il valore di mercato di quanto illegittimamente realizzato, non in termini assoluti, ma secondo i disposti e le norme del PAPMAA. L'illegittimità del bene è quindi valutata rispetto all'atto d'obbligo

trascritto.

Per quanto osservato in precedenza, nel caso del frantoio aziendale, realizzato in virtù di un Permesso di Costruire rilasciato precedentemente alla realizzazione dei suddetti interventi colturali, la sanzione da comminare dovrebbe essere pari al valore di mercato dell'edificio, ovvero chi lo acquista in pratica lo dovrebbe pagare due volte.

Ne consegue che il bene in questione perderebbe un requisito fondamentale per il procedimento giudiziario, ovvero l'appetibilità sul mercato.

Inoltre, ipotizzando anche di demolire il bene, in quanto costruito per trasformare un prodotto derivante da un oliveto che non c'è, i relativi costi di smantellamento e gli oneri di smaltimento di legge sarebbero superiori al valore del terreno su cui il fabbricato insiste. Fatto anche quest'ultimo non concepibile nell'ambito di un negozio commerciale, ancorché straordinario come quello in epigrafe.

Per tutti i motivi precedentemente addotti, il presente Lotto sarà eliminato dall'elenco dei beni che saranno oggetto della vendita esecutiva.

d) Per quanto riguarda invece gli appezzamenti ad oliveto e, più precisamente, la consistenza di 6 Ha soggetta agli interventi colturali di cui sopra, constatato che non è stato conseguito alcun maggior valore per la mancata ricostruzione dell'oliveto, a quanto riferito dall'Ufficio tecnico comunale l'orientamento è quello di non applicare alcuna sanzione sui suddetti appezzamenti. Sempre durante il confronto collegiale tecnico è inoltre emerso che il soggetto acquirente in forza di vendita esecutiva non sarà obbligato a rispettare gli impegni relativi alla messa a dimora e piantumazione degli ulivi di cui al presente punto.

a) Altra questione sono gli impegni assunti dal Sig. ********** nell'atto d'obbligo del 2011 (atto integrativo al precedente) "[...] *a non distogliere dall'attività agrituristica, scorporare, alienare la porzione del fabbricato G (destinata ad agriturismo) fino a quando l'attività agrituristica sarà in essere*". Anche in questo caso non è stato osservato l'obbligo assunto, poiché sono state alienate alcune unità immobiliari interne alla part. 52, destinate all'attività agrituristica senza:

- che quest'ultima fosse precedentemente cessata, a mezzo di idonea notifica da parte del proprietario/conduttore;

- alcuna comunicazione alla PA inerente gli atti di trasferimento della proprietà;
- la preventiva autorizzazione da parte degli uffici preposti della PA.

Durante i vari accessi agli atti svolti presso gli uffici del Comune di Reggello e del SUAP del Comune di Pontassieve, non è stato reperito alcunché di quanto sopra menzionato.

Gli appartamenti distolti dall'esercizio dell'attività agrituristica sono catastalmente così individuati:

- foglio di mappa 72, part. 52:
  - sub. 500, unità denominata G1, inclusa nel PAPMAA, venduta insieme ad altri cespiti con atto n. 19.255 RP del 4/7/2017 (cit);
  - sub. 503, derivato dai subb. 9 e 10, unità denominata G5 e G6, inclusa nel PAPMAA, venduta insieme ad altri cespiti con atto n. 20.629 RP del 14/7/2017 (cit).

Gli atti menzionati comprendevano anche la vendita dei terreni di cui alla Determina del Responsabile del Settore n. 386 del 8/5/2017 (cit), per i quali è stata richiesta l'autorizzazione ai sensi di legge. Stessa procedura non è stata seguita per le unità immobiliari.

Successivamente a questi negozi, con istanza prot. 4.433 del 14/2/2018, il Sig. ********** ha presentato la richiesta di una proroga del PAPMAA ai sensi del DPGR n. 63/R/2016, art. 8, comma 3. Sulla base del confronto tecnico svolto presso l'Ufficio Urbanistica, è emerso che il distogliere le suddette unità immobiliari è in contrasto con i motivi fondanti della richiesta di proroga, disciplinata così al sopra citato comma: "[...] *Nella comunicazione l'azienda deve confermare gli impegni assunti con la convenzione o con l'atto d'obbligo*". Tali impegni risultavano già disattesi in precedenza.

Sulla base della precedente disamina, per tutti i rilievi e motivazioni addotte con le lettere dalla a) alla e) si procede con l'esclusione del Lotto 1 (frantoio aziendale) dalla vendita esecutiva, con la precisazione che, secondo quanto emerso dal confronto con l'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggello, gli appezzamenti di terreno a oliveto non saranno soggetti ad alcun provvedimento sanzionatorio, poiché nel loro caso non si è registrato alcun incremento del valore di mercato.

- In merito alla pratica 42 (DIA prot. n. 25.611 del 24/10/2008).

  Con riferimento alla pratica in questione, in considerazione di quanto già indicato nella parte descrittiva, non si procede con la disamina documentale.

- In merito alla pratica 43 (DIA prot. n. 28.787 del 3/12/2008).

  Con riferimento alla pratica edilizia di cui all'oggetto, per quanto potuto riscontrare durante i sopralluoghi, in considerazione del fatto che sono trascorsi circa 10 anni dall'esecuzione dei lavori e che sembra non sia stato eseguito alcun ulteriore e successivo intervento dall'epoca della DIA in epigrafe, si può affermare comprensibilmente che l'intervento manutentivo eseguito sulla viabilità citata non ne abbia, di fatto, compromesso la regolarità, ai fini edilizio, urbanistico e del vincolo idrogeologico. Per quanto espresso, non si procede con alcun ulteriore approfondimento tecnico.

- In merito alla pratica 44 (Permesso di Costruire n. 16/2009).

  Con riferimento alla pratica edilizia di cui all'oggetto e richiamando in toto tutti i concetti espressi nella disamina svolta per la pratica 38 di cui all'elenco generale delle istanze (PAPMAA prot. n. 8.864 del 8/4/2008), non si procede con alcun approfondimento tecnico, per il fatto che il Lotto 1 sarà escluso dalla procedura di vendita esecutiva per le motivazioni già addotte in precedenza.

- In merito alla pratica 46 (Richiesta di autorizzazione allo scarico prot. n. 29.442 del 11/12/2008).

  Con riferimento alla pratica edilizia di cui all'oggetto, non si procede alla disamina di approfondimento sia per il fatto che il Lotto 1 è stato escluso dal procedimento di vendita esecutiva, sia perché risulta depositata una successiva ulteriore richiesta di autorizzazione allo scarico dei reflui, nella quale confluisce anche il frantoio, in termini di reflui assimilabili a quelli domestici. Per quanto premesso, si può ritenere questa pratica ininfluente per la disamina e, come riferito dal Dott. ********** ****** dell'Ufficio Ambiente, sarebbe perfino da archiviare. Quest'ultimo fatto non sembra presupporre alcun obbligo immediato, se non la mera presa di atto di un'eventuale procedura di archiviazione in fase di aggiornamento dell'autorizzazione n. 332, come in seguito meglio descritto.

- In merito alla pratica 48 (Autorizzazione allo scarico n. 332/2011).

  Con riferimento alla pratica edilizia di cui all'oggetto, sulla base della disamina svolta, sono da discutere i seguenti rilievi.

  Riguardando alcuni passaggi argomentativi della presente trattazione i Lotti 1, 2 e 6, allo scopo di non alterare la struttura unitaria del titolo edilizio, che in termini altrettanto unitari descrive il sistema di smaltimento di più unità immobiliari, si precisa che:

  - all'interno delle relazioni riferite ai Lotti 1 e 2, tutte le questioni tecniche legate alla pratica in oggetto sono trattate in versione integrale;
  - per quanto riguarda la relazione di cui al Lotto 6, si espone solo la parte descrittiva della pratica, rimandando l'analisi critica alla disamina già svolta per gli altri due Lotti;
  - sempre in riferimento al Lotto 6, viene omessa la segnalazione degli eventuali costi di regolarizzazione, ancorché espressi in via informativa, poiché i beni inclusi nel Lotto in questione risultano già gravati dalla servitù di passaggio di tubazione e scarico dei reflui recapitati da altri Lotti, pertanto si è inteso non rendere ancor più gravosa la situazione con l'inserimento di ulteriori oneri di natura economica.

  Tutto ciò premesso, nella relazione datata 11/2/2011 è scritto che l'impianto è stato dimensionato per 24 a.e., capacità che dovrebbe essere calibrata per i reflui provenienti da:

  - tre unità immobiliari (subb. 6, 9 e 10, foglio di mappa 72 part. 52), non comprese nella perizia;
  - un frantoio aziendale (part. 1407, foglio di mappa 72, Lotto 1);
  - nuova costruzione residenziale (pratica edilizia n. 915.436/2009, come riferito dal personale dell'Ufficio tecnico, sospesa dalla Commissione Edilizia con richiesta di documentazione integrativa ad oggi non ancora pervenuta), derivante da "*trasferimento di volumetrie esistenti per realizzazione di abitazione e fabbricato da destinare ad attività agrituristiche*", in località La Torre, sulla part. 1074 (che ha originato attualmente sulla derivata part. 1527, Lotto 6).

  Si precisa che sono stati considerati anche i subb. 9 e 10 poiché nella relazione datata 22/12/2008, si trova scritto, nel merito proprio delle suddette unità "[...] *Il*

progetto prevede la realizzazione di due nuovi servizi igienici all'interno dell'appartamento esistente e un intervento di restauro sulle due unità immobiliari con destinazione d'uso a magazzino finalizzato a trasformarle in un nuovo appartamento di civile abitazione" (il progetto a cui si riferisce il tecnico è la variante alla DIA prot. n. 9.790 del 18/4/2008).

Non avendo trovato, all'interno della documentazione visionata, i calcoli di verifica a giustificazione dei risultati dichiarati in relazione, in questo luogo si prova a ricostruire il procedimento per determinare il numero degli a.e. corrispondenti alle unità descritte, sulla base dei dati estrapolati dagli elaborati grafici in deposito presso l'archivio edilizio del Comune di Reggello (denunce d'inizio attività, PAPMAA, ecc.), seppur in assenza di un rilievo architettonico. Il metodo di calcolo adottato si riferisce al "*sistema convenzionale*", in merito al quale si dispone di una tabella parametrica, acquisita in occasione dell'incontro del 25/2/2020 con il referente dell'Ufficio Ambiente del Comune di Reggello Dott. ********** ******.

- Per le civili abitazioni, un a.e. corrisponde a 35 mq di SUL, così come definita nei DPGR n. 64/R/2013 e n. 39/R/2018.
- Per gli edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione, un a.e. corrisponde a 5 addetti.

Gli elaborati grafici e testuali di riferimento derivano principalmente dalla pratica n. 38 dell'elenco generale (PAPMAA, "*Elaborato 2 Modulistica*" in "*Stato Programmato*" e Tav. A-2, aprile 2008).

Ne risulta quanto di seguito esposto.

- Unità immobiliari a destinazione residenziale (è stata inserita in questa fattispecie anche il "*locale da destinarsi a sala internet di cui alla DIA prot. n. 30.220 del 19/12/2008*", poiché connesso all'attività agrituristica a cui era dedicata porzione del complesso architettonico):
  - Sub. 6 (edificio G3 in PAPMAA):
    - piano seminterrato, SUL pari a circa 58,46 mq;
    - piani terra e primo, SUL pari a circa 89,81 mq;
    - piani primo e secondo, SUL pari a circa 85,09 mq;
    - per un totale parziale di SUL pari a circa 233,36 mq.
  - Sub. 9 (edificio G5 in PAPMAA):

- piano seminterrato, SUL pari a circa 65,38 mq.

- Sub. 10 (edificio G6 in PAPMAA):
  - piani terra e primo, SUL pari a circa 34,40 mq.

  Il tutto per una SUL totale di circa 333,14 mq, da cui deriva che:

  a.e. = 333,14 mq / 35 mq = 9,5183.

- Unità immobiliare a destinazione frantoio aziendale (pratiche n. 38, 44 e 46 dell'elenco generale):
  - nella richiesta di autorizzazione allo scarico prot. n. 29.442 del 11/12/2008, si trova indicato "[...] *frantoio e magazzino aziendali previsti max 5 addetti*", pertanto:

    a.e. in caso di 5 addetti = 1,000.

- Per quanto riguarda la nuova costruzione residenziale, trattasi del "*Fabbricato 5*" del PAPMAA (pratica n. 38, cfr "*Elaborato 2 Modulistica*", allegato al parere della Comunità Montana n. 571 del 28/10/2008, in "*Stato Programmato*"), il cui volume di progetto è di circa 368 mc, riferito alla destinazione "bar/abitazione". Eseguendo il calcolo, come nella CE n. 301/1995, sul volume anziché sulla SUL, deriva che:

  a.e. = 368 mc / 100 mc = 3,6800.

Riassumendo, nell'ipotesi di ricostruzione fedele di quanto contenuto nella richiesta di autorizzazione, da cui è scaturito il rilascio dell'abilitazione allo scarico, il numero complessivo minimo regolamentare degli a.e. sarebbe:

a.e. = 9,5183 + 1,000 + 3,6800 = 14,1983 = 14 valore arrotondato, inferiore al dimensionamento dell'impianto dichiarato, ovvero 24 a.e..

Da un riscontro effettuato sulla scheda tecnica allegata (Depuratore/Ossidatori Oxi One, modello Dex28, cit), nel caso sia stato installato il depuratore da a.e. = 28, a maggior ragione la verifica di cui sopra è soddisfatta, ovvero la capacità del corpo ricevente è superiore a quella stimata in fase progettuale.

Sulla base di quanto emerso durante i sopralluoghi, il denominato "*Fabbricato 5*" non è stato ancora realizzato e, per quanto il PAPMAA sia ancora formalmente in essere, non sembra ipotizzabile la costruzione di questo edificio, né in tempi brevi, né lunghi. Ciò premesso, nel corso delle operazioni peritali svolte in loco, la proprietà ha dichiarato che l'unità di cui al Lotto 2 (facente parte del denominato "*Fabbricato D*") scarica i propri reflui nel depuratore presente nella part. 1527 (Lotto 6) e, da quanto potuto accertare, esiste solo un depuratore

installato, quello documentato nell'istanza in epigrafe. Non potendosi condurre, al momento, verifiche specialistiche per capire come questi reflui siano canalizzati e verso dove siano diretti, è possibile solo ipotizzare il caso estremo, ovvero la condizione per cui l'intero fabbricato in questione, col suo carico di a.e. = 8,41, riversi i propri reflui domestici nel depuratore di cui alla presente pratica.

Riprendendo il calcolo sopra svolto, considerando la configurazione attuale accertata, ovvero in assenza del "*Fabbricato 5*", introducendo il nuovo carico di a.e. sulla base delle dichiarazioni della proprietà, il nuovo computo verrebbe così a modificarsi:

a.e. = 9,5183 + 1,000 + 8,4100 = 18,9283 = 19 valore arrotondato, inferiore sia al dimensionamento dell'impianto dichiarato in relazione, ovvero 24 a.e., sia alla capacità di 28 a.e. riferita dalla ditta fornitrice, all'uopo contattata per un riscontro sui parametri indicati nella scheda tecnica.

Al netto della conduzione di indagini ispettive approfondite e di ordine specialistico, in forza anche di quanto dichiarato dalla proprietà sul sistema di smaltimento effettivamente realizzato, il risultato ottenuto può essere considerato positivo dal punto di vista dei numeri e delle dimensioni espresse dal calcolo degli a.e. per ciò che riguarda la questione di tipo amministrativo.

Sulla base di quanto comunicato dal referente Dott. ********** ******, nel caso specifico è sufficiente procedere con un atto di aggiornamento dell'autorizzazione n. 332/2011, ovvero un'integrazione documentale, da trasmettere all'Ufficio Ambiente, in cui si rappresenti e certifichi l'impianto così come è stato effettivamente realizzato. Con tale procedura sono fatti salvi gli attuali titoli rilasciati, ovvero l'autorizzazione citata ed il parere igienico-sanitario ad essa riferito.

In considerazione:

- della difficoltà incontrata nella verifica dello schema di smaltimento esistente, nonché del suo articolato funzionamento;
- del numero, ancora non certo, delle unità immobiliari che recapitano i propri reflui al depuratore sopra individuato;
- dell'ipotesi, tutta da dimostrare, che il numero di cui sopra possa essere stimato, in via cautelativa, in n. 9 unità, ovvero le 5 comprese nella part. 48, il frantoio e le 3 nella part. 52;
- dei necessari ulteriori accertamenti che non si è potuto effettuare nel

corso delle operazioni peritali;

- della complessità derivante dallo stabilire, in questo luogo, il criterio di ripartizione della spesa, stanti le incognite sopra richiamate.

Tutto ciò vagliato, si ritiene più opportuno esprimere l'onere economico risultante da questa prestazione tecnica a puro titolo informativo, ovvero allo scopo di darne notizia e consistenza al soggetto che si aggiudicherà il bene in questione a mezzo della vendita esecutiva. Visti il grado di incertezza e la natura dei dati finora raccolti, si precisa altresì che in questa sede non si ritiene eseguibile la stima dei costi relativi allo svolgimento di una video-ispezione completa dell'impianto.

- In merito alla pratica 55 (SCIA prot. n. 14.197 del 16/7/2014).

  Con riferimento alla pratica di cui all'oggetto, richiamando in toto tutti i concetti espressi nelle disamine svolte per le pratiche 38 (PAPMAA prot. n. 8.864 del 8/4/2008) e 44 (Permesso di Costruire n. 16/2009) di cui all'elenco generale delle istanze, non si procede con alcun approfondimento tecnico, per il fatto che il Lotto 1 sarà escluso dalla procedura di vendita esecutiva per le motivazioni già addotte in precedenza.

- In merito alla pratica 58 (Comunicazione di cessione di impianto fotovoltaico prot. n. 1.087 del 12/1/2018).

  Con riferimento alla pratica di cui all'oggetto, richiamando in toto tutti i concetti espressi nelle disamine svolte per le pratiche 38 (PAPMAA prot. n. 8.864 del 8/4/2008), 44 (Permesso di Costruire n. 16/2009) e 55 (SCIA prot. n. 14.197 del 16/7/2014) di cui all'elenco generale delle istanze, non si procede con alcun approfondimento tecnico, per il fatto che il Lotto 1 sarà escluso dalla procedura di vendita esecutiva per le motivazioni già addotte in precedenza.

Sulla base dei dati e delle informazioni acquisite dallo studio delle precedenti pratiche, per il fatto che il Lotto 1 viene escluso dal compendio soggetto a vendita esecutiva per i ben noti problemi accertati, non si è approfondito l'eventuale presenza di incongruenze o difformità sulle pratiche agli atti presso l'archivio edilizio comunale, istanze come il permesso di costruire, lo stato di variante finale o il certificato di agibilità.

Si aggiunge infine che, per quanto riguarda l'integrazione documentale dell'istanza di Autorizzazione allo scarico n. 332/2011 le relative prestazioni professionali consistono nella trasmissione per pec dei seguenti elaborati:

- rilievo aggiornato dello schema di smaltimento dei reflui così come realizzato;
- formazione dell'elenco di tutte le unità immobiliari che convogliano i propri reflui all'interno dello schema suddetto, fino al depuratore individuato durante i sopralluoghi;
- restituzione grafica schematica in idonea scala di rappresentazione;
- relazione tecnica.

L'importo economico per eseguire siffatto aggiornamento tecnico-amministrativo viene stimato in via presuntiva in complessivi € 1.500 (oltre iva e cap dove applicati per legge). A quanto riferito dal Dott. ********** ****** dell'Ufficio Ambiente del Comune di Reggello, questo tipo di procedura non prevede il pagamento di diritti di istruttoria né il deposito di marche da bollo.
Come già descritto in precedenza, il predetto valore viene dato a mero titolo informativo, in considerazione del ben noto grado di difficoltà da affrontare per una sua corretta ed analitica determinazione.

E' necessario sottolineare che le verifiche eseguite ed i risultati conseguiti sono relativi a quanto esplicitamente indicato, in parte comunicatoci dalla proprietà, in parte acquisito mediante gli incontri svolti con i vari pubblici uffici preposti. Inoltre sono frutto di quanto riscontrato dalla documentazione di cui è stato possibile prendere visione nel corso dei vari accessi agli atti eseguiti.
Premesso altresì il sussistere della ben nota incertezza degli apparati normativi di riferimento, dovuta alla prolifica e continua legiferazione, si precisa in questo luogo che l'analisi eseguita è da considerarsi puramente indicativa, dal momento che solo le amministrazioni competenti possono esprimersi in modo definitivo sulle questioni trattate.

****

Quesito 10: *(Lotto 1)* *indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle*

quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e\o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

Così come meglio argomentato al quesito 9, per il frantoio dovrà essere corrisposto un importo pari all'aumento di valore conseguente alla sua realizzazione. Tale obbligo sarà a carico del nuovo acquirente, che dopo aver acquistato l'immobile nella vendita esecutiva dovrà corrispondere al Comune un importo quantomeno equivalente, se non maggiore, per la regolarizzazione dello stesso. Pertanto, vista l'antieconomicità dell'operazione, il sottoscritto ritiene non necessario procedere con la stima.

In alternativa si potrebbe optare per la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi. Di conseguenza l'oggetto della vendita sarebbe una piccola porzione di terreno agricolo, per gran parte occupata da un edificio illegittimo, che dovrà necessariamente essere rimosso. Anche in questo caso si ritiene che non sia necessario procedere con la stima, visto che i costi di demolizione sono nettamente superiori a quelli del sedime del fabbricato.

Il relazione a quanto argomentato il bene immobile compreso nel Lotto è da considerarsi non appetibile sul mercato.

****

Quesito 12: *(Lotto 1)*

precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;

in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

- *il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;*
- *se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L 3 giugno 1940, n. 1078;*

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

Come già indicato nei quesiti precedenti il bene compreso nel Lotto è da considerarsi non appetibile sul mercato immobiliare. Per maggiori dettagli si rimanda a quanto più ampiamente trattato ai quesiti 9 e 10.

Il pignoramento è riferito alla proprietà dell'intero.

****

Quesito 13: *(Lotto 1)* *effettuare un riepilogo in caso di più Lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);*

Si rimanda al riepilogo finale.

****

Quesito 14: *(Lotto 1)* *L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato:*

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

Si allega alla presente:

Per tutti i Lotti:

- Avviso di ricevimento della raccomandata di cui al punto II° (estratto allegato 2 – comunicazioni varie).

Per i Lotti 1, 2, 3, 5 e 6

- titolo di provenienza (allegato 4);

Per i Lotti 1, 3, 4, 5 e 6

- contratto di locazione (allegato 10);
- nota tecnica inerente la parte agronomica (allegato 20);

Per il solo Lotto 1:

- documentazione catastale (allegato 3);
- elaborati grafici di inquadramento e rilievo (allegato 5);
- rilievo fotografico (allegato 6);
- ispezioni ipotecarie (allegato 7);
- tabella riepilogativa (allegato 9).

LOTTO 2

Quesito 1: *(Lotto 2)* *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: accertare la conformità …....*

Unità immobiliare utilizzata come civile abitazione, ubicata a Reggello (FI), in località Caselli La Torre, all'interno del complesso denominato ********* *** ******. L'unità risulta censita al foglio di mappa 72, part. 48, sub. 6, cat. A2, classe 4, cons. 3 vani, sup. cat. escl. aree esterne 46 mq, rend. € 247,90.

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nella trascrizione del sequestro conservativo.

Confini: part. 48, subb. 4, 509 e 510.

Catastalmente l'unità è intestata all'esecutato.

La planimetria catastale risulta regolarmente depositata presso l'Agenzia del Territorio ed in linea di massima graficamente corrisponde all'attuale stato dei luoghi. Dalla sovrapposizione con il rilievo è stata riscontrata una riduzione di ca. 45 cm della larghezza della sagoma. La consistenza catastale ricostruita sulla base dell'attuale stato dei luoghi corrisponde comunque a quella indicata in visura. Pertanto la documentazione catastale è da considerarsi conforme.

La proprietà comprende anche il BCNC individuato al sub. 507 della particella 47, si tratta di una piccola area esterna, prospiciente il cancello di accesso, a comune con le altre unità, sulla quale vi è un diritto di passo in favore di terzi.

Si allega la documentazione catastale (allegato 3bis).

****

Quesito 2: *(Lotto 2)* *riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare 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…..);*

L'ordinanza del sequestro conservativo, che comprende anche altri cespiti, è stata trascritta presso la Conservatoria dei RRII di Firenze in data 4/4/2012 al n. 7.830 RP, a

favore di uno degli originari creditori procedenti (Sig. **********, per conto di ******* srl), contro il Sig. **********, e riguarda la proprietà dell'intero dell'unità compresa nel Lotto.

****

Quesito 3: *(Lotto 2)* *indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

La porzione di fabbricato in cui è ubicata l'unità compresa nel Lotto è stata acquistata dal debitore con scrittura privata autenticata in data 29/12/1990 dal Notaio ******* **********, repertorio 6.123, trascritta presso la Conservatoria dei RRII in data 22/1/1991, al n. 2.485 RP. Tra i vari cespiti, la vendita comprendeva anche la part. 45, della consistenza di 44.742 mq. Con frazionamento del 6/12/1996 (n. 7.094.1/1996), con il quale è stata soppressa, sono state generate le partt. 1020 (42.814 mq), 1021 (448 mq), 1022 (68 mq), 1023 (1.380 mq), 1025 (8 mq), 1026 (10 mq) e 1027 (14 mq).
Il mappale 1020, soppresso con frazionamento del 5/11/1999 (n. 2.550.1/1999), ha generato le partt. 1074 (41.409 mq), 1075 (1.130 mq) e 1076 (275 mq).
La part. 1074, soppressa con tipo mappale del 21/6/2011, prot. n. FI0198727 (n. 198.727.1/2011), ha generato i mappali 1411 (41.089 mq) e 1412 (320 mq).
La part. 1411, soppressa con frazionamento dell'8/3/2017, prot. n. FI0034203 (n. 34.203.1/2017), ha generato i mappali 1519 (50 mq), 1520 (104 mq) e 1521 (40.935 mq).
La part. 1519 è compresa nella perizia (Lotto 6), mentre la 1520, di proprietà di terzi, no.
Il mappale 1521, soppresso con frazionamento del 3/4/2017, prot. n. FI0047076 (n. 47.076.1/2017), ha generato le partt. 1527 (40.875 mq) e 1528 (60 mq). La prima è compresa nella CTU (Lotto 6), mentre la seconda, di proprietà di terzi, no.
La part. 1412 (320 mq), generata dalla soppressione della 1074, è stata soppressa con tipo mappale del 21/6/2011, prot. n. FI0198727 in (n. 198.727.2/2011), ed ha generato le partt. 1410 (35 mq) e 1407 (285 mq).
La part. 1410 (35 mq), con lo stesso tipo mappale è poi stata soppressa ed ha incrementato la consistenza della 1407 (320 mq).
La part. 1075 (1.130 mq), generata dalla soppressione della 1020, è stata soppressa sempre con lo stesso tipo mappale (prot. n. FI0198727), ed ha generato le partt. 1405 (1.070 mq) e 1406 (45 mq), inoltre ha incrementato di 15 mq la part. 1407 (335 mq).

Il mappale 1405, soppresso con frazionamento del 28/6/2018, prot. n. FI0080302 (n. 80.302.1/2018), ha generato le partt. 1538 (39 mq) e 1539 (1.031 mq), entrambe di proprietà di terzi e non comprese nella perizia.
Il mappale 1406, sul quale, in seguito alla realizzazione del fabbricato, è stata costituita la nuova unità immobiliare censita al CF, è di proprietà di terzi e non è compreso tra in beni oggetto di CTU.
La part. 1076 (275 mq), generata dalla soppressione della 1020, è stata soppressa sempre con lo stesso tipo mappale (prot. n. FI0198727), ed ha generato le partt. 1408 (195 mq), 1409 (45 mq) e 1410 (35 mq).
La particella 1408 è di proprietà di terzi e non è compresa nella CTU.
La particella 1409, è stata soppressa sempre con lo stesso tipo mappale (prot. n. FI0198727), ed ha incrementato di ulteriori 45 mq la 1406 (90 mq).
La particella 1410, è stata soppressa sempre con lo stesso tipo mappale (prot. n. FI0198727), ed ha incrementato la part. 1407 di 35 mq (370 mq), sulla quale, in seguito alla realizzazione del fabbricato, in data 22/6/2011, prot. n. FI0199580 (n. 1.863.1/2011), è stata costituita la nuova unità immobiliare censita al CF, compresa tra in beni oggetto della perizia (Lotto 1).
Le partt. 1021 (448 mq), 1022 (68 mq), 1023 (1.380 mq), 1025 (8 mq), 1026 (10 mq) e 1027 (14 mq), soppresse con variazione geometrica del 6/12/1996 (n. 7.094.1/1996), hanno incrementato la consistenza delle partt. 47 (da 830 mq a 2.670 mq) e 48 (da 100 mq a 174 mq), che con tipo mappale sempre del 6/12/1996 (n. 7.094.1/1996), sono passate dal CT al CF. L'incremento della particella 48, riguarda la porzione di fabbricato su cui è ubicata l'unità immobiliare del Lotto. Mentre la particella 47 è compresa, per la sola quota parte del BCNC individuato al sub. 507.
Si allega copia del titolo di provenienza (allegato 4).

****

Quesito 4: *(Lotto 2)*

fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;

Il Lotto comprende la sola unità immobiliare ubicata al piano primo di uno dei fabbricati posti all'interno del complesso denominato ********* *** ******, ad oggi utilizzata come civile abitazione. In merito all'effettiva destinazione accertata si rimanda a quanto trattato al quesito 9.

L'edificio di cui l'unità è parte integrante è collocato tra la viabilità privata interna al complesso (lato valle), e la strada vicinale (lato monte), denominata Caselli La Torre, rispetto alle quali è posto ad una quota altimetrica intermedia. A quanto riferito dal Geom. ********** dell'Ufficio Lavori Pubblici del Comune, nell'elaborato ad uso interno dell'ufficio la viabilità in questione è denominata strada Caselli-Pontifogno e serviva a collegare i centri abitati alla Chiesa di Pontifogno. Attualmente è classificata come strada comunale. Pertanto non si tratta di una strada vicinale, bensì di una strada comunale.

Si tratta di un fabbricato di due piani fuori terra, che per quanto concerne la sola particella 48, con riferimento alla documentazione catastale comprende quattro abitazioni, oltre ad un'unità censita a deposito. Mentre in relazione alle pratiche edilizie visionate, risultano presenti solo le quattro abitazioni, visto che l'unità a magazzino è stata inglobata da una di queste. Il fabbricato, quantomeno per il corpo di fabbrica principale, risulta di tipologia tradizionale, con facciate finite ad intonaco. Quella del prospetto frontale, contrariamente dalle altre, presenta modanature decorative. La copertura, a capanna, per quanto concerne le parti a vista, è costituita da travetti in legno e tabelloni, oltre manto in tegole marsigliesi. Le opere di lattoneria, in parte mancanti risultano in pessime condizioni.

All'interno del complesso sono presenti vari fabbricati che comprendono un rilevante numero di unità immobiliari, per gran parte utilizzate come civili abitazioni. Per quanto è stato possibile riscontrare, una parte è utilizzata dagli stessi proprietari, come abitazione permanente o come casa di villeggiatura. Mentre il resto delle unità sono utilizzate nelle attività di agriturismo o casa vacanze, entrambe svolte all'interno del complesso.

Inoltre, parte delle altre unità presenti sono comprese nel Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA), ad oggi ancora in corso di completamento.

Il complesso immobiliare, ubicato in località Caselli La Torre, è posto a nord-est rispetto al centro abitato di Reggello, dal quale dista in linea d'aria circa 500 ml. L'area di

ubicazione, con riferimento al tratto di viabilità interna posto di fronte al fabbricato si trova ad una quota di 487 ml slm, circa 90 metri più alta rispetto al centro abitato, in direzione del quale si gode di un'ottima visuale.

La zona circostante è caratterizzata da un territorio per gran parte agricolo, dove il tessuto edilizio prevalente è a destinazione residenziale.

Dal centro abitato di Reggello, percorrendo via Dante Alighieri in direzione del Palazzo comunale, prima di giungere a Piazza Aldo Moro, si svolta a sx su via Caduti di Secchieta. Percorsi ca. 450 metri si svolta a dx su via Caselli al Sole. La strada prosegue su via Caselli Casapippo, al termine della quale, prima dell'ultima curva a gomito si giunge all'ingresso del complesso immobiliare. La viabilità di collegamento con il centro abitato, anche se abbastanza tortuosa, risulta asfaltata. Mediamente, la larghezza della carreggiata non consente il passaggio contemporaneo di due mezzi.

L'accesso pedonale al resede prospiciente il fabbricato è ubicato lungo la strada interna, ad una distanza di poco più di quaranta metri dal cancello di ingresso al complesso. Il tratto di viabilità interessato è per la prima metà di proprietà di terzi (part. 47, sub. 515). Mentre l'altra parte ricade nella part. 1527, compresa nella CTU (Lotto 6). Il fondo della strada interna è in ghiaia. La larghezza della carreggiata non consente il passaggio contemporaneo di due mezzi.

Sull'area esterna prospiciente l'edificio, di proprietà di terzi, vi è un diritto di passo. Il resede è posto ad una quota rialzata rispetto alla strada privata. Il salto di quota è compensato da vari scalini e gradoni presenti, in totale circa una decina. Dall'area esterna, attraverso un'ulteriore scala che si sviluppa con andamento lineare lungo la facciata laterale dx del fabbricato, si giunge al piano primo e quindi all'unità immobiliare compresa nel Lotto. La scala esterna, coperta, è composta da venti gradini, oltre ai pianerottoli di partenza e di arrivo. Il relazione a quanto indicato nell'elaborato planimetrico, sono comprese nella proprietà la rampa di scale ed il pianerottolo di arrivo, mentre risulta di proprietà di terzi quello di partenza.

In relazione a quanto riferito nel corso dell'ultimo sopralluogo dalla proprietà, per accedere al complesso immobiliare e quindi alla strada privata, l'unità in oggetto ha solo un diritto di passo pedonale. Tale affermazione risulterebbe in contrasto con quanto emerso dalle pratiche edilizie visionate. In particolare con l'autorizzazione n. 79/99, con la quale è stato realizzato un garage interrato ai sensi della L 122/89, a servizio di alcune delle unità presenti nel complesso, tra le quali risulta indicata anche quella del

Lotto. Si tratta dell'attuale edificio censito al foglio di mappa 72, part. 1406. Di conseguenza risulterebbe presente anche il diritto di passo carrabile.

L'autorimessa citata, ad oggi utilizzata con diverso fine, non è compresa nella CTU, ed è stata ceduta a terzi, separatamente a parte delle unità per la quale era stata realizzata. In proposito si segnala che la L 122/89 prevedeva la pertinenzialità dell'autorimessa nei confronti delle abitazioni, e di conseguenza il divieto di vendita disgiunta. Di fatto però il relativo atto d'obbligo sottoscritto riguarda solo l'impegno a non variare la destinazione d'uso.

Nel corso dei sopralluoghi è stato riscontrato che tra i beni compresi nella perizia non sono presenti ulteriori spazi e/o porzioni disponibile per la sosta dei mezzi. Di conseguenza risulta di fatto esclusa qualsiasi forma di parcheggio.

Restano comunque valide tutte le eventuali disposizioni previste dal codice civile, relative alla possibilità di poter eseguire l'accesso per lo svolgimento di attività di tipo straordinario.

Sempre nel corso dei sopralluoghi è stato inoltre riscontrato che l'attuale utilizzatore dell'unità immobiliare accede con l'auto all'interno del complesso. In proposito però si deve necessariamente segnalare che la sosta avviene su proprietà di terzi, titolari anche del diritto di proprietà di parte della porzione di strada interessata.

In relazione a quanto emerso la situazione risulta del tutto contraddittoria, di conseguenza cautelativamente, per la vendita si farà riferimento esclusivamente al diritto di passo pedonale. Sarà pertanto onere del nuovo acquirente concordare con le altre proprietà presenti nel complesso, ulteriori diritti di accesso e l'eventuale possibilità di sosta carrabile.

In relazione all'inquadramento urbanistico si rimanda a quanto puntualmente riportato al quesito 9.

A quanto riferito dalla proprietà l'attuale conformazione e disposizione interna dell'unità risalgono al peridio anteriore al 1967, stessa cosa per quanto concerne la copertura della scala. E' stato inoltre aggiunto che le attuali finiture e dotazioni impiantistiche sono frutto delle opere realizzate nei primi anni novanta.

Gli accertamenti eseguiti hanno consentito di verificare che il fabbricato risultava già presente nella foto aerea dell'IGM, relativa al volo del 15/6/1965.

Dal momento che nel corso dell'accesso agli atti non sono emerse pratiche edilizie con

le quali è stato realizzato l'edificio e di conseguenza l'unità in oggetto, nella descrizione si farà riferimento all'uso riscontrato nel corso del sopralluogo. Per quanto concerne l'eventuale legittimità si rimanda a quanto trattato nell'apposito quesito 9.

L'unità immobiliare, che si sviluppa al solo primo ed ultimo piano, è costituita da un unico vano utilizzato come ingresso-soggiorno-cucina-pranzo (locale n. 1 - superficie calpestabile 20,67 mq - h 3 ml), camera (n. 2 – 12,20 mq - h 3,01 ml), disimpegno (n. 3 – 2,92 mq - h 3,02 ml) e servizio igienico (n. 4 – 4,82 mq - h 3,01 ml). Il disimpegno di accesso, corrispondente al pianerottolo di arrivo della scala esterna ha una superficie di 2,34 mq. In totale la superficie utile interna è pari a 40,61 mq. Gli affacci si sviluppano lungo i tre lati del fabbricato. Quello del camera gode di un'ottima visuale sul centro abitato e sul territorio circostante. Mentre per gli affacci degli altri locali si segnala un'evidente introspezione nei confronti del resede della proprietà confinante, che risulta posto ad una quota appena più alta rispetto al piano di calpestio dell'unità immobiliare.

I sopralluoghi eseguiti hanno permesso inoltre di rilevare le caratteristiche tipologiche, sia delle finiture che degli impianti tecnologici presenti:

- Impianto di riscaldamento: nel locale 1 è presente una caldaia a gpl, marca Sauvier Duval, modello thema classic, relativa sia alla produzione dell'acqua calda sanitaria che al riscaldamento dei locali. I radiatori sono in alluminio del tipo tropical, e sono presenti in tutti i vani, ad eccezione del disimpegno. Nel locale 1 è inoltre presente una stufa a pallet, marca Horus, modello less-tonda, che a quanto riferito è di proprietà dell'attuale subconduttore dell'unità. Pertanto non è compresa nella vendita. Sempre nel locale 1 è presente il termostato ambiente.

  L'utenza del gpl è allacciata al serbatoio esterno, installato nella porzione di terreno censito al foglio di mappa 61, part. 200, compresa nella perizia (Lotto 5). L'attuale fornitore del servizio al momento è la [redacted] A quanto riferito al momento sono allacciate all'impianto sei unità immobiliari, tutte ubicate tra le particelle 47 e 48, è stato inoltre aggiunto che i contatori sono ubicati lungo la facciata tergale del fabbricato.

  La proprietà ha poi riferito che per l'impianto idraulico e di riscaldamento, realizzato nei primi anni novanta non sono presenti le relative dichiarazioni di conformità. Ha inoltre aggiunto che l'attuale caldaia, sostituita alla precedente, è stata installata oltre dieci anni fa.

L'espulsione dei fumi di scarico della caldaia è in facciata.

- Anche per l'impianto elettrico, realizzato sempre nei primi anni novanta, non è presente la dichiarazione di conformità. Il quadro elettrico è ubicato nel locale 1, mentre in contatore dell'utenza, che a quanto riferito è autonoma, è ubicato lungo la facciata laterale del fabbricato, all'inizio della scala esterna.

- Per l'utenza idrica è stato riferito che al momento l'unità è allacciata ad un serbatoio di proprietà dell'esecutato. E' stato inoltre aggiunto che l'utenza verrà staccata al momento della vendita, di conseguenza l'eventuale nuovo acquirente dovrà procedere autonomamente con un nuovo allaccio alla rete di Publiacqua. A tal proposito si fa comunque presente che l'unità in oggetto è destinata ad abitazione da prima del 1967. Inoltre come tale è sempre stata allacciata all'utenza dell'acqua del complesso immobiliare. Di conseguenza potrebbe essersi configurata, per destinazione del padre di famiglia, la servitù legata a tale servizio.

- Pavimenti: ad esclusione del servizio igienico, dove sono presenti piastrelle in ceramica, nel resto dell'unità la pavimentazione è in cotto. Nella scala esterna il pianerottolo di arrivo è in mattonelle di graniglia, mentre i gradini sono costituiti da elementi prefabbricati in cemento.

- Il soffitto interno dei locali è piano. Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accertare se è costituito da un semplice controsoffitto o da un solaio. E' stato comunque riscontrato che all'interno dell'unità non sono presenti botole di accesso al sottotetto ed alla copertura.

- Aperture esterne: gli infissi, di vecchia fattura, probabilmente originari, sono in legno e vetro singolo. Le aperture sono inoltre dotate di avvolgibili in legno, ad eccezione di quella della camera, che è in pvc. Nella finestra della camera è inoltre presente una persiana in legno. Il portoncino d'ingresso è in legno e non è blindato.

- Le porte interne, probabilmente anche queste originarie, sono in legno

tamburato, tinteggiate di colore bianco. Mentre quella tra il locale giorno ed il disimpegno è in legno e vetro.

- Per quanto concerne l'impianto di smaltimento è stato confermato dalla proprietà che le fosse biologiche su cui scarica l'unità immobiliare hanno le caratteristiche indicate nella CE 301/1995. La pratica, anche se riferita principalmente alla ristrutturazione di uno dei fabbricati presenti nella part. 47, riguarda anche l'impianto di smaltimento dell'unità in oggetto. Secondo quanto indicato è presente una fossa tricamerale di 4,437 mc, oltre un pozzetto degrassatore di 0,5 x 0,5 ml, di cui non viene indicata l'altezza. La fossa a quanto riferito dalla proprietà è quella a tergo del fabbricato, posta in parte fuori terra, in aderenza alla facciata. Successivamente le acque vengono recapitate tramite un portavia negli *"smaltitoi"* posti sul terreno sottostante, distanti non meno di trenta metri dal fabbricato. In relazione a quanto indicato, l'area dovrebbe riguardare una porzione della part. 1527 (Lotto 6). Dai grafici allegati alla pratica si evince che lo *"smaltitoio"* consisterebbe in tubo in pvc, microforato, interrato in un "*riempimento di misto cava"*.
  Nel corso dei sopralluogo la proprietà ha riferito, contrariamente a quanto aveva dichiarato nella relativa autorizzazione allo scarico, che le reflue vengono recapitate nel depuratore presente nella part. 1527 (Lotto 6).
  In relazione alla legittimità dell'impianto si rimanda a quanto trattato al quesito 9.

A testimonianza di quanto descritto si allegano sia gli elaborati grafici di rilievo (allegato 5bis) che la documentazione fotografica (allegato 6bis).

****

Quesito 5: *(Lotto 2)*

provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, 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. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale

inadeguatezza del canone ex art. 2.923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Dai vari quesiti posti, a più riprese, all'Agenzia delle Entrate, dipartimenti provinciali di Firenze ed Arezzo, è emerso che il bene compreso nel Lotto è oggetto del contratto di locazione n. 377, serie 3, registrato il 31/1/2012, presso l'ufficio territoriale di Montevarchi dell'Agenzia delle Entrate (allegato 10bis).

Il contratto, sottoscritto tra la proprietà ed il Sig. ********* ******** ********** (CF ********** e PI **********), figlio dell'esecutato, prevede la locazione di varie unità immobiliari, tra cui anche quella compresa nel Lotto, per lo svolgimento a sede operativa dell'attività di gestione di casa vacanze, esercitata dal conduttore. La durata della locazione è indicata in sei anni, con inizio dal giorno 1/1/2012 e termine il 31/12/2018, oltre rinnovo automatico di ulteriori sei anni. Pertanto, nel caso di mancata disdetta (da trasmettere con raccomandata sei mesi prima della scadenza naturale), è previsto il rinnovo automatico per ulteriori sei anni, fino al 31/12/2024.

L'importo complessivo dell'affitto, che è riferito a tutte le otto unità immobiliari comprese nella locazione, è pari a € 6.500 annuali, che il conduttore è obbligato a corrispondere in due rate semestrali da € 3.250, cadauna. Nel contratto è inoltre specificato che il canone sarà aggiornato ogni anno automaticamente nella misura del 75%, con riferimento alla variazione Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatosi nell'anno precedente.

Con integrazione sottoscritta tra le parti il 27/6/2012 (allegato 10bis), la durata della locazione è stata incrementata da sei a nove anni (31/12/2020), con la possibilità di rinnovo automatico per ulteriori nove anni dopo la scadenza naturale (31/12/2029).

La registrazione del contratto (31/1/2012) è antecedente alla trascrizione del sequestro conservativo, che è stata effettuata, con riferimento all'unità compresa nel Lotto, in data 4/4/2012, mentre l'integrazione, registrata in data 27/6/2012, è successiva.

In relazione a quanto emerso dalla documentazione ricevuta dall'esecutato, il conduttore ha ceduto alla *** ****** srlu, l'attività di gestione casa vacanze. La vendita del ramo di azienda è stata effettuata con atto del Notaio ********** ********** del

4/5/2016, repertorio 26.132. All'epoca del trasferimento, l'amministratore della parte acquirente era la Sig.ra ******** **********, figlia dell'esecutato.

La proprietà ha confermato quanto emerso dall'Agenzia delle Entrate. E' stato inoltre aggiunto che al momento del sopralluogo l'unità era abitata dal Sig. **********, in seguito al contratto di sublocazione sottoscritto con la società conduttrice.

In relazione a quanto riscontrato, si conferma che l'unità è abitata dal Sig. ******** *******, presente sia nel corso del sopralluogo del 22 luglio che in quello del 31 gennaio, nel corso del quale è stata consegnata copia del contratto di sub locazione. E' stato sottoscritto in data 6/6/2019 e non è stato registrato (allegato 10bis). La durata prevista è di un anno, fino al 5/6/2020. Il canone mensile è di € 80.

Dal momento che Il contratto di affitto è stato sottoscritto in data antecedente alla trascrizione del sequestro conservativo, si è proceduto con la verifica di congruità del canone. A tal proposito, visto che l'importo è riferito a ben otto unità immobiliari, tra le quali solo quella in oggetto è compresa nella perizia, è stato preventivamente necessario determinare la quota parte di canone spettante.
Gli ulteriori accertamenti eseguiti hanno permesso di riscontrare che il canone relativo al contratto di locazione non è congruo, di conseguenza, ai sensi dell'art. 2.923, comma 3, cc, non è opponibile al nuovo acquirente. Per maggiori dettagli si rimanda a quanto meglio argomentato nell'allegato 11bis.
Si fa inoltre presente, che il sottoscritto ha avvisato il custode giudiziario di procedere con la disdetta del contratto di locazione, che in relazione all'integrazione del 27/6/2012, ha scadenza naturale al 31/12/2020.
In relazione a quanto sopra argomentato, anche se il contratto originario è stato registrato in data antecedente alla trascrizione del titolo per cui si procedete, la locazione non è opponibile al nuovo acquirente. Di conseguenza il bene è da considerarsi giuridicamente LIBERO.

****

Quesito 6: *(Lotto 2)*

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 disp. att. c.c.;*
- *atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di*

prelazione;

- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
- *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione ……..);*

- Tutte le servitù costituitesi dall'attuale stato dei luoghi. In proposito si rimanda anche a quanto argomentato in merito nel quesito 4.

- In relazione a quanto riferito dalla proprietà non sono presenti debiti riferiti alle spese condominiali.

- In relazione a quanto dichiarato dalla proprietà nel corso del secondo sopralluogo, a tale data, ad eccezione della vendita esecutiva in oggetto, non vi erano ulteriori procedimenti giudiziari e/o liti pendenti, riferiti al bene compreso nel Lotto.

- L'unità immobiliare non dispone dell'utenza autonoma dell'acqua, pertanto l'eventuale nuovo acquirente dovrà procedere con la realizzazione del nuovo allaccio. Di conseguenza sono a suo carico tutti i costi necessari per procedere con la realizzazione del nuovo allaccio per la fornitura idrica, incluso risolvere le varie problematiche ad esso correlate. Sia quelle tecniche conseguenti l'eventuale indisponibilità del servizio, che quelle legate all'interclusione dell'unità immobiliare rispetto alla rete dell'acquedotto. Inclusa l'eventuale probabilità di non riuscire a risolvere in via stragiudiziale tali questioni conseguenti sostanzialmente decisioni ed azioni di terzi. A tal proposito, per completezza, si rimanda a quanto riportato sia la quesito 4 che al 9.

- Qualsiasi eventuale servitù attiva sia necessaria, anche in futuro, a discapito dei terreni di cui ai Lotti 5 e 6, per l'adeguamento delle utenze e l'allaccio ad ulteriori nuove ed eventuali, comprese quelle relative al passaggio e/o la realizzazione degli impianti di smaltimento.

- Qualsia eventuale servitù attiva si sia configurata, per destinazione del padre di famiglia, in relazione alle utenze fino ad oggi utilizzate.

- Sono a carico dell'acquirente tutti i costi e quant'altro si possa eventualmente rendere necessario in relazione all'eventuale presenza di vizi, sia apparenti che occulti, anche in sottosuolo. Incluso quelli inerenti la rimozione e lo smaltimento di eventuali rifiuti, anche speciali, la cui presenza non è stata comunque riscontrata nel corso dei sopralluoghi.

- E' inoltre necessario sottolineare che saranno a carico dell'acquirente tutti gli obblighi relativi alle procedure tecniche, urbanistiche ed edilizie, incluse le sanzioni ed i costi delle opere di ripristino, necessarie per definire la relativa conformità, così come meglio specificato al quesito 9.

****

Quesito 7: *(Lotto 2)*

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

Dalla rilevante attività svolta per aggiornare la vetusta documentazione ex art. 567, II comma cpc, presente nel fascicolo, redatta nel 2014, sono emerse le seguenti formalità. Di seguito si riportano quelle individuate dalle ispezioni eseguite sul nominativo dell'esecutato, effettuate subito dopo il conferimento dell'incarico:

A) ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO, trascritta in data 4/4/2012, n. 7.830 RP, derivante da atto giudiziario del Tribunale di Arezzo dell'8/3/2012, repertorio 237, a favore di ********** per conto di ******* srl per il diritto di proprietà dell'intero di vari cespiti, tra i quali anche quello compreso nel Lotto. Il sequestro è autorizzato fino alla decorrenza dell'importo di € 25.000.

Formalità con la quale è stato promosso il procedimento in oggetto. In seguito alla rinuncia si è surrogato al procedente la Jiuliet spa, per conto di Siena NPL 2018 srl, a sua volta per conto di MPS spa.

La trascrizione oltre all'unità in oggetto comprendeva ulteriori cespiti.

Successivamente sono state presentate le seguenti annotazioni:

1. n. 3.857 RP del 16/12/2014, relativa alla sentenza di condanna esecutiva del Tribunale di Arezzo, derivante da atto giudiziario del 4/11/2014, repertorio 2.440;
2. n. 4.221 RP del 31/7/2017, relativa all'inefficacia parziale di due cespiti originariamente compresi nel procedimento, derivante da atto giudiziario del Tribunale di Arezzo del 12/4/2017, repertorio 20.919;
3. n. 4.471 RP del 7/8/2017, relativa all'inefficacia parziale di uno dei cespiti originariamente compresi nel procedimento, derivante da atto giudiziario del Tribunale di Arezzo del 25/5/2017, repertorio 20.919.

B) IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta in data 23/10/2015, n. 5.979 RP, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze del 28/9/2015, repertorio 5.566, a favore della Cassa di Risparmio di Firenze spa per la proprietà dell'intero di un rilevante numero di cespiti, tra i quali anche quello compreso nel Lotto. La somma complessiva è di € 200.000, di cui € 139.867,53 di capitale, € 30.066,23 di interessi ed € 30.066,24 di spese.

Successivamente sono state presentate le seguenti annotazioni:

1) n. 1.976 RP del 7/4/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ****** ******* del 31/3/2017, repertorio 11.880. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 2.000.

2) n. 4.105 RP del 24/7/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ****** ******* del 13/7/2017, repertorio 12.183. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 12.000.

3) n. 5.472 RP del 18/10/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ********** ********** del 30/6/2017, repertorio 26.850. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 1.000.

4) n. 2.780 RP del 12/6/2018, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ******* ******* ******** del 21/5/2018, repertorio 233.553. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 40.000.

C) IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta in data 6/11/2015, n. 6.312 RP, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Arezzo del 6/10/2015, repertorio 1.258, a favore della Cassa di Risparmio di Firenze spa per la proprietà dell'intero di un rilevante numero di cespiti, tra i quali anche quello compreso nel Lotto. La somma complessiva è di € 460.000, di cui € 355.387,73 di capitale, € 52.306,13 di interessi ed € 52.306,14 di spese.

Successivamente sono state presentate le seguenti annotazioni:

1) n. 1.977 RP del 7/4/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ****** ******* del 31/3/2017, repertorio 11.880. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 2.000.

2) n. 4.106 RP del 24/7/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ****** ******* del 13/7/2017, repertorio 12.183. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 12.000.

3) n. 5.473 RP del 18/10/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ********** ********** del 30/6/2017, repertorio 26.850. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 1.000.

4) n. 2.781 RP del 12/6/2018, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ******* ******* ******** del 21/5/2018, repertorio 233.554. Il valore degli immobili liberati è indicato in €

40.000.

D) IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta in data 3/5/2016, n. 2.746 RP, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Arezzo del 24/4/2015, repertorio 569, a favore di ********** ed ********** per la proprietà dell'intero di un rilevante numero di cespiti, tra i quali anche quello compreso nel Lotto, oltre alla quota di 2/9 di ulteriori beni. La somma complessiva è di € 50.000, di cui € 25.000 di capitale, € 10.000 di interessi ed € 15.000 di spese.

Successivamente sono state presentate le seguenti annotazioni:

1) n. 4.622 RP del 18/8/2016, per restrizione di beni, derivante da atto pubblico ai rogiti del Notaio ********** del 29/7/2016, repertorio 1.292.
2) n. 1.957 RP del 6/4/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ****** ******* del 31/3/2017, repertorio 11.878. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 2.000.
3) n. 4.104 RP del 24/7/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ****** ******* del 13/7/2017, repertorio 12.182. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 7.000.
4) n. 4.119 RP del 24/7/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ********** ********** del 30/6/2017, repertorio 26.846. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 2.000.
5) n. 2.379 RP del 16/5/2019, per cambiamento domicilio ipotecario, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ********** del 13/4/2019, repertorio 147.290.

E) IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta in data 4/8/2017, n. 5.875 RP, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze del 18/4/2017, repertorio 2.009, a favore di ********** per la proprietà dell'intero di vari cespiti, tra i quali anche quello compreso nel Lotto. La somma complessiva è di € 15.000, di cui € 10.381,16 di capitale.

Dall'ispezione eseguita in data 10/2/2020 sui riferimenti catastali non sono emerse ulteriori formalità rispetto a quelle sopra indicate.

Dall'ispezione eseguita in data 7/4/2020, in prossimità del deposito non sono emerse ulteriori formalità rispetto a quelle sopra indicate.

Si allega l'ispezione effettuata in data 7/4/2020 (allegato 7bis).

****

Quesito 8:
(Lotto 2)

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

In relazione a quanto emerso nel corso dell'ultimo sopralluogo l'importo annuale indicativo delle spese condominiali, per quanto concerne la gestione ordinaria è di € 500. In relazione a quanto riferito nel corso del secondo sopralluogo, l'importo comprende la gestione delle spese relative alle parti comuni. Per quanto è stato possibile accertare non è presente alcun regolamento di condominio, stessa per cosa per quanto concerne il bilancio delle spese. Da quanto emerso la situazione contabile viene gestita direttamente dall'esecutato e/o dalle società a lui riconducibili. E' stato inoltre aggiunto con non vi sono debiti riferiti all'unità compresa nel Lotto.

A quanto riferito dall'esecutato al momento non sono presenti ulteriori procedimenti oltre a quello oggetto di perizia.

****

Quesito 9:
(Lotto 2)

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; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiari che la costruzione è iniziata

prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., L 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Con l'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Reggello (FI) è stato possibile prendere visione delle seguenti pratiche, per complessivi numero 61 titoli edilizi. La ricerca è stata condotta per nominativi disponibili (Sig. **********, ********** ********** srl, ********** srl ed altri, sia persone fisiche che giuridiche), località topografica (La Torre, I Piani, ecc.) ed estremi catastali. Fermi restanti i criteri di ricerca enunciati, sono state prese in considerazione anche asseverazioni ed abilitazioni riguardanti unità immobiliari limitrofe a quelle comprese nella perizia, visto l'articolato contesto in cui si sono svolte le attività edilizie, riscontrate preliminarmente negli atti tecnici di riferimento.

Tutto ciò premesso, è scaturito un numero ingente di pratiche, per le quali si devono fare alcune importanti distinzioni, sia in termini di metodo che di contenuto.

Per quanto riguarda la questione del metodo, in primo luogo non è stata scartata alcuna istanza per non privarsi della possibilità di estrapolare informazioni tecniche utili per l'ampia disamina che si prospetta dover eseguire ai fini del corretto adempimento dei quesiti del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari. La valutazione di tutte le pratiche ha inoltre comportato l'esclusione di alcuni fatti o concetti a vantaggio della formazione di assunti importanti allo scopo di arrivare a fornire la giusta informazione delle caratteristiche tecniche ed economiche del bene.

Con riferimento invece al contenuto, sono state approfondite solo le pratiche direttamente attinenti ai beni compresi nella CTU, mentre delle altre solo estratte quelle informazioni utili a completare il quadro conoscitivo del compendio oggetto di CTU o, come sopra, ad escludere aspetti non rilevanti.

A quanto sopra esposto, sono altresì da segnalare tre casi particolari, ovvero:

- il deposito di un PAPMAA, effettuato dal Sig. ********** in qualità di Architetto

professionista abilitato, all'interno del quale è stata reperita notizia della presentazione di pratiche edilizie riguardanti tutte le unità immobiliari inserite nel programma aziendale, di cui alcune comprese anche nella perizia;

- il deposito di un Piano Attuativo, in località I Piani;
- il passaggio della quasi totalità del complesso immobiliare posto in località La Torre da zona agricola ad area urbana ("*centri storici minori*"), quindi, all'attualità, nuovamente a zona agricola ("*produttiva pedemontana*").

Mentre i primi due piani urbanistici citati, ancorché non ancora attuati e/o conclusi, hanno comunque fornito una moltitudine di dati tecnici e spunti di riflessione utili alla disamina complessiva, il terzo caposaldo ha invece posto l'interrogativo circa l'obbligatorietà o meno di eseguire una deruralizzazione delle unità immobiliari. Quesito questo in seguito risolto nel corso degli incontri tecnici con il Responsabile del Settore Urbanistica ed il personale tecnico qualificato dell'ufficio preposto.

E' anche per questo che sono stati valutati ulteriori e paralleli interventi edilizi, nella ricerca di similitudini o analogie al caso di studio.

Ne è nato il seguente disciplinare di metodo, che si espone ai soli fini informativi ed esplicativi.

- Tutte le pratiche sono state inserite nella relazione inerente il Lotto 1, in ordine cronologico di deposito presso i vari sportelli comunali (Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Urbanistica, SUAP, Ufficio Ambiente, Unione dei Comuni, ecc.), al fine di mantenere un'unica numerazione progressiva delle istanze per meri scopi archivistici di conservazione e lettura delle stesse. L'elenco completo non è stato chiaramente ripetuto nelle relazioni dei Lotti dal 2 al 6, che conterranno solo le pratiche di relativo interesse.
- Ogni istanza citata nell'elenco che segue viene riferita al Lotto per il quale è stata depositata.
- Ogni istanza viene approfondita all'interno della relazione del Lotto a cui si riferisce.
- Delle pratiche direttamente concernenti i beni compresi nella perizia, è stata acquisita la copia integrale del fascicolo e sono state integralmente analizzate, ogni singola cartella.
- Le pratiche che non vertono specificatamente sui beni compresi nella CTU, sono state inserite nell'elenco ed è stata motivata l'eventuale acquisizione di materiale documentale, comunque ritenuto o da ritenersi di interesse per la perizia.

- Le istanze catalogate come non rilevanti o non di interesse per la stesura della perizia, sono state inserite con l'indicazione del numero e della data di protocollo, con una breve e sintetica descrizione dell'oggetto e con i motivi che hanno portato all'accantonamento delle stesse.

Di seguito l'elenco cronologico delle pratiche edilizie visionate.

1. Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 301/1995, pratica edilizia n. 47/1995 (pratica n. 18 in elenco generale), presentata dal Sig. ********** ********** in qualità di proprietario con prot. n. 47 del 2/1/1995, rilasciata in data 4/7/1995 per lavori di "[...] *Ristrutturazione*" da eseguirsi in edificio identificato al CF, foglio di mappa 72, part. 47, bene non compreso nella perizia. Il presente titolo edilizio è stato rintracciato per nominativo dell'intestatario e grazie ai riferimenti estrapolati dal citato PAPMAA, che sarà trattato in seguito. Dall'analisi documentale è emerso che comunque, all'interno di questa concessione, sono contenuti alcuni elaborati tecnici inerenti il bene qui trattato (appartamento posto al piano primo identificato al CF, foglio di mappa 72 part. 48 sub. 6). Per questo motivo si procede con l'elencazione dei documenti acquisiti dal fascicolo, di cui è stata fatta copia integrale.
   - Frontespizio del faldone, con ivi indicati tutti gli estremi dei passaggi amministrativi della pratica.
   - Frontespizio dell'istanza, redatta in data 4/10/1994.
   - Documentazione fotografica (n. 3 riprese).
   - Tavola 3 "*Fabbricato "A"*", piante prospetti e sezioni rappresentate negli stati attuale e modificato.
   - Tavola 3A "*Fabbricato "A"*", piante prospetti e sezioni rappresentate negli stati attuale e sovrapposto.
   - Tavola Unica "*Quadro d'unione",* rappresentazione dell'agglomerato edificato in scala 1:500
   - Estratto di PRG, con relativo passaggio testuale estrapolato dalle norme tecniche di attuazione.
   - Tavola 10 "*Schema rete fognaria dimensionamento fossa biologica*". In questo elaborato grafico è rappresentato lo schema di smaltimento dei reflui domestici relativi alle unità immobiliari di proprietà del richiedente, identificate

con le lettere A, B, D e F, con i recapiti di progetto costituiti da due "*smaltitoi*" (uno per le prime tre, uno per il fabbricato F). Facente parte dell'edificio contraddistinto dalla lettera D è appunto l'appartamento al piano primo in questione. Sempre all'interno del disegno risultano allegati anche i calcoli per il dimensionamento dei ricettori; si riassumono i risultati esposti nel seguente elenco (a.e. leggasi abitanti equivalenti).

  - Edificio A + Edificio B (appartamento Y): a.e. = 9,862
  - Edificio B (appartamento X): a.e. = 2,628
  - Edificio D: a.e. = 8,410
  - Edificio F: a.e. = 5,165

  per un totale di abitanti equivalenti pari a 26 (valore arrotondato).
- Nota prot. n. 7.799 del 6/4/1995 per la "*trasmissione dati integrativi tali da permettere il rilascio della Concessione Edilizia* [...]".
- Scheda Tecnica Informativa, ad uso interno del dirigente dell'Ufficio tecnico comunale.
- Relazione tecnica, documento redatto in data 22/12/1994, in cui il progettista Arch. ********** ribadisce che "*L'intervento da realizzare consiste nel recupero edilizio dell'edificio rurale in oggetto. Che, dopo essersi visto decadere nel tempo il titolo di ruralità, in quanto inserito nel Piano Regolatore di Reggello in Zona A2, necessita di una serie di interventi atto a renderlo idoneo alle esigenze abitative* [...]".
- Dichiarazione – Asseveramento (documento senza data).
- Nota di avviso, redatta in data 1/11/1994 dall'Arch. **********, con allegata la richiesta di parere ai fini del vincolo idrogeologico al Corpo Forestale dello Stato (Provincia di Firenze) del 19/10/1994 (riportante un timbro con la data 24/10/1994).
- Nota del Sindaco di accoglimento della richiesta di Concessione Edilizia.
- Comunicazione di pagamento del contributo del 26/4/1995.
- Schema, ad uso interno dell'ufficio, per il pagamento del contributo per il rilascio della concessione all'esecuzione dei lavori edili (determinazione dell'importo).
- Quietanze bancarie di avvenuto versamento degli oneri di cui sopra.
- Prospetto riepilogativo degli elaborati e dei documenti da produrre per il

rilascio della Concessione Edilizia.

- Fascicolo denominato "*Parere preventivo USL*", contenente i seguenti elaborati.
  - Tavola 10 citata.
  - Relazione tecnica, redatta in data 27/6/1994, con cui viene descritto l'impianto rappresentato nel disegno menzionato.
  - Parere favorevole dell'USL "*20/B Valdarno Superiore Nord*", rilasciato per la "[...] *Realizzazione di fosse biologiche a seguito dei lavori di ripristino dei fabbricati in località La Torre nel Comune di Reggello",* con prot. n. 15.466 del 8/9/1994, ricevuto dall'Ufficio Protocollo comunale in data 15/9/1994 al n. 17.390.
- Il rilascio del titolo autorizzativo, subordinato alle condizioni generali e speciali, tra cui si segnala anche la richiesta di autorizzazione allo scarico dei reflui idrici.
- Proposta di rilascio concessione/autorizzazione edilizia ai sensi della L n. 493/1993 art. 4, inviata al Sindaco dal Responsabile del Procedimento Amministrativo in data 4/7/1995, con allegato il parere favorevole espresso dalla commissione edilizia.
- Comunicazione del rilascio del titolo, notificato dal Sindaco in data 4/7/1995.
- Comunicazione di inizio lavori con nota prot. n. 24.013 del 16/11/1995, con cui il direttore dei lavori dichiarava l'inizio delle lavorazioni per la data odierna (data di redazione del documento 15/11/1995).
- Domanda di permesso di abitabilità, presentata per intervento di "[...] *ristrutturazione di edificio per civile abitazione*" con prot. n. 7.866 del 16/4/1996, con allegati vari elaborati tecnici, che non saranno elencati e descritti in quanto non interessano alcun bene tra quelli compresi nella perizia.

2. Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 984/1996, pratica edilizia n. 568/1996 (pratica n. 20 in elenco generale), presentata dal Sig. ********** ********** in qualità di proprietario con prot. n. 568 del 11/1/1996, rilasciata in data 28/12/1996 per "[...] *Ristrutturazione di edificio di civile abitazione",* da eseguirsi nell'unità immobiliare identificata al CF, foglio di mappa 72, part. 48, appartamento posto al piano terra dell'edificio, bene non compreso nella perizia.

Il presente titolo edilizio è stato rintracciato per nominativo dell'intestatario. Dall'analisi documentale è emerso che comunque, all'interno di questa concessione, sono contenuti alcuni elaborati tecnici in qualche modo riferiti, più o meno direttamente, al bene oggetto della presente disamina. Per questo motivo si procede, con l'elencazione dei documenti acquisiti dal fascicolo, di cui è stata fatta copia integrale.

- Frontespizio del faldone, con ivi indicati tutti gli estremi dei passaggi amministrativi della pratica.
- Rilascio della Concessione per l'esecuzione di lavori edili del 28/12/1996, subordinato alle condizioni generali e speciali, tra cui si segnala anche la richiesta di autorizzazione allo scarico dei reflui idrici.
- Frontespizio dell'istanza, redatta in data 2/12/1995.
- Tavola Unica "*Quadro d'Unione*", scala 1:500, con la rappresentazione dell'agglomerato edificato ed individuato il corpo di fabbrica oggetto d'intervento.
- Tavola "*Piante stato attuale e modificato*", senza scala.
- Tavola "*Prospetti e Sezione stato attuale e modificato*", senza scala. Di questo elaborato si segnala il disegno della copertura della scala di collegamento all'appartamento posto al piano primo, compreso nella perizia. Per l'inquadramento cronologico di realizzazione di questa copertura, si rimanda alla dichiarazione rilasciata dal Sig. **********.
- Tavola "*Pianta - Sezione - Prospetti stato sovrapposto*", senza scala.
- Tavola "*Unica*" Elaborato "Prospetti quotati", scala 1:100.
- Tavola 4, "*Calcolo e verifica del rapporto illumino-tecnico",* senza scala.
- Notifica di rilascio della Concessione n. 984/1996 del 17/2/1997.
- Comunicazione di rilascio del titolo autorizzativo.
- Comunicazione di pagamento del contributo del 23/10/1996.
- Schema, ad uso interno dell'ufficio, per il pagamento del contributo per il rilascio della concessione all'esecuzione dei lavori edili (determinazione dell'importo).
- Quietanze bancarie di avvenuto versamento degli oneri di cui sopra.
- Relazione tecnica, documento redatto in data 30/11/1995, in cui il progettista Arch. ********** ribadisce che "*L'intervento da realizzare consiste*

nel recupero edilizio dell'edificio rurale in oggetto, che, dopo essersi visto decadere nel tempo il titolo di ruralità, in quanto inserito nel Piano Regolatore di Reggello in Zona A2, necessita di una serie di interventi atto a renderlo idoneo alle esigenze abitative [...]".

- Calcolo delle superfici (art. 51 L 47/1985).
- Relazione tecnica integrativa, redatta in data 6/3/1996, trasmessa con prot. n. 7.309 del 9/4/1996. In questo documento sono affrontate puntualmente alcune questioni in rapporto alla destinazione d'uso dei locali al piano terra. Più precisamente, al punto 2, in merito alla funzione del "locale pluriuso", il progettista afferma che "[...] *Tale superficie necessità per la normale attività dell'azienda agraria e per le necessità connesse all'andamento lavorativo della stessa* [...]". Chiarire la presenza di tale commistione di usi, in parte associabili al rurale, in parte al residenziale.... Viene altresì specificato che "[...] *Non è previsto in tale locale l'impianto di riscaldamento".* Al punto 3 viene dichiarato che l'installazione di tutti gli impianti sarà conforme "[...] *alle norme e regolamenti vigenti in materia di edifici per Civile Abitazione*".
- Tabella sinottica "*Variante Particolareggiata al PRG per le Zone Omogenee "A" (LR 21/5/1980 n. 59)*".
- Nota di integrazione documentale del 23/9/1996, depositata con prot. n. 19.205 del 28/9/1996.
- Documentazione fotografica (numero 4 riprese). Nella ripresa n. 4 si vede chiaramente la copertura della scala di collegamento tra il resede e l'appartamento al piano primo.
- Dichiarazione – Asseveramento (senza data).
- Parere favorevole dell'USL n. 10 di Firenze (ex USL 20/B – Valdarno Superiore Nord), rilasciato per "[...] *progetto di ristrutturazione di un immobile adibito a civile abitazione posto in Reggello località La Torre",* con prot. n. 1.903 del 10/2/1996, Parere n. 115/95/DIS.
- Avviso di rinvio della richiesta di concessione, redatto in data 1/7/1996 dal Sindaco, a causa del parere di sospensione emesso dalla Commissione Edilizia del 22/3/1996, con contestuale richiesta di documentazione integrativa.
- Estratto di PRG, con relativo passaggio testuale estrapolato dalle norme tecniche di attuazione.

- Estratto di PRG, con inserimento, a mano libera, della porzione di edificio identificato con la part. 48/b, posto al di fuori della zonizzazione "*A2*".
- Estratto di mappa catastale.
- Schema di quadro d'unione degli edifici con assegnazione della categoria d'intervento edilizio consentito.
- Prospetto riepilogativo degli elaborati e dei documenti da produrre per il rilascio della Concessione Edilizia.
- Dichiarazione di conformità alla L n. 13/1989, rilasciata in data 18/12/1995.
- Comunicazione di fine lavori del 29/2/1997, con cui il direttore dei lavori dichiarava l'avvenuta ultimazione dell'attività edilizia per la data odierna. Il documento è stato trasmesso al Comune di Reggello con prot. n. 4.731 del 6/3/1997.
- Domanda di permesso di abitabilità o d'uso, presentata per intervento di "[...] *ristrutturazione di edificio per civile abitazione*" con prot. n. 6.600 del 29/3/1997, con allegati vari elaborati tecnici, che non saranno elencati e descritti in quanto non interessano alcun bene tra quelli compresi nella perizia.
- Elaborato grafico e relazione tecnica relativi agli impianti termici di nuova installazione o ristrutturati in edifici esistenti.

3. Autorizzazione per attività ricettiva n. 3/1996 del 31/5/1996 (pratica n. 21 in elenco generale), rilasciata dal Comune di Reggello su istanza presentata all'Ufficio Sviluppo Economico dal Sig. ********** in qualità di legale rappresentante della ********** srl con prot. n. 1.608 del 24/1/1996 "[...] *per l'esercizio di (1) case e appartamenti per vacanza*". Il presente titolo edilizio è stato rintracciato presso gli uffici del SUAP Associato (Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve), per nominativo dell'intestatario. Dall'analisi documentale è emerso che questa pratica si riferisce ad unità immobiliari identificate al foglio di mappa 72, partt. 47, 48 e 49, quindi riguardanti anche l'appartamento al piano primo in questione; detto questo però, gli elaborati inclusi nel fascicolo non contengono dati riferibili direttamente all'unità in questione, ma viene solo genericamente indicata la capacità di 4 posti letto per l'*"appartamento "D""*. Nel testo autorizzativo si fa riferimento anche alla presa d'atto dell'esistenza di "[...] *parere favorevole dell'USL in data 22.04.1996 n. 5.444*", parere propedeutico al

rilascio del titolo autorizzativo. Si deve solo precisare, a tal proposito, che nella pratica del PAPMAA (n. 38 dell'elenco generale) è stata riportata una data di rilascio diversa riguardo al suddetto parere, ovvero il 24/4/1996; quanto esposto rappresenta ovviamente una precisazione marginale rispetto al contenuto della notizia. Del fascicolo sono state estratte le seguenti copie.

- Foglio di rilascio dell'autorizzazione, con ulteriori pagine contenenti le "*avvertenze*" e le "*vidimazioni annuali*" (queste apposte fino al 6/4/2001).
- Autorizzazione Sanitaria per case o appartamenti per vacanza n. 407 del 31/5/1996, rilasciata dal Sindaco (Autorità Sanitaria Locale) su istanza presentata con prot. n. 4.442 del 2/3/1996 dal Sig. **********, in qualità di legale rappresentante della ********** srl, per ottenere il titolo all'esercizio di case e appartamenti per vacanze costituiti da quattro unità immobiliari per complessivi numero 14 posti letto. Nel testo del rilascio della presente autorizzazione sanitaria, viene contestualmente richiamato il citato parere favorevole dell'Azienda USL n. 10 di Firenze, espresso con prot. n. 5.444 del 22/4/1996, in questi termini: "[...] *Visto il parere favorevole espresso dall'AZIENDA USL* […], *con accertamento della idoneità igienico sanitaria dei locali, degli impianti ed attrezzature destinati all'esercizio anzidetto e della loro rispondenza ai prescritti requisiti* [...]*".*

4. "*Autorizzazione sanitaria per lo svolgimento dell'attività di case e appartamenti per vacanze*" n. 456 del 27/2/1998 (pratica n. 22 in elenco generale), rilasciata dal Sindaco (Autorità Sanitaria Locale) al Sig. **********, in qualità di legale rappresentante della ********** srl, su istanza prot. n. 11.413 del 10/6/1997, trasmessa all'Ufficio Sviluppo Economico del Comune di Reggello per "*ampliamento dell'attività di case e appartamenti per vacanze*". In calce al titolo autorizzativo viene specificato che lo stesso veniva rilasciato "[...] *ad integrazione dell'autorizzazione sanitaria n. 407 del 31/5/96* (precedente pratica n. 21, ndr) *a seguito di ampliamento dell'attività di case e appartamenti per vacanze da numero 4 con 14 posti letto a numero 5 appartamenti per complessivi 17 posti letto*". La presente pratica è stata rintracciata per nominativo dell'intestatario al SUAP Associato (Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve). Come sopra, dall'analisi documentale non sono emersi dati riferibili direttamente all'appartamento qui analizzato, anche se l'istanza riguardava comunque il

fabbricato identificato al foglio di mappa 72, part. 48. Nell'autorizzazione sindacale, oltre ad essere richiamato il parere favorevole espresso dall'USL di Firenze (prot. n. 13.847 del 19/9/1997), viene anche scritto nel merito della "[...] *certificazione rilasciata dal Responsabile del Settore Urbanistica con la quale si attesta che i locali oggetto dell'ampliamento presentano i necessari requisiti di idoneità e sicurezza all'uso di "Case e Appartamenti per vacanze* [...]". Del fascicolo sono state acquisite solo due cartelle:

- Autorizzazione Sanitaria […] cit, n. 456 del 27/2/1998;
- Autorizzazione del Sindaco, concessa il giorno 25/3/1998.

5. Autorizzazione per l'esecuzione dei lavori edili n. 79/1999, pratica edilizia n. 26.445/1998 (pratica n. 24 in elenco generale), presentata dal Sig. ********** ********** in qualità di proprietario con prot. n. 26.445 del 4/12/1998, rilasciata in data 28/9/1999 per lavori di "[...] *Realizzazione di garage interrato ai sensi della L 122/89*", su area identificata al CT, foglio di mappa 72, part. 1020. Il presente titolo edilizio è stato rintracciato per nominativo dell'intestatario. Dall'analisi documentale e catastale è emerso che dalla part. 1020, per successivi frazionamenti, sono derivate due particelle comprese nella perizia, ovvero le partt. 1407 (Lotto 1) e 1527 (Lotto 6). Tuttavia, all'attualità, la superficie coperta dal fabbricato costruito in forza dell'autorizzazione n. 79/1999 è identificata al foglio di mappa 72, part. 1406, non compresa nei beni oggetto di perizia. Nonostante quanto premesso, è stata comunque visionata la pratica perché, come anche descritto nella relazione tecnica, "[...] *Il progetto proposto,* […]*, riguarda la costruzione di garage a servizio di edifici esistenti ai sensi della L n. 122/89* […]. *Gli edifici asserviti a tale autorimessa sono situati in località La Torre, individuati nelle tavole progettuali allegate, ricompresi nella tavola n. 54 della cartografia di PRG* [...]". Ebbene, tra gli edifici esistenti menzionati, contraddistinti dalle lettere A, B, C e D (cfr con la pratica n. 38 dell'elenco, PAPMAA), l'edificio D comprende l'appartamento posto al piano primo qui trattato. Sono di seguito elencati i documenti di interesse a ricostruire il legame tra l'istanza ed i beni trattati nella CTU.
   - Tavola 3, "*Dimostrazione volumi per calcolo sup. Garage*"; in questo elaborato grafico trova rappresentazione, per la prima volta, l'appartamento al piano primo del fabbricato D, con tutti i vani interni quotati.

- Atto d'obbligo del 10/2/1999, repertorio n. 20.776/5.396, stipulato ai rogiti del Notaio ******** ******, trascritto a Firenze in data 10/3/1999, RP n. 4.350, con cui il Sig. ********** si impegnava a "[...] *a mantenere la destinazione d'uso garage del sopra citato volume interrato*". Nel testo di rilascio del titolo, inoltre, il Responsabile del Settore Urbanistica, nelle premesse all'autorizzazione, prendeva atto dell'obbligo di mantenimento della destinazione d'uso.

6. Comunicazione di subentro nell'esercizio di struttura ricettiva "*casa e appartamenti vacanze*" (5 unità abitative e 17 posti letto, con servizio di cucina e bagno completo) prot. n. 19.099 del 3/8/2004 (pratica n. 26 in elenco generale), trasmessa all'Ufficio Sviluppo Economico del Comune di Reggello dalla Sig.ra ******* ******* in qualità di legale rappresentante dell'********* srl. Nel modello della domanda veniva altresì dichiarato che il subentro sarebbe stato automaticamente esteso agli atti abilitativi acquisiti dal precedente titolare, ovvero l'autorizzazione n. 3 del 31/5/1996 (cit) e la n. 456 del 27/2/1998 (cit), rispettivamente le pratiche 21 e 22 dell'elenco. La presente comunicazione è stata acquisita solo in relazione ai due precedenti titoli menzionati, anche se non è stato estrapolato alcun documento o dato di interesse per la stesura della CTU.

7. Denuncia di inizio attività, presentata dal Sig. ********** in qualità di legale rappresentante dell'******** srl con prot. n. 11.890 del 15/5/2006 (pratica n. 30 in elenco generale), per la "[...] *posa in opera di un serbatoio di gpl da mc TRE (litri 2.450), destinato all'alimentazione di tre caldaie murali, per riscaldamento, e tre gruppi fornelli, uso domestico, disposti in tre appartamenti*", il tutto su area esterna identificata al foglio di mappa 72 part. 47, bene non compreso nella perizia. Il presente titolo edilizio è stato rintracciato per nominativo dell'intestatario; dall'analisi documentale è emerso che la realizzazione dell'impianto era funzionale al servizio di erogazione del gas combustibile per le unità immobiliari identificate dalla part. 48, di cui fa parte il cespite qui trattato. Per questo motivo si procede, con l'elencazione dei documenti acquisiti dal fascicolo.
   - Modello compilato della DIA.
   - Scheda Tecnica ed Asseverativa per istanza di Pratica Edilizia.

- Schede di riferimento.
- Parere favorevole condizionato del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Firenze, Pratica n. 47.388/8.059 del 28/3/2006, per "[...] *Progetto per l'installazione di n. 1 serbatoio di gpl. di tipo fuori terra, da mc 3".*
- Nota del 31/3/2006 con cui il progettista Ing. ********** comunicava all'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggello le "[...] *ragioni tecniche della non applicabilità del vincolo idrogeologico, per installazione di un serbatoio gpl* [...]".
- Estratto di mappa catastale (scala 1:2.000), con ubicazione dell'area d'intervento.
- Documentazione fotografica (numero 3 riprese, scatti datati 3/4/2006).
- Relazione tecnica.
- Tavola 1, contenente un estratto cartografico con individuazione dell'area di sosta ATB per il rifornimento del serbatoio, oltre la pianta ed i prospetti di quest'ultimo e della relativa recinzione di protezione.
- Tavola 2, planimetria in scala 1:500 con evidenziata la posizione del serbatoio e le linee di adduzione del gas agli appartamenti.
- Istanza di annullamento della DIA, trasmessa con prot. n. 12.392 del 18/5/2006.

8. Denuncia di inizio attività, presentata dal Sig. ********** in qualità di proprietario con prot. n. 11.891 del 15/5/2006 (pratica n. 31 in elenco generale), per "[...] *posa in opera di un serbatoio di gpl da mc due (litri 1.750), destinato all'alimentazione di tre caldaie murali, per riscaldamento, e tre gruppi fornelli, uso domestico, disposti in tre appartamenti*", il tutto su area esterna identificata al foglio di mappa 61 part. 200, bene compreso nella perizia, identificato in altro Lotto. Il presente titolo edilizio è stato rintracciato per nominativo dell'intestatario. Per quanto potuto approfondire con la ditta fornitrice del gas gpl, il serbatoio eroga gas combustibile anche all'edificio di cui fa parte il bene qui trattato. In virtù di ciò, la presente istanza sarà discussa in entrambi i Lotti (ovvero il presente ed il Lotto 5). Si procede, con l'elencazione dei documenti acquisiti dal fascicolo.
   - Modello compilato della DIA.
   - Scheda Tecnica ed Asseverativa per istanza di Pratica Edilizia.

- Schede di riferimento.
- Parere favorevole condizionato del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Firenze, Pratica n. 47.387/8.057 del 28/3/2006, per "[...] *Progetto per l'installazione di n. 1 serbatoio di gpl, di tipo fuori terra, da mc 1,75".*
- Nota del 1/4/2006 con cui il progettista Ing. ********** comunicava all'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggello le "[...] *ragioni tecniche della non applicabilità del vincolo idrogeologico, per installazione di un serbatoio gpl* [...]".
- Estratto di mappa catastale (scala 1:2.000), con ubicazione dell'area d'intervento.
- Documentazione fotografica (numero 3 riprese, scatti datati 7/4/2006).
- Relazione tecnica.
- Tavola 1, contenente un estratto cartografico con individuazione dell'area di sosta ATB per il rifornimento del serbatoio, oltre la pianta ed i prospetti di quest'ultimo e della relativa recinzione di protezione.
- Tavola 2, planimetria in scala 1:500 con evidenziata la posizione del serbatoio e le linee di adduzione del gas agli appartamenti.
- Istanza di annullamento della DIA, trasmessa con prot. n. 12.393 del 18/5/2006.

9. Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, istanza già ampiamente esaminata nella relazione del Lotto 1 (pratica n. 38 in elenco generale). In questo luogo si richiamano solo i passaggi in cui l'istanza tratta specificatamente il bene in questione.
   - In "*Scheda informativa – Scheda e schema interventi (planimetria stato attuale e variato)*", allegata al parere della Comunità Montana n. 571 del 28/10/2008, […] Elenco delle pratiche edilizie […] Edificio D: Concessione Edilizia n. 984/1996 del 28/12/1996, per "*lavori di ristrutturazione per edificio di civile abitazione".* […] *"Edifici non oggetto d'intervento",* […] Edificio D, casa vacanze, superficie 264,00 mq, volume 939,00 mc. […].
   - In *"Elaborato tav. 14 – Stato Attuale – Relazione sulla consistenza attuale e urbanistica degli edifici"* (Aprile 2008), […] Edificio D: Piano terra, variazione da CT a CF del 14/6/1996 (tipo mappale n. 53.503 del 6/2/1996); atto autorizzativo CE n. 984/1996 del 28/12/1996 ("*Lavori di ristrutturazione per*

edificio di civile abitazione"). Piano primo, variazione da CT a CF come sopra; "*Edificio ante 1967 (stato attuale antecedente 1967)*" […].

- In "*Elaborato tav. A – 2 Stato Attuale – Scheda Edificio D Piante-Prospetti*" (scala 1:200, Aprile 2008). Rappresentazione grafica dell'edificio D (CF, foglio 72, part. 48, subb. 4, 5, 6 e 7, variazione del 14/6/1996, tipo mappale n. 53.503 del 6/2/1996). Pratiche edilizie: edificio ante 1/9/1967. […].
- In "*Scheda riepilogativa con superfici, volumi e modalità d'intervento – Stato Attuale e Variato*". […] Edificio D, casa vacanze, superficie 264 mq, volume 939 mc. […].

Per la disamina si rimanda in toto a quanto già ampiamente trattato nella relazione del Lotto 1.

10. Denuncia di inizio attività, trasmessa dal Sig. ********** in qualità di proprietario con prot. n. 9.791 del 18/4/2008 (pratica n. 40 in elenco generale) per lavori di "[...] *costruzione di recinzione pertinenziale in proseguimento all'esistente lungo la linea di confine* [...]", da eseguirsi a delimitazione delle pertinenze delle unità immobiliari identificate al CF, foglio di mappa 72, partt. 47, 48 e 49. Nonostante sia menzionata la particella 48, inclusa nel Lotto in questione, dalla disamina documentale non è emerso alcun elemento di interesse per la stesura della CTU; per questo motivo non è stata acquisita la copia integrale o parziale del fascicolo.

11. Autorizzazione allo scarico n. 332, rilasciata in data 22/2/2011 dal Responsabile del Settore Urbanistica su istanza trasmessa all'Ufficio Ambiente del Comune di Reggello dal Sig. ********** in qualità di proprietario con istanza prot. n. 30.540 del 24/12/2008 (pratica n. 48 in elenco generale), accolta con comunicazione prot. n. 1.963 del 23/1/2009, e successivo deposito di documentazione integrativa, trasmesso con nota prot. n. 4.456 del 18/2/2011. L'istanza è già stata descritta ed analizzata nella relazione di cui al Lotto 1. Viene qui inserita nell'elenco delle pratiche inerenti il Lotto in questione per gli effetti delle dichiarazioni espresse dal Sig. ********** nel corso delle operazioni peritali. A quanto riferito, il bene qui trattato scarica i propri reflui nel depuratore presente nella part. 1527 (Lotto 6) e, da quanto potuto accertare, esiste solo un depuratore installato, quello documentato nell'istanza in epigrafe.

La richiesta di ottenimento di autorizzazione allo scarico aveva lo scopo di regolarizzare lo scarico dei reflui provenienti dalle unità immobiliari identificate al CF, foglio di mappa 72 part. 52 subb. 6, 9 e 10, beni non compresi nella perizia (pratica n. 48 in elenco generale). Attraverso il deposito di documentazione integrativa, trasmesso con nota prot. n. 4.456 del 18/2/2011, alle suddette tre unità menzionate si aggiungono altri beni, il tutto nell'ambito di un "[...] *Completamento di nuovo impianto di depurazione e scarico in acque superficiali di reflui domestici per usi legati alla civile abitazione e agrituristici oltre ad usi assimilati*". Nella relazione tecnica si trova infatti precisato che "[...] *con il posizionamento più a valle ed un maggior dimensionamento dell'impianto si riunisce nello stesso impianto anche l'impianto di smaltimento dei reflui per cui era già stata presentata richiesta di autorizzazione allo scarico in data 11/12/2008 prot. n. 29442, accolta con comunicazione del 5/2/2009 prot. n. 3.144, relativa a scarichi assimilabili a civili provenienti da frantoio in corso di realizzazione* […] (Lotto 1). *Si consente, inoltre, lo smaltimento dei reflui provenienti anche da locale da destinarsi a sala internet di cui alla DIA prot. n. 30.220 del 19/12/2008* [CF, foglio di mappa 72 part. 52 sub. 6, piano seminterrato, presente un nuovo servizio igienico, bene non incluso nella CTU, ndr]*, oltre che quelli provenienti dal nuovo edificio a destinazione residenziale da realizzarsi con Permesso di Costruire di cui alla pratica n. 915.436/2009 del 9/6/2009* [...]". Il presente titolo edilizio è stato rintracciato per nominativo dell'intestatario. Per quanto si procede di seguito con l'elencazione dei documenti acquisiti dal fascicolo.

- Elaborato Unico (data dicembre 2008), contenente i seguenti allegati.
  - Relazione tecnica, redatta in data 22/12/2008, in cui l'intervento si riferisce alle suddette tre unità immobiliari (part. 52, subb. 6, 9 e 10).
  - Schede tecniche della Ditta *********.
  - Estratto di mappa catastale con la localizzazione dell'impianto.
  - Tavola Unica, "*Schema Smaltimento Acque Reflue*" (scala 1:200, data dicembre 2008), in cui è l'impianto di smaltimento è posto di progetto sulla part. 1451 al foglio di mappa 72.
- Comunicazione di accoglimento della richiesta di autorizzazione allo scarico, prot. n. 1.963 del 23/1/2009.
- Deposito di documentazione prot. n. 4.456 del 18/2/2011, relativamente alla

"[...] *relazione sugli scarichi e schema dell'impianto di smaltimento così come effettivamente realizzato*".

- Documentazione fotografica, costituita da tre riprese, scattate durante la realizzazione dell'impianto, nella fase di rinterro dei corpi ricettori.
- Relazione sugli scarichi, redatta in data 11/2/2011, da intendersi riferita al completamento del nuovo impianto. Nel testo, l'impianto di depurazione viene descritto come "[...] *dimensionato per un totale di 24 abitanti equivalenti in modo da garantire il trattamento delle acque anche in condizioni di massimo utilizzo*".
- Schede tecniche della ditta [redacted] con indicati gli elementi selezionati per l'impianto.
  - Degrassatore professionale, modello DP120 Biotec.
  - Vasca imhoff, modello IMH25 Biotec (in relazione è indicato il modello IMH20).
  - Depuratore/Ossidatori Oxi One, modello Dex28, con capacità volumica di 4.000 lt, 28 abitanti equivalenti in tabella III (in relazione è indicato il modello Dex24).
- Tavola Unica, "*Schema Smaltimento Acque Reflue*" (scala 1:200, datata febbraio 2011), in cui è disegnato l'impianto di smaltimento con l'aggiornamento della giacitura, ovvero posto, dove accertato durante la visita, sulla part. 1527 al foglio di mappa 72.

- "*Autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche in acque superficiali*" n. 332 del 22/2/2011.

12. Comunicazione di cessazione dell'attività di casa e appartamento vacanze, trasmessa al SUAP del Comune di Reggello dalla Sig.ra ******* ******* in qualità di legale rappresentante dell'******** srl, con pec n. 150.902 del 6/5/2011 (pratica n. 51 in elenco generale). La data di cessazione effettiva indicata è il giorno 29/4/2011. Il presente titolo è stato rintracciato sulla base dei nominativi disponibili (persone fisiche o giuridiche), è collegato alla seguente comunicazione di subentro (stessa data) ma si è rilevato non contenere alcuna informazione d'interesse per la stesura della CTU.

13. Comunicazione di subentro nell'esercizio di struttura ricettiva di casa e

appartamento vacanze, trasmessa al SUAP del Comune di Reggello dal Sig. ********* ******** **********, in qualità di titolare dell'impresa individuale, con pec n. 152.600 del 6/5/2011, a decorrere dal giorno 29/4/2011 (pratica n. 52 in elenco generale). Il presente titolo è stato rintracciato sulla base dei nominativi disponibili collegati al Sig. ********** e si riferisce all'attività in n. 5 unità abitative con relative pertinenze con 17 posti letto, con servizio di cucina e bagno completo. Le suddette unità sono catastalmente identificate al foglio di mappa 72, part. 47 (subb. 3, 4 e 5) e 48 (3, 4, 5 e 7). E' esclusa dall'elenco l'abitazione di cui al presente Lotto. Dal fascicolo è stata acquisita la scrittura privata, stipulata tra l'********* srl (parte venditrice) ed il Sig. ********* ******** ********** (parte acquirente) in data 29/4/2011, ai rogiti del Notaio ********** **********, repertorio n. 22.134/7.472, con cui l'********* srl cede al Sig. ********* ******** ********** "[...] *il ramo di azienda sopramenzionato avente ad oggetto l'attività di gestione casa vacanza".* Questa pratica si è rilevata non contenere alcuna informazione d'interesse per la stesura della perizia.

14. Segnalazione certificata di inizio attività trasmessa dal Sig. ******** ********** in qualità di legale rappresentante del ********** ********* ******** srl con prot n. 2.769 del 28/1/2019 (pratica n. 60 in elenco generale), per "[...] *modifiche interne ed esterne a parte del fabbricato ubicato in località La Torre a Reggello",* da eseguire su unità immobiliare identificata al CF, foglio di mappa 72 part. 48 sub. 4, porzione di edificio posta al piano terra, e sub. 7, ubicato al piano primo, confinante con l'appartamento corrispondente al sub. 6, qui trattato. I due beni oggetto d'istanza non sono compresi nella perizia. Il titolo edilizio è stato acquisito sulla base del nominativo del progettista (Arch. **********). Nella relazione tecnica viene descritto l'edificio come un immobile a destinazione residenziale, sulla falsa riga dei precedenti titoli edilizi, già documentati in precedenza. L'intervento di ristrutturazione si prefiggeva di eseguire "[...] *un insieme sistematico di opere volte a ampliare l'appartamento al piano primo unendolo con i locali destinati a cantina per i quali è previsto il cambio di destinazione d'uso*". Per quanto già premesso in materia di destinazione d'uso del complesso immobiliare ubicato in località La Torre, non si ritiene soffermarsi oltre sull'argomento. Si osserva che l'appartamento di cui alla presente relazione viene rappresentato nei grafici di progetto nella configurazione planimetrica

accertata durante le visite di sopralluogo, senza indicazioni in quanto unità non interessata dall'istanza.

15. Istanza di Permesso di costruire, redatto ai sensi dell'art. 142 della LR n. 65/2014, pratica edilizia n. 33.169/2019 (pratica n. 61 in elenco generale), depositato dal Sig. ******** ********** in qualità di legale rappresentante del ********** ********* ******** srl con prot. n. 33.169 del 15/11/2019 per intervento, ricadente nei disposti dell'art. 134 della LR citata, su edificio esistente sulla part. 48 al foglio di mappa 72. Il titolo all'attualità non è stato ancora rilasciato (cfr comunicazione per mail ordinaria del 21/1/2020 cit) e riguarda anche l'appartamento oggetto della presente disamina. Nella relazione tecnica di asseverazione allegata, il tecnico progettista Arch. ********** dichiara che l'intervento edilizio ricade nelle "*Addizioni volumetriche*" agli edifici esistenti "*realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma esistente*" e consiste in "*ampliamento del fabbricato denominato La Villa*". Il titolo edilizio è stato acquisito sulla base del nominativo del progettista (Arch. **********) ed il relativo fascicolo contiene i seguenti documenti.
    - Modello regionale del Permesso di Costruire.
    - Modello Richiesta di Permesso di Costruire Relazione Tecnica di Asseverazione.
    - Elaborato RT01, relazione tecnica, documentazione fotografica (novembre 2019).
    - Elaborato T01, stato attuale: piante, sezione, prospetti (marzo 2019).
    - Elaborato T02, stato modificato: piante, sezione, prospetti (marzo 2019).
    - Elaborato T03, stato sovrapposto: piante, sezione, prospetti (marzo 2019).
    - Elaborato T04, verifiche urbanistiche e edilizie (marzo 2019).
    - Planimetrie catastali dei beni interessati dall'intervento.
    - Autorizzazione n. 1.098/2019 del 2/5/2019 rilasciata dall'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve ai fini del vincolo idrogeologico (pratica repertorio n. 34/2019)

Rimanendo nell'ambito della ricerca documentale, con riferimento alle certificazioni impiantistiche richieste alla proprietà, durante i sopralluoghi il Sig. **********

ha dichiarato che l'unità immobiliare in oggetto è sprovvista della "*dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte*", relativamente a tutte le dotazioni impiantistiche rilevate ed attualmente in esercizio. Tutti gli impianti, a quanto riferito, sono stati realizzati nei primi anni '90. Per gli effetti di quanto riscontrato si dovrà procedere con la redazione e rilascio, da parte di soggetto professionale abilitato, dei seguenti documenti conformativi.

- Dichiarazione di Rispondenza dell'impianto elettrico ai sensi della vigente normativa di settore, compreso il rilievo dei punti luce, la restituzione grafica degli stessi in apposito layout, lo schema dei quadri elettrici.
- Dichiarazione di Rispondenza dell'impianto termico ai sensi della vigente normativa di settore, compreso il rilievo dei corpi radianti e la restituzione grafica degli stessi in apposito layout.
- Dichiarazione di Rispondenza degli impianti idrosanitario e degli scarichi ai sensi della vigente normativa di settore.
- Dichiarazione di Rispondenza dell'impianto gas, ai sensi della norma UNI CIG 7129.

Tale documentazione, secondo quanto indicato dal personale tecnico comunale, dovrà essere trasmessa per pec all'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggello, in quanto trattasi di dichiarazioni o certificazioni su immobili a destinazione residenziale.

Si precisa che, con la trasmissione della documentazione tecnica di cui sopra, si dovranno computare anche gli oneri economici per il deposito dell'attestazione certificata di agibilità, poiché l'unità immobiliare ne è sprovvista.

Nel merito specifico di questi fatti e limitatamente per essi, non sarà invece conteggiato il costo relativo alla redazione e deposito dell'attestazione di prestazione energetica dell'unità immobiliare poiché gli interventi impiantistici accertati durante i sopralluoghi sono stati realizzati, a quanto riferito, in epoca antecedente all'entrata in vigore della LR n. 39/2005, pertanto risultano non soggetti "[...] *all'osservanza dei requisiti minimi di prestazione energetica*", come indicato al punto 3 "*Prestazione energetica degli edifici*", Allegato F "*Attestazione asseverata di agibilità*" (in "*modulistica unica regionale per le attività produttive e l'attività edilizia*" aggiornato al mese di luglio 2019).

Dal punto di vista urbanistico, il Comune di Reggello è dotato dei seguenti strumenti di pianificazione, dei quali si propone la seguente ricostruzione cronologica.

- PRG comunale adottato con DCC n. 171 del 23/8/1973, approvato definitivamente con DGTR n. 7.228 del 23/6/1976.
- Piano Strutturale approvato con DPGRT n. 269 del 23/9/1997.
- Regolamento Urbanistico (RU), adottato con DCC n. 7 del 28/1/1998, approvato definitivamente con DCC n. 40 del 7/5/1998.
- Prima Variante Generale al RU, adottata con DCC n. 136 del 21/12/1999, approvata definitivamente con DCC n. 75 del 27/6/2000.
- Seconda Variante Generale al RU, adottata con DCC n. 15 del 21/2/2006, approvata definitivamente con DCC n. 92 del 30/11/2006.

Le previsioni, i conseguenti vincoli e le limitazioni dettate dal Regolamento Urbanistico hanno perso efficacia a decorrere dalla data del 3 gennaio 2012 ai sensi della L 17/8/1942 n. 1.150 e dell'art. 95 commi 9, 10, 11, della LR 10 novembre 2014 n. 65.

- Piano strutturale (PS), adottato con DCC n. 89 del 17/10/2016 esecutiva. "[...] *Con l'adozione del suindicato Piano Strutturale, le misure di salvaguardia, di cui all'art. 92 comma 5 lettera e) della LR 10 novembre 2014 n. 65, contenute nel titolo VIII capo I articoli 115 e 116 dello Statuto del Territorio (Allegato 1 del Piano Strutturale), sono immediatamente efficaci dal momento della pubblicazione dell'avviso di adozione del piano strutturale, fino all'approvazione o all'adeguamento del piano operativo e, comunque, per un periodo non superiore a tre anni dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione del piano strutturale (art. 92 comma 6 LR 10 novembre 2014 n. 65) e di cui all'art. 103 LR 65/2014".*
- Approvazione definitiva del PS con DCC n. 25 del 28/3/2018.
- Avvio del procedimento del nuovo Piano Operativo con DCC n. 45 del 8/5/2018.
- DCC n. 73 del 19/7/2019, con oggetto la Variante al vigente Piano Strutturale comunale – Approvazione del documento di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della LR n. 65/2014 e contestuale integrazione del documento di avvio del procedimento del nuovo Piano Operativo, approvato con DCC n. 45 del 8/5/2018.
- DCC n. 104 del 7/11/2019, con oggetto Variante al vigente Piano Strutturale e contestuale integrazione del documento di avvio del procedimento del nuovo Piano Operativo – Integrazione al documento programmatico di avvio del procedimento approvato con DCC n. 73 del 19/7/2019.

In merito al nuovo Piano Operativo, a causa delle contingenti sopravvenute disposizioni

ministeriali per il contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da Covid-19 (DL 23/2/2020 n. 6 […] DPCM 22/3/2020), in concomitanza con l'approvazione da parte della Giunta Regionale Toscana, nella seduta del 30/3/2020, delle "*Indicazioni operative in merito alla sospensione dei termini dei procedimenti amministrativi in materia di governo del territorio, ai sensi dell'art. 103 del DL 17 marzo 2020, n. 18*", a quanto riferito dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggello in data 8/4/2020,"[...] *non potranno essere rispettati i tempi previsti per l'espletamento dei procedimenti in corso, compreso quello dell'adozione del PO*".

L'unità immobiliare fa parte di un edificio urbanisticamente inquadrato come di seguito esposto (vedi regolamento urbanistico e successive varianti in vigore).

- Zone omogenee E extraurbane (art. 31, disposizioni comuni a tutte le zone e sottozone extraurbane).
- Sottozona E4 – Agricola produttiva pedemontana (art. 35).
- Aree speciali di pertinenza di edifici di particolare valore storico, architettonico e culturale (art. 53).
- Aree di protezione paesistica, storico/ambientale e archeologica (art. 41).
- Edificio classificato:
  - 579 (n. della scheda di rilievo del patrimonio edilizio);
  - D, elenco degli edifici di valore architettonico e ambientale nullo;
  - RU1, interventi consentiti fino alla ristrutturazione urbanistica.

Nel corso della riunione del 25/2/2020, l'Ufficio tecnico ha specificato che la dizione "*aree di protezione paesaggistica, storico ambientale ed archeologica*", disciplinate dall'art. 41 delle NTA del RUC, non sottende ad un vincolo di tipo conformativo bensì rappresenta solo un tipo di inquadramento urbanistico.
Con riferimento alle previsioni del nuovo Piano Operativo, si riportano le considerazioni del sopra menzionato Responsabile (anche in qualità di Responsabile del Procedimento del Piano), secondo cui lo strumento urbanistico in fase di adozione sarà allineato, in linea di massima, alle potenzialità e caratteristiche che attualmente ritengono le zone distinte come interne o esterne al perimetro dei centri abitati. Essendo i beni di cui al procedimento in epigrafe, quindi anche il presente Lotto, posti al di fuori del suddetto perimetro (vedi CDU), si può ipotizzare che tutti ricadranno all'interno del tessuto territoriale non urbanizzato, secondo la nuova nomenclatura urbanistica.

A seguito di istanza presentata in data 6/2/2020 con prot. n. 2.977 per il rilascio del CDU, il Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Reggello, in data 13/2/2020, ha certificato le destinazioni urbanistiche relative alle particelle al CT. Successivamente, preso atto della pec inviata dal sottoscritto in data 11/3/2020 e del supporto del Servizio Attività Territoriali e Protezione Civile pervenutogli in data 12/3/2020, con nota prot. n. 6.366 del 16/3/2020, formalizzava alcune precisazioni nel merito delle aree attraversate dall'incendio, andando così ad integrare i contenuti del CDU sopra menzionato.
In questo luogo non si riporta alcun estratto del CDU rilasciato ed è altresì omesso l'approfondimento riguardante le aree attraversate dal fuoco poiché il Lotto in questione è identificato con una particella a CF, quindi non interessato dagli argomenti di cui sopra.
Stesse conclusioni tratte dalla consultazione della cartografia PIT con valenza di Piano Paesaggistico.
Dall'osservazione della cartografia "*Regione Toscana – SITA: Vincolo Idrogeologico*", risulta che l'intero compendio oggetto di procedimento, ovvero tutti i Lotti, ricadono in area soggetta a vincolo idrogeologico, ai sensi del RD n. 3.267/1923 (estratto testuale dal sito http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/idrogeol.html).

Dall'analisi di tutti i citati titoli abilitativi e dei documenti testuali e grafici ivi contenuti, emergono alcune incongruenze e/o spunti di approfondimento tecnico, in seguito descritti all'interno di un elenco ragionato.
Con riferimento alle pratiche reperite durante l'accesso agli atti, per ogni punto analizzato viene indicato quanto riferito dal Responsabile della UO Edilizia Privata e del Settore Urbanistica del Comune di Reggello, Arch. **********, di seguito sempre indicato come Responsabile tecnico, in collaborazione con i tecnici istruttori Geom. ********* ********** e Geom. **********, sia nel corso degli incontri avvenuti l'8 gennaio ed il 25 febbraio scorso, che per chiarimenti interpretativi ricevuti durante l'analisi dei singoli casi, telefonicamente e per mail ordinaria. Data la natura collegiale dei due menzionati incontri, il soggetto referente sarà anche talvolta richiamato, genericamente, come Ufficio tecnico comunale.

Gli aspetti che sono stati approfonditi in via preliminare, discussi in contraddittorio anche con il personale qualificato, sono inerenti la destinazione d'uso delle unità immobiliari comprese nella perizia, lo stato legittimo delle stesse e le procedure amministrative adottate dall'Ufficio tecnico comunale per l'istruttoria ed il rilascio dei titoli.

In merito alla destinazione d'uso dei beni oggetto di CTU, il parere espresso dall'organo tecnico di riferimento è univoco: nel territorio comunale di Reggello, la cui perimetrazione è avvenuta nel mese di dicembre 1968 (secondo quanto riferito dallo staff del Responsabile tecnico), tutti gli edifici che non siano stati espressamente costruiti per esercitare funzioni agricole specifiche ritengono altra destinazione non agricola. Questo perché, sempre a quanto riferito, non è mai stato adottato un preciso criterio di distinzione tra le zone territoriali.

Da questo ragionamento deriva che l'unità immobiliare di cui al presente Lotto ritiene destinazione d'uso residenziale e come tale è valutata dall'Ufficio tecnico comunale.

Con la seguente precisazione, ovvero l'appartamento al piano primo qui trattato ritiene destinazione residenziale abitativa, ovvero possiede i minimi requisiti regolamentari per poter essere abitata permanentemente e, laddove alcuni parametri non siano conformi alla normativa vigente (es. i rapporti aeroilluminanti), vale sempre il principio della costruzione ante 1967, in cui non è stato eseguito alcun intervento successivo alla data citata.

Per quanto riguarda invece il requisito di legittimità urbanistica, gli edifici realizzati in epoca antecedente al giorno 1/9/1967 (giorno successivo all'entrata in vigore della Legge Ponte n. 765/1967), sono da considerarsi legittimi. Anche questo assunto vale per tutto l'edificato presente sul territorio comunale.

Tutto ciò premesso, al fine di ricostruire lo stato legittimo delle unità immobiliari incluse nella perizia, sono stati ricercati i disegni dello stato antecedente il 1/9/1967, in deposito presso l'archivio edilizio comunale.

Per quanto riguarda il Lotto in questione, la prima planimetria quotata disponibile è stata reperita all'interno dell'AE n. 79/1999, rilasciata per la realizzazione di garage interrato ai sensi della L n. 122/1989, e più precisamente nella tavola 3 ("*Dimostrazione volumi per calcolo sup. Garage*", cit). Il grafico menzionato presenta tuttavia alcune quote non rientranti nel disposto dell'art. 198 della LR n. 65/2014. Secondo quanto riferito dal Ufficio tecnico comunale, le difformità delle misure possono essere regolarizzate attraverso la ricognizione del legittimo stato dei luoghi, da allegare anche all'interno di

un eventuale nuovo titolo edilizio, sempre che siano addotte prove materiali e di archivio attestanti il mero errore di rilievo o di restituzione grafica.
In buona sostanza, il disegno contenuto nell'istanza di autorizzazione citata non può rappresentare lo stato legittimo del bene di cui al Lotto 2, per il fatto che l'oggetto della pratica era la realizzazione di un'autorimessa e non un intervento diretto sull'unità immobiliare.
Un ulteriore grafico reperito è incluso nella pratica di Permesso di costruire n 33.169/2019, anche se privo di quote planimetriche e posto all'interno di un procedimento attualmente sospeso.
Nonostante quanto affermato, l'osservazione dello stato di conservazione del bene, unito al fatto che la configurazione planimetrica dei grafici acquisiti rispecchia in linea di massima l'attuale stato dei luoghi, visto anche il sistema di classificazione del patrimonio edilizio adottato dall'Ufficio Urbanistica (ante 1967), si può affermare che, ai fini della presentazione di un eventuale nuovo titolo edilizio, è sufficiente e legittimo depositare lo stato rilievo allegato alla presente relazione unitamente alla ricognizione degli errori ed incongruenze rilevate che, per quanto riferito dai tecnici istruttori, non sottendono ad abusi ma a meri errori. In questo caso dimostrabili come tali.
La conformazione dell'intero edificio ed i locali dell'unità immobiliare consentono infatti di asserire che in quest'ultima non sia avvenuta alcuna attività edilizia di recente, ad eccezione magari di qualche installazione impiantistica (esempio, scarico dei fumi della caldaia).
Vista la riscontrata possibilità di conformare le incongruenze dimensionali accertate nelle due citate procedure edilizie, si conclude allegando alla presente relazione il rilievo svolto in occasione del sopralluogo effettuato in data 22/7/2019, da intendersi come grafico di riferimento a surroga dello stato legittimo.
Il tutto come meglio evidenziato nell'allegato 5bis.

Si precisa altresì che non sarà redatto il grafico sovrapposto poiché il bene appartiene al patrimonio edilizio realizzato in epoca antecedente il giorno 1/9/1967, come dichiarato dallo stesso proprietario, in una comunicazione per mail ordinaria del 22/2/2020 ("*In merito all'appartamento al piano primo di cui alla procedura 818, dichiaro che per quanto mi è dato sapere i lavori all'interno dello stesso appartamento risalgono a prima del 1 settembre 1967*").
Con l'Ufficio tecnico comunale è stata fatta chiarezza anche a proposito delle seguenti

due procedure amministrative.

- Laddove reperiti, all'interno del fascicolo di qualche pratica, grafici di oggetto "*Progetto dell'opera come effettivamente realizzata*", si deve far riferimento alla definizione di variante depositata ai sensi dell'art. 142 della LR 1/2005, per cui: "1. *Non si procede alla demolizione oppure all'applicazione delle sanzioni di cui al presente capo nel caso di realizzazioni di varianti, purché sussistano tutte le condizioni di cui all'articolo 83 bis, comma 1. 2. Le varianti non devono comunque riguardare immobili per i quali non sono consentiti interventi eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo, così come definita dall'articolo 79, comma 2, lettera c)".* Questo rimanda al citato art. 83 bis "*Varianti in corso d'opera*", comma 1: "[...] *Le varianti in corso d'opera al permesso di costruire o alla SCIA non comportano la sospensione dei relativi lavori qualora ricorrano tutte le seguenti condizioni: a) dette varianti siano conformi agli atti di governo del territorio di cui all'articolo 52, comma 2, o agli strumenti urbanistici generali vigenti, ai regolamenti edilizi vigenti e comunque non siano in contrasto con le prescrizioni contenute nel titolo abilitativo; b) non comportino modifiche della sagoma, né introducano innovazioni che incidono sulle quantità edificabili consentite dagli strumenti e dagli atti comunali, o che comportino incrementi di volumetria, oppure che incidono sulle dotazioni di standard; c) non riguardino beni tutelati ai sensi della parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio; d) nel caso in cui riguardino l'aspetto esteriore di immobili o aree tutelate ai sensi della parte III del Codice dei beni culturali e del paesaggio, siano realizzate a seguito del rilascio della relativa autorizzazione, oppure abbiano ad oggetto gli interventi di cui all'articolo 149 del Codice medesimo".* Comma 2: "*Per le varianti che non comportano la sospensione dei relativi lavori ai sensi del comma 1, sussiste esclusivamente l'obbligo del deposito dello stato finale dell'opera come effettivamente realizzata. L'eventuale conguaglio del contributo di cui all'articolo 105, determinato con riferimento alla data del titolo abilitativo, è effettuato contestualmente agli adempimenti di cui all'articolo 86* ["*Ultimazione dei lavori. Certificato di conformità. Certificato di abitabilità o agibilità. Inizio di esercizio di attività produttive"*] *e comunque prima della scadenza del termine di validità del titolo abilitativo".* Tutto ciò premesso, fermo restando l'esistenza dei presupposti sopra indicati, nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni normative richiamate, l'Ufficio tecnico ritiene ricevibili i grafici dello stato finale dell'opera qualora inseriti

all'interno degli adempimenti connessi all'art. 86. Qualora lo stato finale rappresentato non sia conforme ai disposti dei citati artt. 83 bis e 142, automaticamente l'ambito diventa quello dell'art. 209, inerente la prassi dell'accertamento di conformità.

- Come anticipato in precedenza, in caso di palesi errori materiali di rilievo e rappresentazione grafica in atti, è prevista l'applicazione di una procedura di rettifica solo sui condoni. Secondo quanto riferito durante i menzionati incontri tecnici, nel caso di rilievo di incongruenze della fattispecie descritta, è prassi segnalarle mediante una ricognizione dello stato attuale dei luoghi, fondato su prove e documenti già in possesso nell'archivio edilizio della pubblica amministrazione, dai quali si evinca in modo inequivocabile che si tratta di meri errori di misurazione del bene o di indicazione di un dato. Questa "*ricognizione*" può essere inclusa nel nuovo titolo edilizio o segnalazione o comunicazione asseverate che dir si voglia, senza dover ricorrere al deposito di una pratica autonoma.

Prima dell'elencazione dell'analisi delle pratiche, per una miglior lettura del testo, si precisa che, qualora siano espresse le verifiche ai sensi dell'art. 198 della LR n. 65/2014, le quote rilevate saranno contrassegnate mediante sopralineatura.

- In merito alla pratica 1 (Concessione edilizia n. 301/1995).

  In relazione alla pratica di cui all'oggetto, sulla base di quanto emerso durante i sopralluoghi e delle dichiarazioni rilasciate dal Sig. **********, si deve osservare che lo smaltimento dei reflui non sembra avvenire come da progetto iniziale. Dal momento che questo aspetto è sicuramente molto importante, ma posto all'interno di una pratica che riguarda la ristrutturazione di un bene non compreso nella CTU, si opta per approfondire la questione in occasione della disamina dell'autorizzazione allo scarico n. 332/2011, fermi restando i dati acquisiti nel merito del bene compreso nel Lotto in epigrafe.

- In merito alla pratica 2 (Concessione edilizia n. 984/1996).

  Con riferimento alla pratica in questione, in considerazione del fatto che il bene non è compreso nella perizia e che non è stato acquisito alcun dato utile, ad eccezione della ripresa fotografica indicata, non si ritiene dover approfondire la

disamina.

- In merito alla pratica 3 (Autorizzazione per attività ricettiva n. 3/1996).
  Con riferimento alla pratica in epigrafe, fatta eccezione per le sole notizie inerenti il rilascio dell'autorizzazione sanitaria e del parere favorevole dell'Azienda USL n. 10 di Firenze per l'edificio in questione, dal momento che non sono stati reperiti altri significativi dati edilizi per l'approfondimento tecnico sul bene incluso nella perizia (es. fotografie, elaborati grafici, ecc.), non si ritiene dover proseguire con la disamina.

- In merito alla pratica 4 (Autorizzazione sanitaria per lo svolgimento dell'attività di case e appartamenti per vacanze" n. 456 del 27/2/1998).
  Con riferimento alla pratica in questione, in considerazione del fatto che non sono stati reperiti dati edilizi utili per l'approfondimento tecnico sul bene incluso nella perizia, non si ritiene dover proseguire con la disamina.

- In merito alla pratica 5 (Autorizzazione edilizia n. 79/1999).
  Con riferimento alla pratica in questione, non essendo l'unità immobiliare compresa nella perizia, rimandando al quesito 4 ogni indicazione nel merito dell'attuale destinazione del bene di cui tratta l'autorizzazione edilizia, in questo luogo si limita la disamina al solo rilievo circa l'avvenuta alienazione della stessa mediante stipula di atto ai rogiti del Notaio ********** del 16/7/2012, repertorio n. 6.944/5.645, trascritto in data 24/7/2012 n. 16.461 RP, in cui il "*disponente*" Sig. ********** trasferiva la piena proprietà al Sig. *** ******* ********* ********, in qualità di Trustee del trust denominato **********. Nella nota si legge: "[...] *quanto forma oggetto del trascrivendo atto viene trasferito con ogni annesso e connesso,* […], *ad eccezione, relativamente al locale garage sopra descritto con la lettera c) della trascrizione n. 4.350 del giorno 10/3/1999, di cui all'atto unilaterale d'obbligo ricevuto dal Notaio ******** ******, in data 10/2/1999, rep. n. 20.776 – racc. n. 5.396 a favore del Comune di Reggello.* […]*; pertanto il Sig. *** ******* ********* ********, nella predetta qualità, ha dichiarato espressamente di essere a conoscenza di tutto quanto sopra e si è obbligato espressamente, per se, suoi successori e aventi causa a qualsiasi titolo, a garantire l'esercizio di tutti i sopra citati diritti nel loro più ampio contenuto a favore di terzi, nonché a*

riportare tutto quanto sopra indicato negli eventuali atti di trasferimento che il medesimo dovesse porre in essere ".

Per quanto sopra documentato, si ravvede la perdurante sussistenza degli obblighi assunti dal Sig. ********** con la sottoscrizione e successiva trascrizione del citato atto d'obbligo stipulato il 10/2/1999, quindi il sussistere, ad oggi, del vincolo di pertinenzialità tra il garage al foglio di mappa 72 part. 1406 ed i fabbricati insistenti sulle partt. 47 e 48 dello stesso foglio di mappa. Conseguentemente, anche in ambito di eventuale futura alienazione per vendita esecutiva, l'appartamento di cui al Lotto in questione risulterebbe quota parte asservito dal garage menzionato nell'atto ai rogiti del Notaio *********. L'osservanza di questo diritto risulta, in termini pratici, assai complessa data l'attuale configurazione e disposizione dei beni, pertanto la soluzione che sembra più lineare e diretta è quella di una vendita esecutiva dell'appartamento senza il posto auto.

- In merito alle pratiche 6 (Comunicazione di subentro nell'esercizio di struttura ricettiva "*casa e appartamenti vacanze*" prot. n. 19.099 del 3/8/2004), 10 (DIA prot. n. 9.791 del 18/4/2008), 12 (Comunicazione di cessazione dell'attività di casa e appartamento vacanze pec n. 150.902 del 6/5/2011), 13 (Comunicazione di subentro nell'esercizio di struttura ricettiva di casa e appartamento vacanze pec n. 152.600 del 6/5/2011) e 14 (SCIA prot n. 2.769 del 28/1/2019).

  Con riferimento alle pratiche in questione, in considerazione del fatto che non è stato acquisito alcun dato utile per l'approfondimento tecnico sul bene incluso nella perizia, non si ritiene dover approfondire la disamina.

- In merito alla pratica 7 (DIA prot. n. 11.890 del 15/5/2006).

  Con riferimento alla pratica in questione ed alla richiesta di annullamento, il Responsabile tecnico ha riferito che l'ufficio non prevede l'applicazione di alcuna procedura amministrativa formale di archiviazione in risposta alla suddetta istanza. Ciò precisato, dall'analisi del repertorio documentale emerge che:

  - la posizione indicata nell'elaborato grafico non corrisponde all'ubicazione del serbatoio rilevata durante lo svolgimento delle attività peritali;
  - il serbatoio attualmente presente nel resede, è del tipo interrato e non *"fuori terra"*, come indicato negli elaborati progettuali.

Più che non essere stato installato, come riferito dal Sig. **********, il serbatoio osservato sul posto non sembra essere in esercizio.

Per quanto detto, non si ritiene di dover approfondire la questione, né tanto meno procedere con alcuna ulteriore istanza.

- In merito alla pratica 8 (DIA prot. n. 11.891 del 15/5/2006).

  Con riferimento alla pratica in questione, specificatamente alla richiesta di annullamento si rimanda a quanto già indicato per la precedente istanza.

  Sulla scorta invece dei risultati d'indagine ottenuti dalle ditte fornitrici del gas gpl a servizio delle unità immobiliari presenti nel complesso edilizio in località La Torre, emerge che l'appartamento al piano primo, unitamente ad altre unità immobiliari poste sulle partt. 47 e 48 al foglio di mappa 72, è raggiunto dalla conduttura di gpl derivante dal serbatoio fuori terra in gestione alla ditta Martelli srl, con sede in Firenze (FI), via Pratese 158/1.

  La posizione del suddetto serbatoio corrisponde a quella indicata nel progetto allegato alla denuncia d'inizio attività in epigrafe.

  Come riferito dal tecnico incaricato dalla menzionata società (cit **********, 24/2/2020 e 2/3/2020):

  - il serbatoio è stato installato nel mese di dicembre 2013, e ritiene una capacità di 2.750 lt (esterno);
  - l'installazione è avvenuta sulla part. 200 al foglio di mappa 61, posizione riscontrata sul posto durante i sopralluoghi;
  - il quantitativo di gpl erogato viene pagato in un'unica soluzione;
  - in quanto trattasi di attività soggette ai sensi del DPR n. 151/2011, è stata trasmessa al Comando dei Vigili del Fuoco di Firenze la SCIA gpl (attività A) con prot. n. 15.261 del 28/7/2016;
  - è stato rilasciato il verbale di visita tecnica con esito positivo, comunicato con prot. n. 1.711 del 25/1/2017;
  - è stato rilasciato il CPI in data 28/7/2016 prot. n. 1.711 alla ditta ******* ********** ********* *** ****** (pratica n. 53.385), con scadenza 28/7/2021;
  - non è stata presentata alcuna pratica al Comune di Reggello perché, a quanto riferito, "[...] *piazzola e recinzione erano già esistenti".*

  Essendo stato installato il serbatoio gpl in epoca successiva all'entrata in vigore del DL n. 128/2006, ovvero successivamente al 30/3/2006, a quanto riferito

dall'Ufficio tecnico è applicabile l'art. 17 dello stesso decreto (cit ********** 2/3/2020), "*Semplificazione delle norme per l'installazione dei depositi di gpl di capacita' complessiva non superiore a 13 mc*" (pubblicato sulla GU n. 74 del 29/3/2006), comma 1, "*L'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc è considerata, ai fini urbanistici ed edilizi, attività edilizia libera, come disciplinato dall'articolo 6 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni*". Quanto sopra "[...] *fatta salva la necessità di eventuali atti di assenso relativi ad altre discipline quali la paesaggistica, l'idrogeologica ecc*" (idem cit **********). Nel merito dell'ultima affermazione, pur avendo riscontrato sulla part. 200 al foglio di mappa 61 la sussistenza del vincolo "*immobili ed aree di notevole interesse pubblico*" (art. 136 Dlgs n. 42/2004 – PIT Regione Toscana), questo non comprende il punto d'installazione del serbatoio, pertanto, secondo l'indicazione ricevuta sempre dall'Ufficio tecnico, non era necessario depositare la pratica di autorizzazione ai fini del vincolo paesaggistico. Lo stesso dicasi per il vincolo idrogeologico.

Tutto ciò premesso, per l'istanza in questione non si deve procedere con alcun atto amministrativo di rettifica o conformazione.

- In merito alla pratica 11 (Autorizzazione allo scarico n. 332/2011).

  Con riferimento alla pratica edilizia di cui all'oggetto, sulla base della disamina svolta, sono da discutere i seguenti rilievi.

  Riguardando alcuni passaggi argomentativi della presente trattazione i Lotti 1, 2 e 6, allo scopo di non alterare la struttura unitaria del titolo edilizio, che in termini altrettanto unitari descrive il sistema di smaltimento di più unità immobiliari, si precisa che:

  - all'interno delle relazioni riferite ai Lotti 1 e 2, tutte le questioni tecniche legate alla pratica in oggetto sono trattate in versione integrale;
  - per quanto riguarda la relazione di cui al Lotto 6, si espone solo la parte descrittiva della pratica, rimandando l'analisi critica alla disamina già svolta per gli altri due Lotti;
  - sempre in riferimento al Lotto 6, viene omessa la segnalazione degli eventuali costi di regolarizzazione, ancorché espressi in via informativa, poiché i beni inclusi nel Lotto in questione risultano già gravati dalla servitù di passaggio di

tubazione e scarico dei reflui recapitati da altri Lotti, pertanto si è inteso non rendere ancor più gravosa la situazione con l'inserimento di ulteriori oneri di natura economica.

Tutto ciò premesso, nella relazione datata 11/2/2011 è scritto che l'impianto è stato dimensionato per 24 abitanti equivalenti, capacità che dovrebbe essere calibrata per i reflui provenienti da:

- tre unità immobiliari (subb. 6, 9 e 10, foglio di mappa 72 part. 52), non comprese nella perizia;
- un frantoio aziendale (part. 1407, foglio di mappa 72, Lotto 1);
- nuova costruzione residenziale (pratica edilizia n. 915.436/2009, come riferito dal personale dell'Ufficio tecnico, sospesa dalla Commissione Edilizia con richiesta di documentazione integrativa ad oggi non ancora pervenuta), derivante da "*trasferimento di volumetrie esistenti per realizzazione di abitazione e fabbricato da destinare ad attività agrituristiche*", in località La Torre, sulla part. 1074 (che ha originato attualmente sulla derivata part. 1527, Lotto 6).

Si precisa che sono stati considerati anche i subb. 9 e 10 poiché nella relazione datata 22/12/2008, si trova scritto, nel merito proprio delle suddette unità "[...] *Il progetto prevede la realizzazione di due nuovi servizi igienici all'interno dell'appartamento esistente e un intervento di restauro sulle due unità immobiliari con destinazione d'uso a magazzino finalizzato a trasformarle in un nuovo appartamento di civile abitazione"* (il progetto a cui si riferisce il tecnico è la variante alla DIA prot. n. 9.790 del 18/4/2008).

Non avendo trovato, all'interno della documentazione visionata, i calcoli di verifica a giustificazione dei risultati dichiarati in relazione, in questo luogo si prova a ricostruire il procedimento per determinare il numero degli a.e. corrispondenti alle unità descritte, sulla base dei dati estrapolati dagli elaborati grafici in deposito presso l'archivio edilizio del Comune di Reggello (denunce d'inizio attività, PAPMAA, ecc.), seppur in assenza di un rilievo architettonico. Il metodo di calcolo adottato si riferisce al "*sistema convenzionale*", in merito al quale si dispone di una tabella parametrica, acquisita in occasione dell'incontro del 25/2/2020 con il referente dell'Ufficio Ambiente del Comune di Reggello Dott. ********** ******.

- Per le civili abitazioni, un a.e. corrisponde a 35 mq di SUL, così come definita

nei DPGR n. 64/R/2013 e n. 39/R/2018.

- Per gli edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione, un a.e. corrisponde a 5 addetti.

Gli elaborati grafici e testuali di riferimento derivano principalmente dalla pratica n. 38 dell'elenco generale (PAPMAA, "*Elaborato 2 Modulistica*" in "*Stato Programmato*" e Tav. A-2, aprile 2008).

Ne risulta quanto di seguito esposto.

- Unità immobiliari a destinazione residenziale (è stata inserita in questa fattispecie anche il "*locale da destinarsi a sala internet di cui alla DIA prot. n. 30.220 del 19/12/2008*", poiché connesso all'attività agrituristica a cui era dedicata porzione del complesso architettonico):
  - Sub. 6 (edificio G3 in PAPMAA):
    - piano seminterrato, SUL pari a circa 58,46 mq;
    - piani terra e primo, SUL pari a circa 89,81 mq;
    - piani primo e secondo, SUL pari a circa 85,09 mq;
    - per un totale parziale di SUL pari a circa 233,36 mq.
  - Sub. 9 (edificio G5 in PAPMAA):
    - piano seminterrato, SUL pari a circa 65,38 mq.
  - Sub. 10 (edificio G6 in PAPMAA):
    - piani terra e primo, SUL pari a circa 34,40 mq.

    Il tutto per una SUL totale di circa 333,14 mq, da cui deriva che:
    a.e. = 333,14 mq : 35 mq = 9,5183.
- Unità immobiliare a destinazione "frantoio aziendale" (pratiche n. 38, 44 e 46 dell'elenco generale):
  - nella richiesta di autorizzazione allo scarico prot. n. 29.442 del 11/12/2008, si trova indicato "[...] *frantoio e magazzino aziendali previsti max 5 addetti*", pertanto:
    a.e. in caso di 5 addetti = 1,000.
- Per quanto riguarda la nuova costruzione residenziale, trattasi del "*Fabbricato 5*" del PAPMAA (pratica n. 38, cfr "Elaborato 2 Modulistica", allegato al parere della Comunità Montana n. 571 del 28/10/2008, in "*Stato Programmato*"), il cui volume di progetto è di circa 368 mc, riferito alla destinazione "bar/abitazione". Eseguendo il calcolo, come nella CE n.

301/1995, sul volume anziché sulla SUL, deriva che:

a.e. = 368 mc : 100 mc = 3,6800.

Riassumendo, nell'ipotesi di ricostruzione fedele di quanto contenuto nella richiesta di autorizzazione, da cui è scaturito il rilascio dell'abilitazione allo scarico, il numero complessivo minimo regolamentare degli a.e. sarebbe:

a.e. = 9,5183 + 1,000 + 3,6800 = 14,1983 = 14 valore arrotondato, inferiore al dimensionamento dell'impianto dichiarato, ovvero 24 AE.

Da un riscontro effettuato sulla scheda tecnica allegata (Depuratore/Ossidatori Oxi One, modello Dex28, cit), nel caso sia stato installato il depuratore da a.e. = 28, a maggior ragione la verifica di cui sopra è soddisfatta, ovvero la capacità del corpo ricevente è superiore a quella stimata in fase progettuale.

Sulla base di quanto emerso durante i sopralluoghi, il denominato "*Fabbricato 5*" non è stato ancora realizzato e, per quanto il PAPMAA sia ancora formalmente in essere, non sembra ipotizzabile la costruzione di questo edificio, né in tempi brevi, né lunghi. Ciò premesso, nel corso delle operazioni peritali svolte in loco, la proprietà ha dichiarato che l'unità di cui al Lotto 2 (facente parte del denominato "*Fabbricato D*") scarica i propri reflui nel depuratore presente nella part. 1527 (Lotto 6) e, da quanto potuto accertare, esiste solo un depuratore installato, quello documentato nell'istanza in epigrafe. Non potendosi condurre, al momento, verifiche specialistiche per capire come questi reflui siano canalizzati e verso dove siano diretti, è possibile solo ipotizzare il caso estremo, ovvero la condizione per cui l'intero fabbricato in questione, col suo carico di a.e. = 8,41, riversi i propri reflui domestici nel depuratore di cui alla presente pratica.

Riprendendo il calcolo sopra svolto, considerando la configurazione attuale accertata, ovvero in assenza del "*Fabbricato 5*", introducendo il nuovo carico di abitanti equivalenti sulla base delle dichiarazioni della proprietà, il nuovo computo verrebbe così a modificarsi:

a.e. = 9,5183 + 1,000 + 8,4100 = 18,9283 = 19 valore arrotondato, inferiore sia al dimensionamento dell'impianto dichiarato in relazione, ovvero 24 a.e., sia alla capacità di 28 a.e. riferita dalla ditta fornitrice, all'uopo contattata per un riscontro sui parametri indicati nella scheda tecnica.

Al netto della conduzione di indagini ispettive approfondite e di ordine specialistico, in forza anche di quanto dichiarato dalla proprietà sul sistema di smaltimento effettivamente realizzato, il risultato ottenuto può essere considerato

positivo dal punto di vista dei numeri e delle dimensioni espresse dal calcolo degli abitanti equivalenti. Per ciò che riguarda la questione di tipo amministrativo, sulla base di quanto comunicato dal referente Dott. ********** ******, nel caso specifico è sufficiente procedere con un atto di aggiornamento dell'autorizzazione n. 332/2011, ovvero un'integrazione documentale, da trasmettere all'Ufficio Ambiente, in cui si rappresenti e certifichi l'impianto così come è stato effettivamente realizzato. Con tale procedura sono fatti salvi gli attuali titoli rilasciati, ovvero l'autorizzazione citata ed il parere igienico-sanitario ad essa riferito.

In considerazione:

- della difficoltà incontrata nella verifica dello schema di smaltimento esistente, nonché del suo articolato funzionamento;
- del numero, ancora non certo, delle unità immobiliari che recapitano i propri reflui al depuratore sopra individuato;
- dell'ipotesi, tutta da dimostrare, che il numero di cui sopra possa essere stimato, in via cautelativa, in n. 9 unità, ovvero le 5 comprese nella part. 48, il frantoio e le 3 nella part. 52;
- dei necessari ulteriori accertamenti che non si è potuto effettuare nel corso delle operazioni peritali;
- della complessità derivante dallo stabilire, in questo luogo, il criterio di ripartizione della spesa, stanti le incognite sopra richiamate.

Tutto ciò vagliato, si ritiene più opportuno esprimere l'onere economico risultante da questa prestazione tecnica a puro titolo informativo, ovvero allo scopo di darne notizia e consistenza al soggetto che si aggiudicherà il bene in questione a mezzo della vendita esecutiva. Visti il grado di incertezza e la natura dei dati finora raccolti, si precisa altresì che in questa sede non si ritiene eseguibile la stima dei costi relativi allo svolgimento di una video-ispezione completa dell'impianto.

- In merito alla pratica 15 (Permesso di Costruire, pratica edilizia n. 33.169/2019).

  Con riferimento alla pratica in questione, in considerazione dei dati acquisiti e dell'analisi documentale svolta, si espongono i seguenti rilievi.

  Come riferito dall'Ufficio tecnico comunale, la pratica è in fase intermedia di istruttoria e passata al vaglio della Commissione edilizia per l'espressione del

parere. Attualmente risulta sospesa conseguentemente alla diffida formalizzata per pec in data 27/2/2020 dal custode giudiziario delle procedure esecutive RGE n. 451/16 e n. 818/14 pendenti presso il Tribunale di Firenze. La motivazione della diffida consiste nel fatto che l'intervento proposto dall'istanza, come emerge dai rilievi delle operazioni peritali svolte e dalla consultazione della pratica depositata, interessa una porzione di compendio "[...] *colpito da pignoramento immobiliare con udienza per la vendita fissata per il prossimo 21 maggio, e pertanto tale condizione è incompatibile con la concessione del permesso a costruire in assenza dell'autorizzazione del Giudice dell'esecuzione".*

Dalla verifica dei dati di rilievo contenuti nella tavola T01 dello stato attuale, si osserva che non sono state indicate le quote planimetriche lineari interne dei locali dell'unità immobiliare di cui al Lotto 2. Emergono altresì alcune incongruenze nei valori della consistenza superficiale netta dei vani, più precisamente (tra parentesi l'identificativo scelto per lo stesso vano e riportato sul rilievo allegato alla CTU):

- vano K/P/SOGG (locale 1):
  - superficie netta dichiarata: 19,83 mq;
  - superficie netta rilevata: $\overline{20,73}$ mq;
  - verifica ai sensi dell'art. 198 della LR n. 65/2014:
  - tolleranza dimensionale 2% sul valore dichiarato in atti: $\pm$0,3966;
  - intervallo: 19,4334<19,83<20,2266<$\overline{20,73}$;

  il valore rilevato è al di fuori dell'intervallo di tolleranza;
- vano CAMERA (locale 2):
  - superficie netta dichiarata: 10,00 mq;
  - superficie netta rilevata: $\overline{12,20}$ mq;
  - verifica ai sensi dell'art. 198 della LR n. 65/2014:
  - tolleranza dimensionale 2% sul valore dichiarato in atti: $\pm$0,20;
  - intervallo: 9,80<10,00<10,20<$\overline{12,20}$;

  il valore rilevato è al di fuori dell'intervallo di tolleranza;
- vano BAGNO (locale 4):
  - superficie netta dichiarata: 4,61 mq;
  - superficie netta rilevata: $\overline{4,82}$ mq;
  - verifica ai sensi dell'art. 198 della LR n. 65/2014:

- tolleranza dimensionale 2% sul valore dichiarato in atti: $\pm$0,0922;
- intervallo: 4,5178<4,61<4,7022<$\overline{4,82}$;

il valore rilevato è al di fuori dell'intervallo di tolleranza.

Per quanto le misure sopra indicate si discostano dal limite di tolleranza inserito nella legge regionale vigente, a quanto riferito dal personale tecnico dell'ufficio comunale, nel caso di rilievo di incongruenze della fattispecie descritta, generalmente è prassi segnalarle mediante una ricognizione dello stato attuale dei luoghi, fondato su prove e documenti già presenti nell'archivio edilizio comunale, dai quali si evinca in modo inequivocabile che si tratta di meri errori di misurazione del bene. Questa "*ricognizione*" può essere inclusa nel nuovo titolo edilizio o segnalazione o comunicazione asseverate che dir si voglia, senza dover ricorrere al deposito di una pratica autonoma. Infatti, come esposto durante la riunione tecnica menzionata, la procedura amministrativa di rettifica di errori di rilievo o rappresentazione grafica viene applicata dall'ufficio comunale solo sui condoni.

Tutto ciò premesso, non risulta necessario procedere con alcuna istanza.

Oltre a quanto sopra accertato, nel corso dei sopralluoghi svolti sono state individuate opere edilizie e o impiantistiche eseguite in assenza o di titolo abilitativo o di certificazione di conformità, unitamente a difformità alle norme edilizie, antisismiche, di tutela ambientale, ecc., in genere.

A) Per quanto riguarda l'unità immobiliare in questione, è stata accertata l'assenza delle dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti e vista l'epoca di realizzazione degli stessi, si dovrà procedere con la redazione delle dichiarazioni di rispondenza per singola dotazione impiantistica, da trasmettere per pec all'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggello. A quanto detto si aggiunge la lavorazione necessaria per conformare lo scarico degli esausti derivanti dalla combustione della caldaia, attualmente installato in parete. Quest'ultimo dovrà fuoriuscire dalla falda di copertura della misura minima di 1 ml, secondo quanto emerso dal colloquio con i tecnici dell'Ufficio Urbanistica del 25/2/2020.
B) Nel corso dello svolgimento delle operazioni peritali è stato accertato che l'ubicazione del cancello per l'accesso carrabile all'area di pertinenza dell'intero

complesso immobiliare posto in località La Torre è stata variata rispetto alla posizione originaria, in assenza di idoneo titolo autorizzativo.

Allo stato attuale il cancello, che consente i passaggi carrabile e pedonale, si trova notevolmente arretrato rispetto alla linea di confine della particella 47 con la strada vicinale (strada comunale), per una distanza di circa 9,00 - 9,20 ml di media (misure prese alle estremità destra e sinistra). La struttura del cancello è in metallo, con pannelli di lamiera atti a ridurre la visuale verso la pertinenza interna alla proprietà. Il cancellino pedonale è stato installato all'estrema sinistra e le colonne su cui sono ancorate le parti mobili sono realizzate con profilati di metallo, di forma e stile standard, di produzione e manifattura commerciale.

Dal punto di vista della mera composizione architettonica, il cancello attualmente rilevato è completamente diverso da quello precedentemente installato.

Osservando la ripresa fotografica pubblicata su Google Maps (nella modalità Street View) nel mese di ottobre dell'anno 2011, emerge infatti che l'originario passo carrabile era così costituito:

- per quanto riguarda la posizione, era stato realizzato esattamente sulla linea di raccordo tra il muro in pietra preesistente e la siepe disposta sul confine ovest della proprietà, a delimitazione tra la zona privata e la viabilità vicinale (viabilità comunale) menzionata;
- il cancello, sempre di metallo ma con struttura ad inferriata non occludente l'introspezione sul vialetto di proprietà, era sull'estrema sinistra, compreso da due colonne realizzate in muratura, intonacate, di forma e motivo classicheggianti, per la presenza di uno zoccolo di base in rilievo ed il capitello sommitale squadrato;
- il passo pedonale invece era sul lato opposto, quindi all'estremità destra;

il tutto come rappresentato sul grafico depositato, anche se con estrema schematizzazione.

L'epoca di realizzazione del nuovo manufatto, nella nuova posizione, potrebbe essere inquadrabile invece nel seguente intervallo temporale:

- dal 21/7/2017, in cui è stato depositato l'elaborato planimetrico (prot. n. FI0104110) ove compare per la prima volta il sub. 507, rappresentato come BCNC, "*area di ingresso complesso*", sul cui sedime giace il cancello;
- al 30/9/2018, data della foto aerea in cui si constata per la prima volta

l'avvenuto spostamento.

Secondo quanto emerso durante il confronto tecnico con l'Ufficio Urbanistica, si deve procedere con il deposito dei seguenti titoli:

- istanza di autorizzazione in sanatoria ai fini del vincolo idrogeologico (ai sensi dell'art. 85 LR n. 39/2000 come modificato dall'art. 11 LR n. 40/2004), con pagamento della sanzione amministrativa poiché l'abuso è stato commesso entro i 5 anni dalla data di trasmissione della sanatoria;
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, così detta "*tardiva*", con pagamento di una sanzione amministrativa di € 1.000.

Essendo il menzionato sub. 507 un bene comune ad 11 subalterni, tra cui quello che identifica il Lotto in questione, i costi di regolarizzazione dell'abuso descritto ricadranno su tutte le unità catastali, nella ragione di 1/11 ciascuna.

Ai fini della regolarizzazione edilizia ed urbanistica di quanto riscontrato, così come emerso negli incontri avuti con il Responsabile tecnico, con l'Ufficio Urbanistica, l'Ufficio Ambiente del Comune di Reggello, il Responsabile del Servizio Attività Territoriali e Protezione Civile dell'Unione dei Comuni – Valdarno e Valdisieve, si dovrà procedere con il deposito delle seguenti pratiche, per ognuna delle quali vengono computati, in via del tutto indicativa, i relativi oneri professionali e generici, in funzione della casistica determinata.

- Redazione e trasmissione per pec all'Ufficio Urbanistica delle Dichiarazioni di Rispondenza e dell'Attestazione di Prestazione Energetica per la regolarizzazione delle dotazioni impiantistiche installate nell'unità immobiliare.

  - € 900 per il rilascio da parte di ditta specializzata di DIRI dell'impianto elettrico, ai sensi della vigente normativa di settore, compreso il rilievo dei punti luce, la restituzione grafica degli stessi in apposito layout, lo schema dei quadri elettrici.
  - € 600 per il rilascio da parte di ditta specializzata di DIRI dell'impianto termico ai sensi della vigente normativa di settore, compreso il rilievo dei corpi radianti e la restituzione grafica degli stessi in apposito layout.
  - € 600 per il rilascio da parte di ditta specializzata di DIRI degli impianti idrosanitario e degli scarichi ai sensi della vigente normativa di settore.
  - € 600 per il rilascio da parte di ditta specializzata di DIRI dell'impianto gas, ai

sensi della norma UNI CIG 7129.

- Non è previsto il pagamento dei diritti di segreteria al deposito delle precedenti pratiche.

Il tutto per un importo parziale di € 2.700,00 (oltre iva e cap dove applicati per legge).

- Opere di conformazione dello scarico degli esausti derivanti dalla combustione della caldaia, mediante lo spostamento di quest'ultimo al di sopra della falda di copertura della misura minima di 1 ml.

  - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, ai sensi dell'art. 136, comma 4 della LR n. 65/2014.
    - € 800 di onorari professionali e spese per la redazione e trasmissione della pratica, compresa la direzione dei lavori.
    - € 75 di diritti di segreteria (non soggetti ad imposta).
  - € 1.464,21 di costi di lavorazione ed esecuzione dell'opera, compreso lo smaltimento dei materiali di risulta alla pubblica discarica autorizzata (cfr computo metrico specifico, allegato 19bis).

  Il tutto per un importo parziale di € 2.339,21 (oltre iva e cap dove applicati per legge).

- Attestazione asseverata di agibilità, redatta ai sensi dell'art. 149 della LR n. 65/2014.
  - € 1.000 di onorari professionali e spese per la redazione e presentazione della pratica.
  - € 100 di diritti di segreteria al ritiro dell'atto (non soggetti ad imposta).

  Il tutto per un importo parziale di € 1.100 (oltre iva e cap dove applicati per legge).

- Procedura amministrativa finalizzata alla regolarizzazione dei passi carrabile e pedonale posti sulla part. 47 sub. 507, BCNC all'unità immobiliare di cui al Lotto 2.

  - Autorizzazione in sanatoria ai fini del vincolo idrogeologico (ai sensi dell'art. 85 LR n. 39/2000 come modificato dall’art. 11 LR n. 40/2004).
    - € 1.200 di onorari professionali e spese per la redazione e presentazione della pratica, compreso il maggior onere per la relazione geologica.

- € 110 di diritti di istruttoria (non soggetti a imposta).
- € 32 di marche da bollo (per la presentazione ed il ritiro dell'atto, non soggetti a imposta).
- € 480 a titolo di sanzione amministrativa (per interventi abusivi fino a 1.000 mq; non soggetta a imposta). Si precisa che il versamento della sanzione è prescritto se l'abuso è stato commesso precedentemente l'arco temporale descritto dai 5 anni dalla data di presentazione dell'istanza.

◦ Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, così detta "*tardiva*".

- € 800 di onorari professionali e spese per la redazione e presentazione della pratica.
- € 75 di diritti di segreteria (non soggetti a imposta).
- € 1.000 a titolo di sanzione amministrativa (non soggetta a imposta).

Il tutto per un importo parziale di € 3.697 (oltre iva e cap dove applicati per legge); applicando il criterio di ripartizione del costo precedentemente esposto, dividendo per gli 11 subalterni si ottiene l'importo di € 336,09 (oltre iva e cap dove applicati per legge), ricadente sul bene di cui al presente Lotto.

Quanto sopra stimato genera un importo complessivo di € 6.475,30 (oltre iva e cap dove applicati per legge), da scomputare dal valore di mercato stimato per il Lotto 2.

All'importo sopra indicato devono essere aggiunti i costi necessari per procedere con la realizzazione della nuova utenza autonoma della fornitura idrica. I costi determinati attraverso computo metrico estimativo, vengono quantificati in € 3.264,88 (allegato 19bis). In relazione a quanto riferito nel corso del sopralluogo effettuato in data 16/4/2020 con il tecnico di Publiacqua, al quale era presente anche l'esecutato, sarà possibile (previa conferma scritta della fattibilità tecnica legata alla scarsa portata dell'attuale rete presente, che verrà trasmessa nel corso del prossimo sopralluogo fissato dopo il deposito della CTU), richiedere una nuova utenza che, con il benestare del Sig. **********, che ha già dato il proprio consenso nel corso dello stesso sopralluogo, verrebbe posizionata all'interno del vano contatore posto lungo la strada che corre a monte del complesso immobiliare. Cautelativamente, in relazione alla carenza della portata, è stata prevista l'installazione di un'autoclave.
Nel caso in cui dovessero emergere novità rispetto a quanto indicato, il sottoscritto procederà a depositare l'eventuale nota integrativa.

Inoltre, per collegare il contatore all'unità immobiliare sarà comunque necessario passare attraverso il piccolo resede di proprietà del ********** ********* ******** spa, censito alla part. 49.

A tal proposito, in data 18/4/2020, è stata trasmessa mezzo mail ordinaria al Dott. ******** ********** ed all'Avv. ********** (rispettivamente legale rappresentante e consigliere della suddetta società), la richiesta per autorizzare preventivamente l'eventuale nuovo acquirente in merito al passaggio della tubazione all'interno del resede gestito dalla società in qualità di Trustee. Con risposta dell'Avv. **********, ricevuta sempre con mail ordinaria in data 21/4/2020 è stato specificato che "[…] *faccio seguito alla nostra odierna telefonata per informarLa che ad oggi non autorizziamo il preventivo passaggio della tubazione nella proprietà che gestiamo in qualità di Trustee. Posto che il passaggio della tubazione potrebbe avvenire in via più diretta anche attraverso la proprietà del fondo vicino, valuteremo l'eventuale passaggio e il conseguente riconoscimento economico direttamente con colui che sarà l'acquirente dell'immobile.* […]".

Sarà pertanto il nuovo acquirente a valutare se passare dal resede indicato (per il quale sono stati determinati i costi delle relative opere) o dal quello confinate (che per caratteristiche ed ubicazione comporterebbe una spesa sicuramente superiore rispetto a quella preventivata), anche considerazione della disponibilità delle rispettive proprietà.

A tal proposito si fa comunque presente che l'allaccio all'utenza idrica non dovrebbe essere negato, in quanto servizio primario. Di conseguenza in relazione alla problematica riscontrata, è stata applicata una ulteriore riduzione di € 5.000.

La riduzione di prezzo da applicare in relazione alla mancanza dell'allaccio autonomo alla fornitura idrica è pertanto pari ad € 8.264,88.

Di conseguenza il costo complessivo in relazione a quanto argomentato è pari ad € 14.740,18.

Per quanto riguarda l'integrazione documentale dell'istanza di Autorizzazione allo scarico n. 332/2011, come anche riferito nella relazione del Lotto 1, le relative prestazioni professionali consistono nella trasmissione per pec dei seguenti elaborati:

- rilievo aggiornato dello schema di smaltimento dei reflui così come realizzato;
- formazione dell'elenco di tutte le unità immobiliari che convogliano i propri reflui all'interno dello schema suddetto, fino al depuratore individuato durante i

sopralluoghi;

- restituzione grafica schematica in idonea scala di rappresentazione;
- relazione tecnica.

L'importo economico per eseguire siffatto aggiornamento tecnico-amministrativo viene stimato in via presuntiva in complessivi € 1.500 (oltre iva e cap dove applicati per legge). A quanto riferito dal Dott. ****** dell'Ufficio Ambiente del Comune di Reggello, questo tipo di procedura non prevede il pagamento di diritti di istruttoria né il deposito di marche da bollo.
Come già descritto in precedenza, il predetto valore viene dato a mero titolo informativo, in considerazione del ben noto grado di difficoltà da affrontare per una sua corretta ed analitica determinazione.

Per quanto riguarda le discipline di cui:

- all'art. 40 ("*Mancata presentazione dell'istanza*") della citata L n. 47/85,

- all'art. 46 ("*Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985")* del Decreto Legislativo 6/6/2001 n. 378 [*Ripubblicazione del testo del decreto legislativo 6 giugno 2001, n. 378, recante "Disposizioni legislative in materia edilizia. (Testo B)"; Decreto pubblicato nel supplemento ordinario n. 239/L alla Gazzetta Ufficiale - serie generale - n. 245 del 20 ottobre 2001* – GU Serie Generale n. 266 del 15/11/2001 – Suppl. Ordinario n. 246],

sulla base della documentazione acquisita durante l'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Reggello (FI), dalla presa visione di estratti cartografici storici e catastali, in considerazione del materiale fotografico pubblicato, è stato possibile accertare quanto segue.

- L'unità immobiliare ubicata al piano primo di ben più ampio complesso edilizio, identificata nel procedimento giudiziario come Lotto 2, è stata edificata in epoca anteriore all'entrata in vigore della Legge Ponte n. 765/1967, ovvero precedentemente al giorno 1/9/1967. Questo è quanto risulta dalla disamina effettuata sul Lotto in questione.

E' necessario sottolineare che le verifiche eseguite ed i risultati conseguiti sono relativi a quanto esplicitamente indicato, in parte comunicatoci dalla proprietà, in parte acquisito mediante gli incontri svolti con i vari pubblici uffici preposti. Inoltre sono frutto di quanto riscontrato dalla documentazione di cui è stato possibile prendere visione nel corso dei vari accessi agli atti eseguiti.

Premesso altresì il sussistere della ben nota incertezza degli apparati normativi di riferimento, dovuta alla prolifica e continua legiferazione, si precisa in questo luogo che le modalità ed i costi sopra indicati sono da considerarsi puramente indicativi, dal momento che solo le amministrazioni competenti possono determinare le sanzioni e le procedure necessarie per la regolarizzazione delle difformità riscontrate.

****

Quesito 10: *(Lotto 2)*

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

Il più probabile valore di mercato, determinato attraverso la comparazione diretta multiparametrica dell'MCA (Market Comparison Approach), è pari a € 44.918,43. L'importo è stato arrotondato a **€ 45.000.**

Come specificato nel quesito si riportano di seguito:

- la superficie commerciale, pari a 41 mq;
- il prezzo unitario pari a ca. € 1.098/mq;
- il prezzo complessivo, arrotondato, pari a € 45.000.

Per i dettagli relativi alla metodologia utilizzata ed ai calcoli eseguiti si rimanda a quanto specificatamente trattato all'allegato 12bis.

****

Quesito 11: *(Lotto 2)*

Indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2.922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

In relazione agli adeguamenti ed alle correzioni riguardanti i costi di regolarizzazione delle difformità riscontrate, così come meglio descritto nei relativi quesiti, si riporta:

- regolarizzazione edilizia: 6.475,30.
- deprezzamento relativo alla mancanza di utenza idrica autonoma: € 8.264,88.

Di conseguenza:

Valore stimato	deprezzamento	Valore base d'asta
€ 45.000,00	€ 14.740,18	€ 30.259,82

Pertanto il valore determinato, che corrisponde al prezzo base d'asta, viene arrotondato a **€ 30.000.**

Cautelativamente nei confronti delle parti, visto anche il ribasso previsto in sede di vendita, si ritiene di non dover applicare ulteriori deprezzamenti al prezzo base d'asta.

Prezzo base d'asta
€ 30.000,00

****

Quesito 12: *(Lotto 2)*

precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;

in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

- *il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;*
- *se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L 3 giugno 1940, n. 1.078;*
- *9. bis. indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;*

Per l'unità compresa nel Lotto non sono state riscontrate caratteristiche tali da renderla non appetibile sul mercato immobiliare.

Il pignoramento è riferito alla proprietà dell'intero.

Il bene risulta intestato al debitore come persona fisica, pertanto la vendita non dovrebbe essere soggetta ad IVA. Tuttavia, date le continue variazioni sul regime fiscale, tale ipotesi necessita di un suffragio da parte di persona competente in materia, che non può essere il mero estimatore (ad esempio un commercialista od un notaio).

****

Quesito 13: *(Lotto 2)* *effettuare un riepilogo in caso di più Lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);*

Si rimanda al riepilogo finale.

****

Quesito 14: *(Lotto 2)* *L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato:*

- *una tabella riepilogativa per ciascun Lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e* quello a base d'asta;
- *fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria*

(NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);

- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

Si allega alla presente:

Per tutti i Lotti:

- Avviso di ricevimento della raccomandata di cui al punto II° (estratto allegato 2 – comunicazioni varie).

Per i Lotti 1, 2, 3, 5 e 6

- titolo di provenienza (allegato 4);

Per il solo Lotto 2:

- documentazione catastale (allegato 3bis);
- elaborati grafici di inquadramento e rilievo (allegato 5bis);
- rilievo fotografico (allegato 6bis);
- ispezioni ipotecarie (allegato 7bis);
- tabella riepilogativa (allegato 9bis);
- contratti di locazione e sublocazione (allegato 10bis);
- verifica congruità canone di locazione (allegato 11bis);
- determinazione del più probabile valore di mercato (allegato 12bis);
- computi metrici opere di messa in pristino ed adeguamento (allegato 19bis).

LOTTO 3

Quesito 1: *(Lotto 3)* *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: accertare la conformità …….*

Unità immobiliare ubicata a Reggello (FI), in località Caselli La Torre, all'interno del complesso denominato ********* *** ******, utilizzata come civile abitazione, nell'ambito dell'attività agrituristica. Risulta censita al foglio di mappa 72, part. 52, sub. 7, cat. A3, classe 1, cons. 2,5 vani, sup. cat. escl. aree esterne 49 mq, rend. € 108,46.

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nella trascrizione del sequestro conservativo.

Confini: part. 53, part. 52, subb. 4, 5 e 500, strada vicinale Caselli La Torre (strada comunale).

Catastalmente l'unità è intestata all'esecutato.

La planimetria catastale risulta regolarmente depositata presso l'Agenzia del Territorio ed in linea di massima graficamente corrisponde all'attuale stato dei luoghi. Dalla sovrapposizione con il rilievo è stato comunque riscontrato un incremento della larghezza della sagoma. La variazione massima, pari a 70 cm, è riferita alla porzione tergale. Inoltre risultano errate di una decina di centimetri anche le altezze interne.

Dagli accertamenti eseguiti è stato riscontrato che l'unità immobiliare è stata illegittimamente trasformata in abitazione. Dal momento che non risultano presenti i requisiti igienico-sanitari minimi, si dovrà procedere con il ripristino alla destinazione originaria di deposito. Di conseguenza la documentazione catastale è da considerarsi non conforme. Si dovrà quindi procedere con l'istanza di aggiornamento della planimetria catastale. Per tale attività vengono considerati € 500 di onorari oltre € 50 di diritti di segreteria. Sempre per lo stesso motivo dovrà anche essere aggiornato l'elenco subalterni. Il costo per tale attività viene quantificato in € 150.

Di conseguenza i costi di regolarizzazione della documentazione catastale sono pari a € 700, al netto, dove dovute, di iva e cassa professionale.

Si allega la documentazione catastale (allegato 3ter).

****

Quesito 2: *(Lotto 3)* *riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare 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…..);*

L'ordinanza del sequestro conservativo, che comprende anche altri cespiti, è stata trascritta presso la Conservatoria dei RRII di Firenze in data 8/11/2012 al n. 23.437 RP, a favore di uno degli originari creditori procedenti (Sig.ra ******** ******** ******** ********, per conto di ********** srl), contro il Sig. **********, e riguarda la proprietà dell'intero dell'unità compresa nel Lotto.

****

Quesito 3: *(Lotto 3)* *indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

La porzione di fabbricato in cui è ubicata l'unità compresa nel Lotto è stata acquistata dal debitore con scrittura privata autenticata in data 29/12/1990 dal Notaio ******* **********, repertorio 6.123, trascritta presso la Conservatoria dei RRII in data 22/1/1991, al n. 2.485 RP. Tra i vari cespiti, la vendita comprendeva anche la part. 52, sub. 1, riferita alla porzione rurale di fabbricato promiscuo. In relazione a quanto indicato nella documentazione allegata alle scritture private autenticate dal Notaio ********* ******* (del 14/5/1983, rep. 31.438), e dal Notaio ********** (del 2/10/1985, rep. 99.804), il sub. 1 censito al CT, comprendeva anche l'unità in oggetto, che è stata costituita al CF in data 19/10/1993 (n. 47.043).
Si allega copia del titolo di provenienza (allegato 4).

****

Quesito 4: *(Lotto 3)* *fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;*

Il Lotto in oggetto comprende la sola unità immobiliare ubicata al piano seminterrato di uno dei fabbricati posti all'interno del complesso denominato ********* *** ******, ad oggi illegittimamente utilizzata come civile abitazione. In merito all'effettiva destinazione accertata si rimanda a quanto trattato al quesito 9.

L'edificio di cui l'unità è parte integrante è collocato lungo la strada vicinale denominata Caselli La Torre. A quanto riferito dal Geom. ********** dell'Ufficio Lavori Pubblici del Comune, nell'elaborato ad uso interno dell'ufficio la viabilità in questione è denominata strada Caselli-Pontifogno e serviva a collegare i centri abitati alla Chiesa di Pontifogno. Attualmente è classificata come strada comunale. Pertanto non si tratta di una strada vicinale, bensì di una strada comunale.

Il fabbricato dove è ubicata l'unità è da considerarsi più propriamente un agglomerato edilizio, che si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre livello seminterrato. Il prospetto frontale (lato interno) risulta finito ad intonaco mentre quello laterale sx e tergale (lato strada) sono in pietra facciavista. La copertura, composta da più falde, è costituita per quanto concerne le parti a vista, da travetti in legno e pianelle, oltre manto di copertura in coppi e tegole.

Facendo riferimento alla documentazione catastale l'edificio censito alla part. 52 è composto da nove unità immobiliari.

All'interno del complesso sono presenti vari fabbricati che comprendono un rilevante numero di unità immobiliari, per gran parte utilizzate come civili abitazioni. Per quanto è stato possibile riscontrare, una parte è utilizzata dagli stessi proprietari, come abitazione permanente o come casa di villeggiatura. Mentre il resto delle unità sono utilizzate nelle attività di agriturismo o casa vacanze, entrambe svolte all'interno del complesso.

Inoltre, parte delle altre unità presenti, come quella in oggetto, sono comprese nel Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA), ad oggi ancora in corso di completamento.

Il complesso immobiliare, ubicato in località Caselli La Torre, è posto a nord-est rispetto al centro abitato di Reggello, dal quale dista in linea d'aria circa 500 ml. L'area di ubicazione, con riferimento al tratto di viabilità interna, si trova ad una quota di 487 ml slm, circa 90 metri più alta rispetto al centro abitato.

La zona circostante è caratterizzata da un territorio per gran parte agricolo, dove il tessuto edilizio prevalente è a destinazione residenziale.

Dal centro abitato di Reggello, percorrendo via Dante Alighieri in direzione del Palazzo comunale, prima di giungere a Piazza Aldo Moro, si svolta a sx su via Caduti di Secchieta. Percorsi ca. 450 metri si svolta a dx su via Caselli al Sole. La strada prosegue su via Caselli Casapippo, per poi giungere il località Caselli La Torre, dove è ubicato il complesso. Lungo l'omonima strada, si svolta a dx per accedere al vicolo pedonale ricavato tra le sagome dei due fabbricati censiti alle particelle 50-51 e 52. Scendendo i gradoni si accede all'area esterna antistante l'edificio, e quindi all'unità compresa nel Lotto.

In prossimità del complesso non sono presenti aree di parcheggio pubblico. Di conseguenza non è previsto alcuno spazio per la sosta dei mezzi inerente l'unità immobiliare.

La viabilità di collegamento con il centro abitato, anche se abbastanza tortuosa, risulta asfaltata fino a poco prima del vicolo pedonale. La larghezza della carreggiata non consente il passaggio contemporaneo di due mezzi.

Anche se non vi sono titoli che lo confermano, l'area esterna, antistante ed a fianco del fabbricato, risulta di uso comune con le altre unità presenti. Si tratta della particella 53, indicata nelle risultanze catastali sin dall'impianto meccanografico del 1987 come BCNC. Il salto di quota rispetto alla strada vicinale (strada comunale) è di oltre due metri e mezzo, ed è compensato da gradoni e rampe. Di conseguenza mentre il locale d'ingresso risulta complanare con lo spazio esterno antistante, quello tergale, posto lungo la strada, risulta quasi completamente interrato.

Il percorso esterno di accesso, che ha una larghezza variabile tra 1,3 ml ed 1,6 ml, è in battuto di cemento, mentre l'area antistante il fabbricato è costituita da lastre in porfido posate ad opus incertum. Il resede risulta inoltre collegato ad altre porzioni esterne, riconducibili a varie proprietà, che comprendono un percorso pedonale che prosegue fino alla viabilità interna al complesso. Su tali porzioni, a quanto riferito nel corso del sopralluogo, non è presente alcun diritto di passo. Di conseguenza l'unico accesso all'unità compresa nel Lotto è quello dal vicolo pedonale precedentemente descritto.

In relazione all'inquadramento urbanistico si rimanda a quanto puntualmente riportato al quesito 9.

A quanto riferito dalla proprietà l'attuale conformazione è frutto delle opere eseguite dopo il 1983, che hanno riguardato la realizzazione del servizio igienico, e dell'ulteriore apertura tra i due locali principali, oltre alle opere impiantistiche e di finitura ad oggi

presenti. E' stato inoltre aggiunto che entrambe le finestre sono antecedenti il 1967.

Gli accertamenti eseguiti hanno consentito di verificare che il fabbricato risultava già presente nella foto aerea dell'IGM, relativa al volo del 15/6/1965. Mentre in quella del 1955, nonostante sia visibile, la bassa risoluzione dell'immagine non consente di fare valutazioni su eventuali variazioni di sagoma.

Dal momento che nel corso dell'accesso agli atti non sono emerse pratiche edilizie con le quali è stato realizzato l'edificio e di conseguenza l'unità in oggetto, nella descrizione si farà riferimento all'uso riscontrato nel corso del sopralluogo. Per quanto concerne l'eventuale legittimità si rimanda a quanto trattato nell'apposito quesito 9.

L'unità immobiliare, ad oggi illegittimamente utilizzata come abitazione nell'ambito dell'attività agrituristica, si sviluppa al solo livello seminterrato. E' costituita da un vano unico utilizzato come ingresso-soggiorno-cucina-pranzo (locale n. 1 - superficie calpestabile 16,97 mq – h 2,41 ml), da una camera (n. 2 – 10,93 mq - h 2,41 e 2,49 ml) e da un servizio igienico (n. 3 – 4,02 mq - h 2,51 e 2,26 ml). In totale la superficie utile interna è pari a 31,92 mq. L'apertura tergale, per gran parte incassata rispetto al piano di campagna, è a bocca di lupo. Nel corso del terzo sopralluogo erano in fase di conclusione le opere di manutenzione che hanno previsto il trattamento antiumido degli intonaci, oltre alla successiva tinteggiatura.

I sopralluoghi eseguiti hanno permesso inoltre di rilevare le caratteristiche tipologiche, sia delle finiture che degli impianti tecnologici presenti:

- Impianto di riscaldamento: nel locale 1 è presente una caldaia a gpl, marca Ferroli, relativa sia alla produzione dell'acqua calda sanitaria che al riscaldamento dei locali. I radiatori, presenti in tutti i vani, sono in alluminio del tipo tropical. L'espulsione dei fumi di scarico della caldaia è in facciata.
  L'utenza del gpl, a quanto riferito dall'esecutato, è allacciata al serbatoio ubicato nella part. 351, di proprietà di terzi. Pertanto non è possibile valutare se potrà rimanere allacciata o meno. Per gli ulteriori accertamenti eseguiti attraverso la ditta fornitrice del servizio, si rimanda a quanto riportato al quesito 9.
  La proprietà ha inoltre aggiunto che non è presente la dichiarazione di conformità.

- L'impianto elettrico, a quanto riferito è allacciato ad un'utenza di proprietà

dell'esecutato, che riguarda anche altre unità immobiliari. Pertanto, in caso di vendita, il nuovo acquirente dovrà procedere con la realizzazione di un nuovo allaccio. Anche in questo caso non è presente la dichiarazione di conformità.

- Per l'utenza idrica è stato riferito che al momento l'unità è allacciata ad un serbatoio di proprietà dell'esecutato. E' stato inoltre aggiunto che l'utenza verrà staccata al momento della vendita, di conseguenza l'eventuale nuovo acquirente dovrà procedere autonomamente con un nuovo allaccio alla rete di Publiacqua. A tal proposito si fa comunque presente che già dall'epoca dell'attuale conformazione, che dovrebbe risalire ai primi anni novanta, l'unità risulta allacciata all'utenza dell'acqua del complesso immobiliare. Di conseguenza potrebbe essersi configurata, per destinazione del padre di famiglia, la servitù legata a tale servizio.

- Pavimenti: ad esclusione del servizio igienico, dove sono presenti piastrelle in ceramica, nel resto dell'unità la pavimentazione è in cotto.

- Il soffitto interno dei locali è piano. Nel locale 1, dove risulta finito ad intonaco, si tratta probabilmente di un solaio in laterocemento. Nella camera è costituito da travi e travetti, oltre tavolato in legno, mentre nel servizio igienico sono presenti entrambe le tipologie.

- Aperture esterne: gli infissi, di vecchia fattura, sono in legno e vetro singolo. Per le due finestre non sono presenti sistemi di oscuramento. Mentre nella porta d'ingresso, sempre in legno e vetro, sono presenti scuretti interni. Nel bagno, privo di aperture esterne, è presente l'impianto di aspirazione.

- Porte interne: quella tra i locali 1 e 2 è costituita da un pannello scorrevole, in legno, posto all'esterno della muratura. Mentre quella del bagno, di tipologia tradizionale, è in legno, tinteggiata di colore bianco.

- Per quanto concerne l'impianto di smaltimento è stato riferito che le reflue vengono recapitate direttamente in un depuratore posto nell'area esterna a comune. In merito è stato solo specificato che le botole d'ispezione sono quelle

poste difronte all'ingresso (in totale si tratta di sette lapidi). In relazione al successivo recapito l'esecutato ha aggiunto di non ricordarsi se le acque vengono inviate all'ulteriore depuratore presente nella particella 1527, o se vengono smaltite nel terreno circostante della stessa particella. E' stato poi aggiunto che all'epoca della realizzazione dell'impianto dovrebbe essere stata presentata la richiesta di autorizzazione allo scarico, intestata ad uno dei proprietari delle unità presenti nel fabbricato.

In relazione alla legittimità dell'impianto si rimanda a quanto trattato al quesito 9.

A testimonianza di quanto descritto si allegano sia gli elaborati grafici di rilievo (allegato 5ter) che la documentazione fotografica (allegato 6ter).

****

Quesito 5: *(Lotto 3)*

provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, 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. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2.923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Dai vari quesiti posti, a più riprese, all'Agenzia delle Entrate, dipartimenti provinciali di Firenze ed Arezzo, è emerso che il bene compreso nel Lotto è oggetto del contratto di affitto di fondo rustico, sottoscritto il 28/12/2011, tra il Sig. ********** e la ********* *** ****** società agricola ss, della quale l'esecutato risulta legale rappresentante e socio, assieme alla moglie, Sig.ra ******* *******.

Il contratto è stato registrato il 4/1/2012, presso l'ufficio territoriale di Firenze 2, dell'Agenzia delle Entrate, con il n. 36, serie 3 (allegato 10). La durata della locazione è

di venti anni ed un mese, mentre la decorrenza, erroneamente indicata, frutto di un evidente refuso, è dal 31/12/2012, al 31/12/2031. L'arco temporale tra le due date è infatti inferiore di venticinque mesi rispetto a quello indicato nel contratto. Cautelativamente si farà riferimento alla durata di venti anni ed un mese, pertanto la scadenza corretta del contratto è il 30/1/2033.

La locazione comprende un rilevante numero di cespiti, censiti tra il CF ed il CT. La consistenza indicativa riportata nel contratto è di 1.253.557 mq (125 ettari), oltre a 21 unità immobiliari. Il canone annuo pattuito per tutti i cespiti, ad eccezione della part. 1407 (corrispondente al frantoio – Lotto 1), è di € 2.000, da pagarsi anticipatamente entro il 31 gennaio di ogni anno.

Nel contratto, viene inoltre specificato che il canone di affitto, su richiesta anche verbale della proprietà, potrà essere suscettibile di indicizzazione Istat.

La registrazione del contratto (4/1/2012) è antecedente alla trascrizione del sequestro conservativo, che è stata effettuata, con riferimento all'unità compresa nel Lotto, in data 8/11/2012.

Nel corso dei sopralluoghi l'esecutato ha confermato quanto emerso dall'Agenzia delle Entrate.

In relazione a quanto riscontrato sul posto l'unità compresa nel Lotto, al momento del primo e secondo sopralluogo risultava abitata. A quanto riferito era stata sublocata, nell'ambito dell'attività di agriturismo, fino alla fine del mese di luglio, al Sig. *******. Del sub conduttore non sono state fornite ulteriori generalità. Mentre durante il terzo sopralluogo risultavano in corso di completamento le opere di manutenzione eseguite agli intonaci interni.

Il bene risulta pertanto nella disponibilità del conduttore, nella figura del suo legale rappresentante e socio.

Dalle verifiche eseguite è stato inoltre appurato che il contratto di locazione n. 36 del 2012, anche se registrato non è stato trascritto prima del sequestro conservativo. Dall'ispezione effettuata prima del deposito dell'elaborato peritale è emerso che il contratto di locazione risulta non ancora trascritto.

Ai sensi dell'art. 2.923 del cc, comma 2 *“Le locazioni immobiliari eccedenti i nove anni che non sono state trascritte anteriormente al pignoramento non sono opponibili all'acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione”*. Di

conseguenza nel caso in cui si proceda con la vendita l'attuale contratto agrario sarebbe da considerarsi opponibile all'acquirente fino alla data del 30/12/2021.

Gli ulteriori accertamenti eseguiti hanno inoltre permesso di riscontrare che il canone relativo al contratto di locazione non è congruo, di conseguenza non è opponibile al nuovo acquirente. Per maggiori dettagli si rimanda a quanto meglio argomentato nell'allegato 11ter.

In relazione a quanto sopra argomentato, anche se il contratto è stato registrato in data antecedente alla trascrizione del titolo per cui si procedete, la locazione non è opponibile al nuovo acquirente. Di conseguenza il bene è da considerarsi giuridicamente LIBERO.

****

Quesito 6: *(Lotto 3)*

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 disp. att. c.c.;*
- *atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
- *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione ……..);*

- Tutte le servitù costituitesi dall'attuale stato dei luoghi. In proposito si rimanda anche a quanto argomentato in merito nel quesito 4.

- In relazione a quanto riferito dalla proprietà non sono presenti debiti riferiti alle spese condominiali.

- Per quanto concerne il PAPMAA, e tutti gli eventuali relativi obblighi, si rimanda a quanto meglio argomentato al quesito 9 del Lotto 1.

- In relazione a quanto dichiarato dalla proprietà nel corso del secondo sopralluogo, a tale data, ad eccezione della vendita esecutiva in oggetto, non vi erano ulteriori procedimenti giudiziari e/o liti pendenti, riferiti al bene compreso nel Lotto. E' stato inoltre aggiunto che l'unità immobiliare non dispone di utenze autonome di acqua ed elettricità, pertanto l'eventuale nuovo acquirente dovrà procedere con la realizzazione dei nuovi allacci. Mentre, per quanto concerne quella del gpl, dal momento che l'utenza è allacciata ad un serbatoio di proprietà di terzi, non è stato possibile valutare se potrà rimanere allacciata o meno. Per gli ulteriori accertamenti eseguiti attraverso la ditta fornitrice del servizio, si rimanda a quanto riportato al quesito 9.

- Sempre in relazione all'utenza dell'acqua, si aggiunge inoltre, che saranno a carico dell'acquirente tutte le problematiche conseguenti l'eventuale indisponibilità del servizio, dovuto a problemi tecnici, conseguenti alla scarsa portata della rete idrica ad oggi presente nella zona. Stessa cosa per le eventuali problematiche che potrebbero verificarsi in relazione all'allaccio dell'utenza elettrica. Per completezza si rimanda a quanto trattato ai quesiti 4 e 9.

- Qualsiasi eventuale servitù attiva sia necessaria, anche in futuro, a discapito dei terreni di cui ai Lotti 5 e 6, per l'adeguamento delle utenze e l'allaccio ad ulteriori nuove ed eventuali, comprese quelle relative al passaggio e/o la realizzazione degli impianti di smaltimento.

- Qualsia eventuale servitù attiva si sia configurata, per destinazione del padre di famiglia, in relazione alle utenze fino ad oggi utilizzate.

- Sono a carico dell'acquirente tutti i costi e quant'altro si possa eventualmente rendere necessario in relazione all'eventuale presenza di vizi, sia apparenti che occulti, anche in sottosuolo. Incluso quelli inerenti la rimozione e lo smaltimento di eventuali rifiuti, anche speciali, la cui presenza non è stata comunque riscontrata nel corso dei sopralluoghi.

- E' inoltre necessario sottolineare che saranno a carico dell'acquirente tutti gli obblighi relativi alle procedure tecniche, urbanistiche, edilizie e catastali, incluse le sanzioni ed i costi delle opere di ripristino, necessarie per definire la relativa conformità, così come meglio specificato al quesito 9.

In seguito all'eventuale disposizione di vendita, il professionista delegato nominato dal GE, dovrà comunicare all'amministrazione comunale, prima di procedere con la relativa pubblicità, che parte dei beni oggetto del PAPMAA sono compresi nella procedura di vendita esecutiva.

****

Quesito 7: *(Lotto 3)*

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

Dalla rilevante attività svolta per aggiornare la vetusta documentazione ex art. 567, II comma cpc, presente nel fascicolo, redatta nel 2014, sono emerse le seguenti formalità. Di seguito si riportano quelle individuate dalle ispezioni eseguite sul nominativo dell'esecutato, effettuate subito dopo il conferimento dell'incarico:

A) ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO, trascritta in data 8/11/2012, n. 23.437 RP, derivante da atto giudiziario del Tribunale di Arezzo dell'8/3/2012, repertorio 237, a favore di ******** ******** ******** ******** per conto di ******** srl per il diritto di proprietà dell'intero di vari cespiti, tra i quali anche quello

compreso nel Lotto. Il sequestro è autorizzato fino alla decorrenza dell'importo di € 25.000.

Formalità con la quale è stato promosso il procedimento in oggetto. In seguito alla rinuncia si è surrogato al procedente la Jiuliet spa, per conto di Siena NPL 2018 srl, a sua volta per conto di MPS spa.

La trascrizione oltre all'unità in oggetto comprendeva ulteriori cespiti.

Successivamente sono state presentate le seguenti annotazioni:

1) n. 3.858 RP del 16/12/2014, relativa alla sentenza di condanna esecutiva del Tribunale di Arezzo, derivante da atto giudiziario del 4/11/2014, repertorio 2.440;
2) n. 1.183 RP del 2/3/2017, relativa all'inefficacia parziale di uno cespiti originariamente compresi nel procedimento (indicato in modo non corretto nell'ordinanza di sequestro), derivante da atto giudiziario del Tribunale di Arezzo del 9/7/2017, repertorio 20.919;
3) n. 5.110 RP del 2/10/2017, relativa all'inefficacia parziale di quattro particelle al CT originariamente comprese nel procedimento, derivante da atto giudiziario del Tribunale di Arezzo del 28/6/2017, repertorio 20.919.

B) IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta in data 23/10/2015, n. 5.979 RP, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze del 28/9/2015, repertorio 5.566, a favore della Cassa di Risparmio di Firenze spa per la proprietà dell'intero di un rilevante numero di cespiti, tra i quali anche quello compreso nel Lotto. La somma complessiva è di € 200.000, di cui € 139.867,53 di capitale, € 30.066,23 di interessi ed € 30.066,24 di spese.

Successivamente sono state presentate le seguenti annotazioni:

1) n. 1.976 RP del 7/4/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ****** ******* del 31/3/2017, repertorio 11.880. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 2.000.
2) n. 4.105 RP del 24/7/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ****** ******* del 13/7/2017, repertorio 12.183. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 12.000.

3) n. 5.472 RP del 18/10/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ********** ********** del 30/6/2017, repertorio 26.850. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 1.000.

4) n. 2.780 RP del 12/6/2018, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ******* ******* ******** del 21/5/2018, repertorio 233.553. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 40.000.

C) IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta in data 6/11/2015, n. 6.312 RP, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Arezzo del 6/10/2015, repertorio 1.258, a favore della Cassa di Risparmio di Firenze spa per la proprietà dell'intero di un rilevante numero di cespiti, tra i quali anche quello compreso nel Lotto. La somma complessiva è di € 460.000, di cui € 355.387,73 di capitale, € 52.306,13 di interessi ed € 52.306,14 di spese.

Successivamente sono state presentate le seguenti annotazioni:

1) n. 1.977 RP del 7/4/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ****** ******* del 31/3/2017, repertorio 11.880. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 2.000.

2) n. 4.106 RP del 24/7/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ****** ******* del 13/7/2017, repertorio 12.183. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 12.000.

3) n. 5.473 RP del 18/10/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ********** ********** del 30/6/2017, repertorio 26.850. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 1.000.

4) n. 2.781 RP del 12/6/2018, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ******* ******* ******** del 21/5/2018, repertorio 233.554. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 40.000.

D) IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta in data 3/5/2016, n. 2.746 RP, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Arezzo del 24/4/2015, repertorio 569, a favore di ********** ed ********** per la proprietà dell'intero di un rilevante numero di cespiti, tra i quali anche quello compreso nel Lotto, oltre alla quota di 2/9 di ulteriori beni. La somma complessiva è di € 50.000, di cui € 25.000 di capitale, € 10.000 di interessi ed € 15.000 di spese.

Successivamente sono state presentate le seguenti annotazioni:

1) n. 4.622 RP del 18/8/2016, per restrizione di beni, derivante da atto pubblico ai rogiti del Notaio ********** del 29/7/2016, repertorio 1.292.
2) n. 1.957 RP del 6/4/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ****** ******* del 31/3/2017, repertorio 11.878. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 2.000.
3) n. 4.104 RP del 24/7/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ****** ******* del 13/7/2017, repertorio 12.182. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 7.000.
4) n. 4.119 RP del 24/7/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ********** ********** del 30/6/2017, repertorio 26.846. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 2.000.
5) n. 2.379 RP del 16/5/2019, per cambiamento domicilio ipotecario, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ********** del 13/4/2019, repertorio 147.290.

E) IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta in data 4/8/2017, n. 5.875 RP, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze del 18/4/2017, repertorio 2.009, a favore di ********** per la proprietà dell'intero di vari cespiti, tra i quali anche quello compreso nel Lotto. La somma complessiva è di € 15.000, di cui € 10.381,16 di capitale.

Dall'ispezione eseguita in data 11/2/2020 sui riferimenti catastali non sono emerse ulteriori formalità rispetto a quelle sopra indicate.

Dall'ispezione eseguita in data 7/4/2020, in prossimità del deposito non sono emerse ulteriori formalità rispetto a quelle sopra indicate.

Si allega l'ispezione effettuata in data 7/4/2020 (allegato 7ter).

****

Quesito 8:
(Lotto 3)

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

In relazione a quanto emerso nel corso dell'ultimo sopralluogo l'importo annuale indicativo delle spese condominiali, per quanto concerne la gestione ordinaria, che riguarda quasi esclusivamente il depuratore, è di € 200/300. Per quanto è stato possibile accertare non è presente alcun regolamento di condominio, stessa per cosa per quanto concerne il bilancio delle spese. Da quanto emerso la situazione contabile viene gestita direttamente dall'esecutato e/o dalle società a lui riconducibili. E' stato inoltre aggiunto con non vi sono debiti riferiti all'unità del Lotto.

A quanto riferito dall'esecutato al momento non sono presenti ulteriori procedimenti oltre a quello oggetto di perizia.

****

Quesito 9:
(Lotto 3)

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; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di

istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., L 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Con l'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Reggello (FI) è stato possibile prendere visione delle seguenti pratiche, per complessivi numero 61 titoli edilizi. La ricerca è stata condotta per nominativi disponibili (Sig. **********, ********** ********** srl, ********** srl ed altri, sia persone fisiche che giuridiche), località topografica (La Torre, I Piani, ecc.) ed estremi catastali. Fermi restanti i criteri di ricerca enunciati, sono state prese in considerazione anche asseverazioni ed abilitazioni riguardanti unità immobiliari limitrofe a quelle comprese nella perizia, visto l'articolato contesto in cui si sono svolte le attività edilizie, riscontrate preliminarmente negli atti tecnici di riferimento.

Tutto ciò premesso, è scaturito un numero ingente di pratiche, per le quali si devono fare alcune importanti distinzioni, sia in termini di metodo che di contenuto.

Per quanto riguarda la questione del metodo, in primo luogo non è stata scartata alcuna istanza per non privarsi della possibilità di estrapolare informazioni tecniche utili per l'ampia disamina che si prospetta dover eseguire ai fini del corretto adempimento dei quesiti del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari. La valutazione di tutte le pratiche ha inoltre comportato l'esclusione di alcuni fatti o concetti a vantaggio della formazione di assunti importanti allo scopo di arrivare a fornire la giusta informazione delle caratteristiche tecniche ed economiche del bene.

Con riferimento invece al contenuto, sono state approfondite solo le pratiche direttamente attinenti ai beni della perizia, mentre delle altre solo estratte quelle informazioni utili a completare il quadro conoscitivo del compendio oggetto di CTU o, come sopra, ad escludere aspetti non rilevanti.

A quanto sopra esposto, sono altresì da segnalare tre casi particolari, ovvero:

- il deposito di un PAPMAA, effettuato dal Sig. ********** in qualità di Architetto professionista abilitato, all'interno del quale è stata reperita notizia della presentazione di pratiche edilizie riguardanti tutte le unità immobiliari inserite nel programma aziendale, di cui alcune comprese anche nella perizia;

- il deposito di un Piano Attuativo, in località I Piani;
- il passaggio della quasi totalità del complesso immobiliare posto in località La Torre da zona agricola ad area urbana ("*centri storici minori*"), quindi, all'attualità, nuovamente a zona agricola ("*produttiva pedemontana*").

Mentre i primi due piani urbanistici citati, ancorché non ancora attuati e/o conclusi, hanno comunque fornito una moltitudine di dati tecnici e spunti di riflessione utili alla disamina complessiva, il terzo caposaldo ha invece posto l'interrogativo circa l'obbligatorietà o meno di eseguire una deruralizzazione delle unità immobiliari. Quesito questo in seguito risolto nel corso degli incontri tecnici con il Responsabile del Settore Urbanistica ed il personale tecnico qualificato dell'ufficio preposto.

E' anche per questo che sono stati valutati ulteriori e paralleli interventi edilizi, nella ricerca di similitudini o analogie al caso di studio.

Ne è nato il seguente disciplinare di metodo, che si espone ai soli fini informativi ed esplicativi.

- Tutte le pratiche sono state inserite nella relazione inerente il Lotto 1, in ordine cronologico di deposito presso i vari sportelli comunali (Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Urbanistica, SUAP, Ufficio Ambiente, Unione dei Comuni, ecc.), al fine di mantenere un'unica numerazione progressiva delle istanze per meri scopi archivistici di conservazione e lettura delle stesse. L'elenco completo non è stato chiaramente ripetuto nelle relazioni dei Lotti dal 2 al 6, che conterranno solo le pratiche di relativo interesse.
- Ogni istanza citata nell'elenco che segue viene riferita al Lotto per il quale è stata depositata.
- Ogni istanza viene approfondita all'interno della relazione del Lotto a cui si riferisce.
- Delle pratiche direttamente concernenti i beni compresi nella , è stata acquisita la copia integrale del fascicolo e sono state integralmente analizzate, ogni singola cartella.
- Le pratiche che non vertono specificatamente sui beni compresi nella perizia, sono state inserite nell'elenco ed è stata motivata l'eventuale acquisizione di materiale documentale, comunque ritenuto o da ritenersi di interesse per la CTU.
- Le istanze catalogate come non rilevanti o non di interesse per la stesura della CTU, sono state inserite con l'indicazione del numero e della data di protocollo, con una breve e sintetica descrizione dell'oggetto e con i motivi che hanno

portato all'accantonamento delle stesse.

Di seguito l'elenco cronologico delle pratiche edilizie visionate.

1. Autorizzazione n. 9/1981, presentata dal Sig. ******* ********* con prot. n. 4.291 del 11/3/1981 (pratica n. 4 in elenco generale), rilasciata in data 10/6/1981, per l'esecuzione dei lavori di "[...] *Rifacimento parziale del manto di copertura del tetto* […]. *Riparazione solaio*". Il presente titolo edilizio è stato rintracciato per nominativo dell'intestatario e si riferisce ad un intervento di manutenzione straordinaria da svolgere sulla copertura del complesso edilizio storico, identificato al CF con la part. 52 al foglio di mappa 72. Al suo interno è compreso il bene qui esaminato.
   Nel fascicolo, di cui è stata fatta una copia integrale, risultano presenti i seguenti documenti.
   - Frontespizio dell'istanza, redatto in data 4/2/1981.
   - Il rilascio del titolo autorizzativo.
   - Repertorio fotografico (n. tre riprese).

   Non è stato allegato all'istanza alcun elaborato grafico.
   Nel testo della nota di accompagnamento si parla di "[...] *fabbricato urbano*", anche se le precedenti pratiche a volte non riportano lo stesso uso. Dal fascicolo sono state acquisite le riprese fotografiche, che inquadrano il prospetto orientato a nord, nello stato conservativo previgente l'intervento manutentivo. Non risultano allegati grafici quotati o planimetrie di ubicazione.

2. Autorizzazione edilizia n. 77/1983, presentata dal Sig. ********** ********* in qualità di amministratore unico dell'********** ********** spa con prot. n. 9.742 del 14/6/1983 (pratica n. 6 in elenco generale), rilasciata in data 14/6/1983 per lavori di "[...] *Ricostruzione parziale di tetto (manto scempiato e parte dell'armatura) per non oltre il 50% dell'intera superficie del tetto".* Il presente titolo edilizio è stato rintracciato per nominativo dell'intestatario e si riferisce ad un intervento di manutenzione straordinaria da svolgere sulla copertura del complesso edilizio storico, identificato al CF con la part. 52 al foglio di mappa 72 (vedi precedente pratica n. 4). Al suo interno è compreso il bene qui esaminato.
   Nel fascicolo, di cui è stata fatta una copia integrale, risultano presenti i seguenti

documenti.

- Frontespizio dell'istanza, redatto in data 13/6/1983.
- Il rilascio del titolo autorizzativo.
- Copia del certificato catastale attestante la proprietà dell'********** ********** spa (datato 8/1/1983).
- Repertorio fotografico (n. due riprese).

Non è stato allegato all'istanza alcun elaborato grafico.

Una ripresa fotografica estratta dal fascicolo si riferisce al prospetto orientato a sud, per il resto valgono le considerazioni già espresse alla pratica 4. Nella nota di accompagnamento al deposito, l'intestatario parla di "[...] *rifacimento di un tetto delle case coloniche poste in un unico complesso*"; con riferimento alla destinazione d'uso, si rimanda ai concetti già espressi nelle premesse.

3. Comunicazione ai sensi dell'art. 26 della L n. 47/1985, pratica edilizia n. 107 del 2/9/1989, prot. n. 19.595 del 2/9/1989 (pratica n. 8 in elenco generale), trasmessa dall'Arch. ********** in qualità di amministratore unico dell'********** ********** srl per l'esecuzione di opere interne all'edificio "[...] *per civile abitazione*" identificato al foglio di mappa 72, part. 52. Anche se non specificato dovrebbe trattarsi del sub. 500, non compreso nella perizia. Non si ripetono i concetti già espressi sulla destinazione d'uso dichiarata e legittima del bene, rimandando alle considerazioni descritte precedentemente. Tra gli interventi edilizi descritti nella relazione di asseveramento, solo lo "[...] *smontaggio del manto di copertura, sostituzione dei travetti in legno fatiscenti senza modificare l'orditura primaria e la quota d'imposta della copertura stessa e sostituzione delle tegole rotte*" concerne una parte a comune con l'unità immobiliare oggetto della presente disamina.

   Nel fascicolo, di cui è stata fatta una copia integrale, risultano presenti i seguenti documenti.

   - Frontespizio dell'istanza, redatto in data 1/9/1989.
   - Relazione di asseveramento per opere rientranti nell'art. 26 L n. 47/1985.
   - Elaborato grafico denominato "*Tav. Unica*", in scala 1:100, in cui sono rappresentati le planimetrie dei piani terra e primo, il prospetto tergale e la sezione A-A, relativamente ad un bene non compreso nella perizia.

4. Autorizzazione allo scarico in acque superficiali n. 61/1999, presentata dal Sig. ******** ******** con istanza prot. n. 10.730 del 19/5/1999 (pratica n. 25 in elenco generale), rilasciata dal Responsabile del Settore in data 26/7/1999. Il titolo edilizio è stato rintracciato mediante ricerca specifica svolta all'Ufficio Ambiente del Comune di Reggello, sia per verificare le informazioni messe a verbale sia per trovare riscontro riguardo alle modalità di scarico dell'unità immobiliare posta al piano seminterrato del complesso storico di cui al Lotto oggetto di disamina (part. 52, sub. 7). Si procede, con l'elencazione dei documenti acquisiti dal fascicolo, di cui è stata fatta copia integrale.
   - Frontespizio del fascicolo.
   - Istanza di autorizzazione, con dichiarazione che l'impianto doveva recapitare i reflui prodotti da 6 a.e.
   - Schema grafico del sistema di smaltimento.
   - Nota prot. n. 14.481 del 6/7/1999 con cui il richiedente inviava all'ufficio preposto tre scatti fotografici "[...] *comprovanti la realizzazione dell'impianto come da progetto presentato da ********** e ********** per la sistemazione dello scarico fognario delle proprie abitazioni*".
   - Nota prot. n. 14.686 del 8/7/1999, oggetto *"verifica di conformità urbanistica In località La Torre"*, con cui il Dott. **********, a seguito di una lettera ricevuta dall'Ufficio Ambiente (prot. n. 8.304 del 20/4/1998), comunicava che "[...] *si è dato inizio ai lavori per il trattamento delle acque oggetto della lettera, che andavano a ricadere nei terreni sottostanti, di Mia proprietà. A ciò i Sig.ri*
     - **********
     - **********
     - ********** ******* **********
     - **********
     - ********** **********

     hanno deciso d'installare un sistema di depurazione comune; Mentre i Sig.ri
     - **********
     - **********

     hanno deciso di installare un sistema di depurazione autonomo rispetto ai primi. Tali impianti sono ad oggi, in sostanza già installati. Poiché le acque

*reflue di tali impianti s'immettono comunque nella Mia proprietà, risulta, che mentre quelle ove sono comproprietario, ho potuto controllare l'iter amministrativo per i relativi permessi e nulla-osta, per l'impianto eseguito dai Sig. ********* tale controllo mi è stato impossibile* [...]". Il Sig. **********, non certo sull'operato dei confinanti citati, in qualità di proprietario del terreno su cui i reflui saranno dispersi, terminava la nota con la richiesta di intervento degli Enti e soggetti preposti alla vigilanza ed al controllo delle attività edilizie, al fine venisse effettuata una corretta verifica della procedura seguita dai Sig.ri ********* per la costruzione dell'impianto di depurazione.

- Autorizzazione allo scarico in acque superficiali, rilasciata in data 26/7/1999.

Nell'elaborato grafico si osserva che la tubazione di scarico dell'unità in oggetto si innesta in quella proveniente dalla proprietà del Sig. ********* e queste due, insieme, sono immesse nel depuratore, da cui si diparte una tubazione che conduce i reflui a dispersione nel terreno di proprietà del Sig. ********** **********. Il tutto rappresentato con tratto di colore nero. Sullo stesso disegno è altresì indicato, con tratto di colore rosso, uno schema di trattamento supplementare al primo, secondo cui le due distinte unità di proprietà ********* convogliano i reflui autonomamente in un ricettore ORM (posto in posizione diversa da quello rappresentato con tratto nero), dal quale esce una condotta che si immette nella suddetta tubazione porta via condominiale (anche questa segnata con tratto nero).

Dall'osservazione dello stato attuale dei luoghi, anche considerando:

- quanto specificatamente comunicatoci dal Sig. ********** durante i sopralluoghi effettuati nei giorni 22/7/2019 e 31/1/2020 (messo a verbale);
- che non è stato possibile ispezionare tutti i pozzetti ed i corpi ricettori;
- la menzionata lettera, che il Sig. ********** trasmette all'ente preposto poco più di due settimane prima che si giunga al rilascio dell'autorizzazione;

tutto ciò premesso, ritenendo verosimile e possibile che l'ufficio, così sollecitato, abbia avuto il tempo di svolgere tutte le verifiche propedeutiche in fase di istruttoria, si conclude prendendo atto che tutto il procedimento si sia concluso col rilascio dell'autorizzazione, senza dover procedere con ulteriori approfondimenti.

5. Denuncia di inizio attività, presentata dal Sig. ********** in qualità di proprietario con prot. n. 30.867 del 27/12/2007 (pratica n. 35 in elenco generale), per l'esecuzione di "[...] *modifiche interne in unità immobiliare*" identificata al CF, foglio di mappa 72 part. 52 sub. 3, bene non compreso nella perizia. Il presente titolo edilizio è stato rintracciato per nominativo dell'intestatario e grazie ai riferimenti estrapolati dal citato PAPMAA (vedi tav. A-2 "*Scheda Edificio G-G2*"). Pur nella scelta di prendere comunque visione della pratica in quanto inerente interventi compiuti sull'edificato storico (che include anche il bene oggetto della presente disamina), non è stata acquisita la copia integrale o parziale del fascicolo in quanto non reperito alcunché di interesse per le verifiche propedeutiche all'analisi della regolarità edilizia.

6. Comunicazione di opere di manutenzione ordinaria, ai sensi dell'art. 80 della LR n. 1/2005, trasmessa dal Sig. ********** in qualità di proprietario con prot. n. 4.720 del 21/2/2008 (pratica n. 37 in elenco generale), per lavori di "[...] r*evisione del manto di copertura e sistemazione delle gronde al fine di eliminare le infiltrazioni di acque meteoriche e di garantire la sicurezza dell'edificio*" da eseguirsi presso le unità immobiliari identificate al CF, foglio di mappa 72, part. 52, subb. 500 e 3, beni non compresi nella perizia. Come in precedenza descritto, nella scelta di prendere comunque visione della pratica in quanto inerente interventi compiuti sull'edificato storico (che include anche il bene oggetto della presente disamina), non è stato reperito alcunché di interesse per le verifiche propedeutiche all'analisi della regolarità edilizia.

7. Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, istanza già ampiamente esaminata nella relazione del Lotto 1 (pratica n. 38 in elenco generale). In questo luogo si richiamano solo i passaggi in cui l'istanza tratta specificatamente il bene in questione.
   - In Parere Favorevole della Comunità Montana Montagna Fiorentina, Fascicolo allegato al parere della Comunità Montana n. 571 del 28/10/2008, intitolato: "*Progetto di sviluppo globale della azienda agricola ** ******** mediante innovazione dell'ordinamento produttivo e valorizzazione del ruolo multifunzionale* […] *Elaborato integrativo che sostituisce in tutto e per tutto gli analoghi precedenti a far data dal 7 ottobre 2008*", Elaborato 2, "*Modulistica*",

Punto 8 Fabbricati aziendali, Stato programmato: id G4, (sezione "*Abitazione*"), foglio 72, part. 52, sub. 7, abitazione, 33 mq.

- In "*Scheda informativa – Scheda e schema interventi (planimetria stato attuale e variato)*", allegata al parere della Comunità Montana n. 571 del 28/10/2008, elenco delle pratiche edilizie riguardanti l'intero compendio immobiliare inserito nella richiesta di approvazione del PAPMMA, Edificio G, G4: edificio ante 1967.
- In "*Scheda riepilogativa con descrizione degli interventi*", Tipologia 2, trasformazione in agriturismo del fabbricato "G" (suddiviso in 5 unità immobiliari, cfr tavole P-9 e P-10). Ad approvazione del PAPMAA, l'intero edificio G avrebbe mutato la destinazione d'uso, da residenziale ad agriturismo.
- In "*Elaborato tav. 14 – Stato Attuale – Relazione sulla consistenza attuale e urbanistica degli edifici*" (Aprile 2008), proprietà immobiliari urbane di ********** ********** (a disposizione personale e familiare, non ricompresi nell'attività di casa vacanze), Edificio G, unità n. 4 dell'elenco, identificata al CF foglio di mappa 72, part. 52, sub. 7. La variazione al CF è avvenuta in data 19/10/1993, "*Edificio ante 1967*".
- In "*Elaborato tav. A – 2 Stato Attuale – Scheda Edificio G-G1-G2-G3-G4-G5-G6 Piante*" (scala 1:200, Aprile 2008). Rappresentazione grafica delle piante dei livelli seminterrato, terra, primo e secondo dell'edificio G (CF, foglio 72, part. 52, subb. 500, 3, 6, 7, 9 e 10).
- In "*Elaborato tav. A – 2 Stato Attuale – Scheda Edificio G-G1-G2-G3-G4-G5-G6 Prospetti*" (scala 1:200, Aprile 2008). Rappresentazione grafica dei prospetti frontale, tergale e del laterale destro dell'edificio G.
- In "*Elaborato tav. A – 2 Stato Attuale – Scheda Edificio G-G4 Pianta*" (scala 1:200, Aprile 2008). Rappresentazione grafica dell'edificio G4 (CF, foglio 72, part. 52, sub. 7, variazione del 19/10/1993). Pratiche edilizie: edificio ante 1/9/1967.
- In Comunicazione prot. n. 17.974 del 28/7/2011, con cui il Sig. ********** **********, in qualità di IAP e gestore dell'azienda agricola ********* *** ******, chiedeva al Sindaco del Comune di Reggello: in primo luogo, "[...] *la prevista autorizzazione a concedere in garanzia ed a sottoporre ad ipoteca volontaria, con tutto quanto tale atto comporta, i seguenti edifici urbani oggi destinati ad*

agriturismo conformemente al PAMPAA, facenti parte di porzione del fabbricato G". Più precisamente trattavasi delle seguenti unità catastali: appartamento identificato con la sigla G4 (foglio di mappa 72, part. 52, sub. 7, incluso nel Lotto in epigrafe).

- In ARTEA, dichiarazione unica aziendale, Relazione Agrituristica in aggiornamento della relazione già presentata dopo il 15/4/2010, Edifici e strutture per agriturismo (in punto 14.10 LR n. 30/2003 "*Attività agrituristiche in Toscana*"), Comune di Reggello, CT, al foglio di mappa 72, part. 52, sub. 7, toponimo G4, unità abitativa indipendente, affitto; Camere ed unità abitative (art. 12 LR n. 30/2003 cit), Comune di Reggello, CT, al foglio di mappa 72, part. 52: unità abitativa indipendente G4 (con servizio di cucina e bagno), 1 camera, 1 posto letto, trattamento pensione completa, giorni di apertura 365.

Per la disamina completa del presente titolo edilizio si rimanda in toto a quanto già ampiamente trattato nella relazione del Lotto 1 mentre le conclusioni finali, tratte al termine delle verifiche e riscontri, saranno richiamate all'interno dell'analisi delle pratiche inerenti il Lotto in questione, come di seguito esposto.

8. Denuncia di inizio attività, presentata dal Sig. ********** in qualità di proprietario con prot. n. 30.220 del 19/12/2008 (pratica n. 47 in elenco generale), per lavori di "[...] *restauro e risanamento conservativo di locali cantina e sistemazioni esterne".* Il presente titolo edilizio è stato rintracciato per nominativo dell'intestatario e si riferisce ad attività edilizia riguardante:
   - due unità immobiliari ubicate all'interno dell'agglomerato storico in Località La Torre e più precisamente identificate al CF, foglio di mappa 72 part. 52 subb. 3 e 6, beni non compresi nella perizia;
   - porzioni di aree esterne subito afferenti al fabbricato di cui sopra o nelle immediate vicinanze, queste ultime identificate come segue:
     - CF, foglio di mappa 72, part. 47, 55, 501 e 915, beni non compresi nella perizia;
     - CT, foglio di mappa 72, part. 1074, da cui derivano, per successivi frazionamenti, le partt. 1519 e 1527, incluse nella CTU (Lotto 6);
     - CT, foglio di mappa 61,
       - part. 141, bene compreso nella perizia (Lotto 5).
       - part. 265, da cui sono derivate le partt. 348 e 349, vendute a terzi,

quindi non comprese nella CTU.

Si procede pertanto con l'elencazione dei documenti acquisiti dal fascicolo.

- Modello compilato della DIA.
- Scheda Tecnica ed Asseverativa per istanza di Pratica Edilizia.
- Allegato A, contenente i seguenti elaborati tecnici e grafici.
  - Relazione tecnica. La descrizione degli interventi sulle particelle incluse nella CTU si sviluppa al "*secondo luogo*". Trattasi di:
    - "[...] *sostituzione dell'attuale pavimentazione in pietra esterna obsoleta in particolare nel marciapiede sul retro del fabb. G (part. 52)*";
    - "[...] *su quest'ultima* [*strada interna al borgo*, cit da testo] *sarà realizzato un impianto d'illuminazione con lampioncini di 1,50 ml di altezza*";
    - "[…], *oltre al posizionamento di zanella di scolo delle acque meteoriche*";
    - "*e il ricarico di materiale arido della sede viaria*";
    - "[...] *la proprietà realizzerà una palizzata in legno per ovviare ai pericoli di caduta dall'alto dai muretto a secco perimetrali alle p.lle 141 e 265*". Di quest'opera non sono fornite specifiche di merito sulle dimensioni (sviluppo lineare ed altezza).
  - Estratto di PRG (scala 1:2.000).
  - Estratto di CTR (scala 1:10.000).
  - Estratto di mappa catastale (scala 1:2.000).
  - Calcolo degli oneri per l'intervento di restauro e risanamento conservativo.
- Tavola 1, "*Stato Attuale Planimetria Generale*" (scala 1:500, datata dicembre 2008).
- Tavola 2, "*Stato Variato Planimetria Generale*" (scala 1:500, datata dicembre 2008).
- Tavola 3, "*Stato Attuale Pianta e Prospetto*" (scala 1:100, datata dicembre 2008).
- Tavola 4, "*Stato Variato Pianta e Prospetto Verifica Aeroilluminazione*" (scala 1:100, datata dicembre 2008).
- Tavola 5, "*Stato Sovrapposto Pianta e Prospetto*" (scala 1:100, datata dicembre 2008).

- Tavola 6, "*Verifica L 13/89*" (scala 1:100, datata dicembre 2008).
- Comunicazione del Responsabile del Procedimento, con nota prot. n. 1.012 del 15/1/2009.
- Comunicazione di Inizio Lavori con prot. n. 32.002 del 16/12/2009, inizio fissato per la "*data odierna"*.
- Comunicazione di variazione dei nominativi della Direzione dei Lavori e dell'Impresa Esecutrice, con trasmissione di nota prot. n. 3.146 del 3/2/2010.
- Dichiarazione di ultimazione dei lavori, fissata per il giorno 18/2/2011, trasmessa con prot. n. 4.885 del 24/2/2011, unitamente ai seguenti allegati.
  - Attestato di qualificazione energetica.
  - Dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 8 L 192/2005 e ssmmii.
  - Tavola 1 e 2 "*Progetto dell'opera come effettivamente realizzata*" (scala 1:100, datata febbraio 2011).

Con riferimento all'intervento di sostituzione della pavimentazione sul lato tergale dell'edificio di cui alla part. 52 del foglio di mappa 72, nel corso dei sopralluoghi effettuati è stato possibile accertare l'avvenuta esecuzione della lavorazione descritta nella relazione tecnica. La nuova pavimentazione infatti interessa una buona parte dello sviluppo del fronte nord dell'edificio storico, a partire proprio dalla bocca di lupo di cui al cespite incluso nel Lotto in epigrafe.

9. Denuncia di Inizio Attività Agrituristiche, trasmessa al SUAP del Comune di Reggello dal Sig. **********, in qualità di titolare dell'azienda agricola/legale rappresentante di ********* *** ****** di **********, con nota prot. n. 5.043 del 25/2/2011 (pratica n. 50 in elenco generale), per "[...] *Ricezione in unità abitative indipendenti (art. 12 co. 1 LR 30/03)"* per numero 19 posti letto in n. 6 unità abitative indipendenti "*di cui una per locale ospitalità"* (scritto a mano a lato). Il presente titolo è stato rintracciato per nominativo di ********** e quasi certamente si riferisce all'attività agrituristica da svolgere nelle unità immobiliari ubicate nella part. 52 al foglio di mappa 72 (tra cui quella rispondente al presente Lotto), già inserite nel PAPMAA approvato (cfr pratica n. 38 dell'elenco) e vincolate mediante assunzione di obbligo nei menzionati e relativi atti trascritti (cit). Si parla in via presuntiva poiché all'interno dell'istanza non viene data alcuna indicazione precisa circa l'ubicazione delle unità abitative "*indipendenti*". Del fascicolo sono state estratte le seguenti copie.

- Modello della DIA per la denuncia di inizio attività agrituristica, riportante in calce le due autorizzazioni allo scarico rilasciate (n. 61/1999 e n. 322/2011).
- Dichiarazione e autocertificazione ai fini della Classificazione ai sensi dell'art. 9 della LR n. 30/2003.
- Dichiarazione di possesso dei requisiti morali e antimafia ai sensi dell'art. 2 comma 3 del DPR n. 252/1998.
- Estratto di nota informativa ai sensi dell'art. 13 del Dlgs n. 196/2003.
- Nota integrativa trasmessa dal Sig. ********** con prot. n. 5.537 del 3/3/2011 con cui lo stesso precisava che "[...] *I locali per ricezione in unità abitative sono n. 5 con 19 posti letto anziché 6 come indicato in domanda, in quanto 1 locale è destinato ad ospitalità e non è destinato a unità abitativa".*

10. Comunicazione di subingresso ai sensi della LR n. 30/2003 e ssmmii, trasmessa al SUAP del Comune di Reggello per pec prot. n. 110.841 del 7/2/2012 (pratica n. 53 in elenco generale), con cui il Sig. **********, in qualità di legale rappresentante della ********* *** ****** società agricola ss, comunicava:
    - di essere subentrato nella gestione dell'azienda agrituristica ********* *** ****** (denominazione della struttura ricettiva indicata nella compilazione del modello);
    - di essere il precedente titolare della struttura ********* *** ******;
    - che il titolo con cui era avvenuto il subingresso è l'atto stipulato ai rogiti del Notaio ********** ********** del 28/12/2011 (repertorio n. 22.853, conferimento di azienda in società).

    Il presente titolo è stato rintracciato sulla base dei nominativi disponibili collegati al Sig. ********** e si riferisce all'attività agrituristica che coinvolge anche l'unità immobiliare di cui al presente Lotto. Del fascicolo sono state estratte le seguenti copie.
    - Modello della comunicazione ai sensi della LR n. 20/2003.
    - Attestazione di versamento dei diritti SUAP, relativamente al subentro in attività agrituristiche.
    - Dichiarazione Unica Aziendale, resa dalla ********* *** ****** società agricola ss, resa per la presentazione della DIA per lo svolgimento delle attività agrituristiche (art. 8 LR n. 30/2003). Nell'elenco degli edifici e strutture per agriturismo sono riportate le seguenti unità catastali, con lo stesso toponimo

di riferimento utilizzato nel PAPMAA.

- G1, foglio di mappa 72, part. 52, sub. 500, unità abitativa indipendente, non compresa nella perizia.
- G2, foglio di mappa 72, part. 52, sub. 501, idem cs.
- G3, foglio di mappa 72, part. 52, sub. 504, idem cs.
- G4, foglio di mappa 72, part. 52, sub. 7, unità abitativa indipendente, oggetto della presente disamina.
- G5, foglio di mappa 72, part. 52, sub. 503, unità abitativa indipendente, non compresa nella perizia.
- G6, foglio di mappa 72, part. 52, sub. 502, locali per l'accoglienza, bene non compreso nella perizia.

11. Segnalazione certificata d'inizio attività, redatta ai sensi della LR n. 30/2003, trasmessa al SUAP del Comune di Reggello per pec prot. n. 183.634 del 31/5/2012 (pratica n. 54 in elenco generale), con cui il Sig. **********, in qualità di legale rappresentante della ********* *** ****** società agricola ss, comunicava che erano state apportate modifiche alla ricettività della struttura (ampliamento) per introduzione del servizio di "*somministrazioni semplici*". Il presente titolo è stato rintracciato sulla base dei nominativi disponibili collegati al Sig. ********** e si riferisce all'attività agrituristica che coinvolge anche l'unità immobiliare di cui alla presente relazione. Del fascicolo sono state estratte le seguenti copie.
    - Modello della SCIA ai sensi della LR n. 20/2003.
    - Attestazione di versamento dei diritti SUAP, relativamente al subentro in attività agrituristiche.
    - Relazione descrittiva dell'attività esercitata, redatta a cura dell'Arch. ********** **********, riferita all'attività agrituristica con somministrazione semplice di pasti e bevande da svolgere presso il complesso immobiliare storico menzionato. Nel testo della relazione, vengono forniti i seguenti dati sull'unità in questione (G4):
        - superficie utile totale di 33 mq;
        - i vani indicati sono soggiorno/cucina, bagno e camera;
        - un posto letto;

- le dotazioni dell'unità immobiliare sono: impianto di illuminazione artificiale e impianto elettrico a norma, alimentazione con acqua potabile proveniente da acquedotto pubblico (Publiacqua spa), cucina e cappa aspirante, collegamento e sistema di scarico autorizzati, dichiarazione di abitabilità ante 1934.

- Atto di costituzione di società semplice, stipulato in data 28/12/2011 dal Notaio ********** **********, con cui i Sig.ri ********** e ******* ******* dichiaravano di costituire una società semplice sotto la ragione sociale ********* *** ****** società agricola ss. Nel testo si legge il seguente periodo "[...] *Resta inteso che i gravami ed i vincoli imposti sia dal PMMA, sia da PSR, che dall'atto unilaterale d'obbligo di cui alle premesse 3) – 4) e 5) verranno assunti e trasferiti alla costituenda società, la quale si impegna e si obbliga a perseguire gli obbiettivi di inalienabilità e vincoli di destinazione previsti nel DAR a pag. 59 al punto 3.3.3.2.14* [...]". La durata della società veniva fissata fino al giorno 31/12/2034 "[...] *e successivamente si intenderà prorogata di 4 anni in 4 anni qualora tre mesi prima della scadenza originaria o di quella eventualmente prorogata non ne venga chiesto lo scioglimento dalla maggioranza dei soci*".

Rimanendo nell'ambito della ricerca documentale, con riferimento alle certificazioni impiantistiche richieste alla proprietà, durante i sopralluoghi il Sig. ********** ha dichiarato che l'unità immobiliare in oggetto è sprovvista della "*dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte*", relativamente a tutte le dotazioni impiantistiche rilevate ed attualmente in esercizio. Per gli effetti di quanto riscontrato si dovrà procedere con la redazione e rilascio, da parte di soggetto professionale abilitato, dei seguenti documenti conformativi.

- Dichiarazione di Rispondenza dell'impianto elettrico ai sensi della vigente normativa di settore, compreso il rilievo dei punti luce, la restituzione grafica degli stessi in apposito layout, lo schema dei quadri elettrici.
- Dichiarazione di Rispondenza dell'impianto termico ai sensi della vigente normativa di settore, compreso il rilievo dei corpi radianti e la restituzione grafica degli stessi in apposito layout.
- Dichiarazione di Rispondenza degli impianti idrosanitario e degli scarichi ai sensi

della vigente normativa di settore.

- Dichiarazione di Rispondenza dell'impianto gas, ai sensi della norma UNI CIG 7129.

Tale documentazione, secondo quanto indicato dal personale tecnico comunale, dovrà essere trasmessa per pec all'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggello, in quanto trattasi di dichiarazioni o certificazioni su immobili a destinazione residenziale.

Per quanto riguarda la fornitura di gas gpl all'unità immobiliare al piano seminterrato del fabbricato storico (Lotto in questione), questa avviene tramite la ditta [redacted] spa, con sede in Montale (PT), via Datini 6. Con riferimento alle note ricevute per mail ordinarie dei giorni 3/3/2020 e 13/3/2020 dal consigliere delegato Geom. **********, si riporta quanto riferito nella medesima.

- Tipo di serbatoio: interrato.
- Capacità del serbatoio: 1.750 lt.
- Anno di installazione: maggio 2018.
- Ubicazione: Comune di Reggello (FI), Via Caselli al Sole, "[...] *da un mero riscontro documentale il serbatoio sembra essere posizionato sulla particella 349 foglio di mappa 61, part. 349* (*forse in parte anche sulla particella 348*)". Entrambi le particelle di proprietà di terzi.
- Utenze alimentate al 3/3/2020: n. 6 utenze.
- Utenze segnate alla ********* *** ****** società agricola ss: n. 2 utenze (di cui una a servizio dell'unità immobiliare qui esaminata).
- A servizio delle due unità immobiliari riferite alla suddetta società, sono stati installati i contatori gas matricole 9610842 e 9610857. Non è stato possibile riscontrare quale delle due sia riferita all'unità oggetto di disamina.
- Per ciò che concerne la modalità di fatturazione, "[...] *ogni cliente riceve la propria fattura direttamente da* [redacted] *in base ai consumi rilevati dai singoli contatori".*
- La societ [redacted] ha presentato una SCIA antincendio il 30/5/2018, pratica n. 54.755; la scadenza indicata è al 31/5/2023. Per quanto riguarda il certificato di prevenzione incendi, il consigliere delegato riferisce che "[...] *la SCIA presentata è al pari del CPI dato che per questa attività il CPI non viene più rilasciato*".

Essendo stato installato il serbatoio gpl in epoca successiva all'entrata in vigore del DL

n. 128/2006, ovvero successivamente al 30/3/2006, a quanto riferito dall'Ufficio tecnico è applicabile l'art. 17 dello stesso decreto (cit ********* 2/3/2020), "*Semplificazione delle norme per l'installazione dei depositi di gpl di capacità complessiva non superiore a 13 mc*" (pubblicato sulla GU n. 74 del 29/3/2006), comma 1, "*L'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc è considerata, ai fini urbanistici ed edilizi, attività edilizia libera, come disciplinato dall'articolo 6 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni*". Quanto sopra "[...] *fatta salva la necessità di eventuali atti di assenso relativi ad altre discipline quali la paesaggistica, l'idrogeologica ecc*" (idem cit *********). Trattandosi di una posa per interramento, essendo la capacità dichiarata inferiore ai 3 mc, risulta applicabile il disposto dell'art. 99 comma 4 del Regolamento 8/8/2003 n. 48/R (Regolamento Forestale della Toscana, BURT n. 37, parte prima, del 18/8/2003), sulla base anche di quanto comunicato dal Responsabile del Servizio, secondo cui: "[...] *se il serbatoio non è in area boscata/assimilata a bosco (come definita dalla LR 39/2000 e dal Reg. For., 48/R) ed è stato realizzato rispettando le caratteristiche/norme tecniche di cui sopra* [art. 99 comma 4, ndr] *è liberamente consentito altrimenti è soggetto a domanda di autorizzazione per il vincolo idrogeologico*" (cit ******* 6/3/2020). Pur essendo ubicato il serbatoio in proprietà di terzi e posizionato in modo tale da non essere perfettamente visibile dal confine, pur avendone accertata la presenza a lavori già ultimati, non rilevando tuttavia, a livello apparente, una variazione dei luoghi difforme rispetto alle prescrizioni contenute al comma 4 dei suddetti articolo e regolamento, si conclude affermando che l'attività svolta dalla ditta [redacted] spa era ed è esclusa dagli obblighi amministrativi e procedurali nei confronti degli uffici comunali preposti menzionati. Per quanto descritto, non si deve procedere in alcun modo.

Dal punto di vista urbanistico, il Comune di Reggello è dotato dei seguenti strumenti di pianificazione, dei quali si propone la seguente ricostruzione cronologica.

- PRG comunale adottato con DCC n. 171 del 23/8/1973, approvato definitivamente con DGTR n. 7.228 del 23/6/1976.
- Piano Strutturale approvato con DPGRT n. 269 del 23/9/1997.
- Regolamento Urbanistico (RU), adottato con DCC n. 7 del 28/1/1998, approvato definitivamente con DCC n. 40 del 7/5/1998.
- Prima Variante Generale al RU, adottata con DCC n. 136 del 21/12/1999, approvata definitivamente con DCC n. 75 del 27/6/2000.

- Seconda Variante Generale al RU, adottata con DCC n. 15 del 21/2/2006, approvata definitivamente con DCC n. 92 del 30/11/2006.

Le previsioni, i conseguenti vincoli e le limitazioni dettate dal Regolamento Urbanistico hanno perso efficacia a decorrere dalla data del 3 gennaio 2012 ai sensi della L 17/8/1942 n. 1.150 e dell'art. 95 commi 9, 10, 11, della LR 10 novembre 2014 n. 65.

- Piano strutturale (PS), adottato con DCC n. 89 del 17/10/2016 esecutiva. "[...] *Con l'adozione del suindicato Piano Strutturale, le misure di salvaguardia, di cui all'art. 92 comma 5 lettera e) della LR 10 novembre 2014 n. 65, contenute nel titolo VIII capo I articoli 115 e 116 dello Statuto del Territorio (Allegato 1 del Piano Strutturale), sono immediatamente efficaci dal momento della pubblicazione dell'avviso di adozione del piano strutturale, fino all'approvazione o all'adeguamento del piano operativo e, comunque, per un periodo non superiore a tre anni dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione del piano strutturale (art. 92 comma 6 LR 10 novembre 2014 n. 65) e di cui all'art. 103 LR 65/2014".*
- Approvazione definitiva del PS con DCC n. 25 del 28/3/2018.
- Avvio del procedimento del nuovo Piano Operativo con DCC n. 45 del 8/5/2018.
- DCC n. 73 del 19/7/2019, con oggetto la Variante al vigente Piano Strutturale comunale – Approvazione del documento di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della LR n. 65/2014 e contestuale integrazione del documento di avvio del procedimento del nuovo Piano Operativo, approvato con DCC n. 45 del 8/5/2018.
- DCC n. 104 del 7/11/2019, con oggetto Variante al vigente Piano Strutturale e contestuale integrazione del documento di avvio del procedimento del nuovo Piano Operativo – Integrazione al documento programmatico di avvio del procedimento approvato con DCC n. 73 del 19/7/2019.

In merito al nuovo Piano Operativo, a causa delle contingenti sopravvenute disposizioni ministeriali per il contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da Covid-19 (DL 23/2/2020 n. 6 […] DPCM 22/3/2020), in concomitanza con l'approvazione da parte della Giunta Regionale Toscana, nella seduta del 30/3/2020, delle "*Indicazioni operative in merito alla sospensione dei termini dei procedimenti amministrativi in materia di governo del territorio, ai sensi dell'art. 103 del DL 17 marzo 2020, n. 18*", a quanto riferito dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggello in data 8/4/2020,*"[...] non potranno essere rispettati i tempi previsti per l'espletamento dei*

procedimenti in corso, compreso quello dell'adozione del PO".

L'unità immobiliare fa parte di un edificio urbanisticamente inquadrato come di seguito esposto (vedi regolamento urbanistico e successive varianti in vigore).

- Zone omogenee E extraurbane (art. 31, disposizioni comuni a tutte le zone e sottozone extraurbane).
- Sottozona E4 – Agricola produttiva pedemontana (art. 35).
- Aree speciali di pertinenza di edifici di particolare valore storico, architettonico e culturale (art. 53).
- Aree di protezione paesistica, storico/ambientale e archeologica (art. 41).
- Edificio classificato:
  - 581 (n. della scheda di rilievo del patrimonio edilizio);
  - C, elenco degli edifici di modesto valore architettonico e ambientale;
  - R2, interventi consentiti fino alla ristrutturazione edilizia.

Nel corso della riunione del 25/2/2020, l'Ufficio tecnico ha specificato che la dizione "*aree di protezione paesaggistica, storico ambientale ed archeologica*", disciplinate dall'art. 41 delle NTA del RUC, non sottende ad un vincolo di tipo conformativo bensì rappresenta solo un tipo di inquadramento urbanistico.
Con riferimento alle previsioni del nuovo Piano Operativo, si riportano le considerazioni del sopra menzionato Responsabile (anche in qualità di Responsabile del Procedimento del Piano), secondo cui lo strumento urbanistico in fase di adozione sarà allineato, in linea di massima, alle potenzialità e caratteristiche che attualmente ritengono le zone distinte come interne o esterne al perimetro dei centri abitati. Essendo i beni di cui al procedimento in epigrafe, quindi anche il presente Lotto, posti al di fuori del suddetto perimetro (vedi CDU), si può ipotizzare che tutti ricadranno all'interno del tessuto territoriale non urbanizzato, secondo la nuova nomenclatura urbanistica.

A seguito di istanza presentata in data 6/2/2020 con prot. n. 2.977 per il rilascio del CDU, il Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Reggello, in data 13/2/2020, ha certificato le destinazioni urbanistiche relative alle particelle al CT. Successivamente, preso atto della pec inviata dal sottoscritto in data 11/3/2020 e del supporto del Servizio Attività Territoriali e Protezione Civile pervenutogli in data

12/3/2020, con nota prot. n. 6.366 del 16/3/2020, formalizzava alcune precisazioni nel merito delle aree attraversate dall'incendio, andando così ad integrare i contenuti del CDU sopra menzionato.
In questo luogo non si riporta alcun estratto del CDU rilasciato ed è altresì omesso l'approfondimento riguardante le aree attraversate dal fuoco poiché il Lotto in questione è identificato con una particella a CF, quindi non interessato dagli argomenti di cui sopra.
Stesse conclusioni tratte dalla consultazione della cartografia PIT con valenza di Piano Paesaggistico.
Dall'osservazione della cartografia "*Regione Toscana – SITA: Vincolo Idrogeologico*", risulta che l'intero compendio oggetto di CTU, ovvero tutti i Lotti, ricadono in area soggetta a vincolo idrogeologico, ai sensi del RD n. 3.267/1923 (estratto testuale dal sito http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/idrogeol.html).

Dall'analisi di tutti i citati titoli abilitativi e dei documenti testuali e grafici ivi contenuti, emergono alcune incongruenze e/o spunti di approfondimento tecnico, in seguito descritti all'interno di un elenco ragionato.
Con riferimento alle pratiche reperite durante l'accesso agli atti, per ogni punto analizzato viene indicato quanto riferito dal Responsabile della UO Edilizia Privata e del Settore Urbanistica del Comune di Reggello, Arch. **********, di seguito sempre indicato come Responsabile tecnico, in collaborazione con i tecnici istruttori Geom. ********* ********** e Geom. **********, sia nel corso degli incontri avvenuti l'8 gennaio ed il 25 febbraio scorso, che per chiarimenti interpretativi ricevuti durante l'analisi dei singoli casi, telefonicamente e per mail ordinaria. Data la natura collegiale dei due menzionati incontri, il soggetto referente sarà anche talvolta richiamato, genericamente, come Ufficio tecnico comunale.
Gli aspetti che sono stati approfonditi in via preliminare, discussi in contraddittorio anche con il personale qualificato, sono inerenti la destinazione d'uso delle unità immobiliari comprese nella perizia, lo stato legittimo delle stesse e le procedure amministrative adottate dall'Ufficio tecnico comunale per l'istruttoria ed il rilascio dei titoli.
In merito alla destinazione d'uso dei beni oggetto di CTU, il parere espresso dall'organo tecnico di riferimento è univoco: nel territorio comunale di Reggello, la cui

perimetrazione è avvenuta nel mese di dicembre 1968 (secondo quanto riferito dallo staff del Responsabile tecnico), tutti gli edifici che non siano stati espressamente costruiti per esercitare funzioni agricole specifiche ritengono altra destinazione non agricola. Questo perché, sempre a quanto riferito, non è mai stato adottato un preciso criterio di distinzione tra le zone territoriali.

Da questo ragionamento deriva che l'unità immobiliare di cui al presente Lotto ritiene destinazione d'uso residenziale e come tale è valutata dall'Ufficio tecnico comunale.

Con la seguente precisazione, ovvero l'unità qui trattata, posta al piano seminterrato, ritiene destinazione residenziale accessoria alla funzione abitativa, poiché i requisiti di cui sopra non sussistono (altezze inferiori alle minime prescritte per i locali abitabili, porzioni parzialmente interrate, ecc.) e pertanto non è consentito la permanenza continuativa di persone per questa tipologia di vano.

Per quanto riguarda invece il requisito di legittimità urbanistica, gli edifici realizzati in epoca antecedente al giorno 1/9/1967 (giorno successivo all'entrata in vigore della Legge Ponte n. 765/1967), sono da considerarsi legittimi. Anche questo assunto vale per tutto l'edificato presente sul territorio comunale.

Tutto ciò premesso, al fine di ricostruire lo stato legittimo delle unità immobiliari incluse nella perizia, sono stati ricercati i disegni dello stato antecedente il 1/9/1967, in deposito presso l'archivio edilizio comunale.

Per quanto riguarda il Lotto in questione, in nessuna istanza è stato reperito il disegno della conformazione dei vani interni costituenti l'unità immobiliare. La planimetria più vecchia disponibile è allegata all'atto del Notaio ******** ******** del 14/5/1983 (repertorio n. 31.438, RP n. 9009/1983), sotto la forma di un disegno schematico. La planimetria catastale è stata depositata in data 19/10/1993 ed il bene risulta come visibile ad oggi, seppur anch'essa si discosti dal rilievo eseguito durante il menzionato sopralluogo.

Anche in questo caso si rimanda alla lettura del grafico di rilievo del bene, evidenziato nell'allegato 5ter.

Per quanto sopra premesso, il suddetto schema del 1983 sarà preso come riferimento di una configurazione planimetrica in essere, sicuramente, da epoca antecedente il giorno 1/9/1967.

Contrariamente a quanto specificato per il Lotto 2, saranno allegati alla presente relazione anche la lettura grafica in sovrapposizione e lo stato post sanatoria, poiché rilevata l'esecuzione di lavori interni in assenza di idoneo titolo abilitativo.

Il tutto come meglio evidenziato rispettivamente agli allegati 13ter e 14ter.

Con l'Ufficio tecnico comunale è stata fatta chiarezza anche a proposito delle seguenti due procedure amministrative.

- Laddove reperiti, all'interno del fascicolo di qualche pratica, grafici di oggetto "*Progetto dell'opera come effettivamente realizzata*", si deve far riferimento alla definizione di variante depositata ai sensi dell'art. 142 della LR 1/2005, per cui: "1. *Non si procede alla demolizione oppure all'applicazione delle sanzioni di cui al presente capo nel caso di realizzazioni di varianti, purché sussistano tutte le condizioni di cui all'articolo 83 bis, comma 1. 2. Le varianti non devono comunque riguardare immobili per i quali non sono consentiti interventi eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo, così come definita dall'articolo 79, comma 2, lettera c)".* Questo rimanda al citato art. 83 bis "*Varianti in corso d'opera*", comma 1: "[...] *Le varianti in corso d'opera al permesso di costruire o alla SCIA non comportano la sospensione dei relativi lavori qualora ricorrano tutte le seguenti condizioni: a) dette varianti siano conformi agli atti di governo del territorio di cui all'articolo 52, comma 2, o agli strumenti urbanistici generali vigenti, ai regolamenti edilizi vigenti e comunque non siano in contrasto con le prescrizioni contenute nel titolo abilitativo; b) non comportino modifiche della sagoma, né introducano innovazioni che incidono sulle quantità edificabili consentite dagli strumenti e dagli atti comunali, o che comportino incrementi di volumetria, oppure che incidono sulle dotazioni di standard; c) non riguardino beni tutelati ai sensi della parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio; d) nel caso in cui riguardino l'aspetto esteriore di immobili o aree tutelate ai sensi della parte III del Codice dei beni culturali e del paesaggio, siano realizzate a seguito del rilascio della relativa autorizzazione, oppure abbiano ad oggetto gli interventi di cui all'articolo 149 del Codice medesimo".* Comma 2: "*Per le varianti che non comportano la sospensione dei relativi lavori ai sensi del comma 1, sussiste esclusivamente l'obbligo del deposito dello stato finale dell'opera come effettivamente realizzata. L'eventuale conguaglio del contributo di cui all'articolo 105, determinato con riferimento alla data del titolo abilitativo, è effettuato contestualmente agli adempimenti di cui all'articolo 86* ["*Ultimazione dei lavori. Certificato di conformità. Certificato di abitabilità o agibilità. Inizio di esercizio di attività produttive"*] *e comunque prima della scadenza del termine di validità del titolo abilitativo".* Tutto ciò premesso, fermo restando l'esistenza dei presupposti sopra indicati, nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni normative richiamate,

l'Ufficio tecnico ritiene ricevibili i grafici dello stato finale dell'opera qualora inseriti all'interno degli adempimenti connessi all'art. 86. Qualora lo stato finale rappresentato non sia conforme ai disposti dei citati artt. 83 bis e 142, automaticamente l'ambito diventa quello dell'art. 209, inerente la prassi dell'accertamento di conformità.

- Come anticipato in precedenza, in caso di palesi errori materiali di rilievo e rappresentazione grafica in atti, è prevista l'applicazione di una procedura di rettifica solo sui condoni. Secondo quanto riferito durante i menzionati incontri tecnici, nel caso di rilievo di incongruenze della fattispecie descritta, è prassi segnalarle mediante una ricognizione dello stato attuale dei luoghi, fondato su prove e documenti già in possesso nell'archivio edilizio della pubblica amministrazione, dai quali si evinca in modo inequivocabile che si tratta di meri errori di misurazione del bene o di indicazione di un dato. Questa "*ricognizione*" può essere inclusa nel nuovo titolo edilizio o segnalazione o comunicazione asseverate che dir si voglia, senza dover ricorrere al deposito di una pratica autonoma.

Prima dell'elencazione dell'analisi delle pratiche, per una miglior lettura del testo, si precisa che, qualora siano espresse le verifiche ai sensi dell'art. 198 della LR n. 65/2014, le quote rilevate saranno contrassegnate mediante sopralineatura.

- In merito alle pratiche 1 (Autorizzazione edilizia n. 9/1981) e 2 (Autorizzazione edilizia n. 77/1983).

  Con riferimento alle pratiche in questione, in considerazione della tipologia d'intervento descritto, non si ritiene dover approfondire o procedere con alcuna istanza.

- In merito alle pratiche 3 (Comunicazione ai sensi dell'art. 26 della L n. 47/1985, pratica edilizia n. 107 del 2/9/1989), 5 (DIA prot. n. 30.867 del 27/12/2007), 6 (Comunicazione di opere di manutenzione ordinaria prot. n. 4.720 del 21/2/2008) e 10 (Comunicazione di subingresso ai sensi della LR n. 30/2003 e ssmmii pec prot. n. 110.841 del 7/2/2012).

  Con riferimento alle pratiche in questione, in considerazione del fatto che non è stato acquisito alcun dato utile, non si ritiene dover approfondire la disamina.

- In merito alle pratiche 4 (Autorizzazione allo scarico in acque superficiali n. 61/1999), 8 (DIA prot. n. 30.220 del 19/12/2008) e 9 (DIA agrituristiche prot. n. 5.043 del 25/2/2011).

  Con riferimento alle pratiche in questione, in considerazione di quanto già indicato nella parte descrittiva, non si procede con la disamina documentale.

- In merito alla pratica 7 (PAPMAA prot. n. 8.864 del 8/4/2008).

  Per quanto riguarda la pratica in questione, si richiamano le conclusioni conseguenti ai riscontri eseguiti, questi ultimi meglio esposti nella disamina completa del titolo edilizio di cui alla relazione del Lotto 1.

  Con riferimento:

  - all'obbligo di non alienabilità (vedi relazione Lotto 1, lettera a);
  - all'inclusione nella vendita esecutiva di beni compresi nel PAPMAA (vedi relazione cit, lettera b);
  - all'assunzione degli impegni di cui ai due atti unilaterali d'obbligo (vedi relazione cit, lettera c);
  - alla mancata esecuzione degli interventi colturali (vedi relazione cit, lettera d);
  - all'impegno assunto a non distogliere dall'attività agrituristica, scorporare, alienare la porzione del fabbricato G (vedi relazione cit, lettera e);

  accertato che non è stato adempiuto agli obblighi di cui sopra, specificatamente nel merito di tutti i fatti esposti, si conclude il rapporto di indagine con la decisione di escludere il Lotto 1 (frantoio aziendale) dalla vendita esecutiva, con la precisazione che, secondo quanto emerso dal confronto con l'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggello, gli appezzamenti di terreno a oliveto non saranno soggetti ad alcun provvedimento sanzionatorio, poiché nel loro caso non si è registrato alcun incremento del valore di mercato.

  Per quanto affermato nel precedente periodo, gli effetti della disamina svolta sul PAPMAA non avranno alcuna ricaduta sul Lotto qui trattato.

- In merito alla pratica 11 (SCIA LR n. 30/2003 pec prot. n. 183.634 del 31/5/2012).

  Con riferimento alla pratica in questione, nonostante l'oggetto della stessa riguardi l'implemento di un'attività agrituristica e non un'attività edilizia in senso

stretto. Sulla base dell'analisi documentale svolta e dei dati estrapolati, si espongono i seguenti rilievi.

a) Sulla superficie utile, durante il sopralluogo è stata rilevata una consistenza di 31,40 mq, contro i 33,00 mq riportati nell'istanza, quest'ultimo valore eccedente rispetto alle tolleranze dimensionali disposte dalla legge regionale vigente. Dal momento che l'immobile è stato edificato in data antecedente al giorno 1/9/1967, vista la conformazione dei vani, i fuori squadra e fuori piombo rilevati, accertata complessivamente la vetustà costruttiva dell'unità immobiliare in questione, si considera tale differenza di superficie come una conseguenza diretta del rilievo metrico dei vani. Non occorre procedere nello specifico poiché, come di seguito descritto, la rettifica delle consistenze potrà avvenire all'interno dell'istanza di accertamento di conformità, da depositare per questioni di altra natura.
b) Sull'indicazione della destinazione dei vani, si precisa che l'uso accertato non è conforme alle disposizioni del Regolamento Edilizio comunale (cfr Capo II, "*Norme tecnologiche e caratteristiche dei locali*") poiché l'altezza interna massima misurata è inferiore a 2,70 ml, quindi non regolamentare per vani ad uso "*soggiorno*", "*cucina*" o "*camera*". Tutto ciò anche sulla base di quanto riferito dall'Ufficio tecnico. Si aggiunge, per completezza di analisi della questione, che l'art. 38 del REC ("*Requisiti relativi alla aerazione e dimensionamento dei locali*") contemplerebbe anche la seguente possibilità, espressa nell'estratto di seguito riportato integralmente: "[...] *Può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti e sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani e purché non vengano apportate riduzioni alle altezze preesistenti*". Il precedente estratto dal regolamento probabilmente consente anche soluzioni alternative per casi specifici e singolari, in cui comunque siano in essere le condizioni minime di applicabilità. Inoltre, come da normale prassi, tali casistiche particolari necessitano anche dell'espressione di un parere da parte del personale tecnico-sanitario del dipartimento di igiene e sanità pubblica. Per quanto discusso, la presente disamina si ferma a questo spunto informativo, precisando che i rilievi di cui sopra sono anche scaturiti dal fatto

che, all'attualità, non è stata acquisita all'archivio edilizio alcuna pratica abilitante l'uso riscontrato. Anche in questo luogo vale quanto già affermato nell'ultimo periodo della lettera a).

c) Per quanto riguarda l'impianto elettrico, definito nel testo "[...] *a norma*", si deve rilevare che la proprietà ha dichiarato, durante il sopralluogo di visita, che l'unità immobiliare è sprovvista di dichiarazione di conformità (di tutti gli impianti) e che i lavori sono stati eseguiti dopo il 1983 (cit verbale 31/1/2020 "[...] *Viene riferito che non ricorda l'epoca delle opere che sono state comunque realizzate dopo il 1983*"). Si presume che i suddetti lavori siano stati effettuati tra gli anni 1983 e 1993, data quest'ultima del deposito della variazione catastale, con allegata una planimetria rappresentativa dello stato modificato, in linea di massima corrispondente a quello accertato nel sopralluogo del 22/7/2019, nonostante la presenza di alcune incongruenze (cfr quesito 1). Come anticipato, si renderà necessario il deposito della dichiarazione di rispondenza per l'impianto elettrico.

a) Nel merito della frase "[...] *dichiarazione di abitabilità ante 1934*", si rileva che non è stato reperito alcun documento relativo a questa dichiarazione. Le opere realizzate nell'unità immobiliare hanno comunque modificato la conformazione dell'impianto originario del bene (cfr schema planimetrico in atto ********* 1983 cit), comportato modifiche strutturali e l'installazione di nuovi impianti, pertanto il suddetto certificato, ancorché presente, sarebbe dovuto essere sostituito da un altro aggiornato e conforme alla normativa vigente all'epoca di ultimazione dei lavori. Come avuto modo di chiarire con il Geom. ********* **********, l'orientamento dell'Ufficio tecnico comunale, per questi casi, è quello di applicare il disposto di cui all'art. 149 comma 2 lettera d della LR n. 65/2014, per il quale si deve depositare l'attestazione asseverata di agibilità "[...] *per ogni altro intervento edilizio che introduca modifiche incidenti sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, accessibilità delle unità immobiliari*".

Per quanto sopra rilevato, le destinazioni d'uso dichiarate sono illegittime, pertanto dovranno essere ripristinate quelle conformi alle caratteristiche fisiche e dimensionali dei locali. Allo stesso modo si deve procedere con le altre incongruenze riscontrate. Avendo accertato, durante le visite di sopralluogo, l'esecuzione di opere in assenza di titolo autorizzativo, in occasione della

descrizione delle suddette saranno ripresi e trattati anche gli argomenti del presente capoverso e saranno fornite tutte le procedure previste dal regolamento comunale vigente per conformare il bene.

Oltre a quanto sopra accertato, nel corso dei sopralluoghi svolti sono state individuate opere edilizie e o impiantistiche eseguite in assenza o di titolo abilitativo o di certificazione di conformità, unitamente a difformità alle norme edilizie, antisismiche, di tutela ambientale, ecc., in genere.

A) Per quanto riguarda l'unità immobiliare in questione, accertata l'assenza delle dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti e vista l'epoca di realizzazione degli stessi, si dovrà procedere con la redazione delle dichiarazioni di rispondenza per singola dotazione impiantistica, da trasmettere per pec all'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggello. A quanto detto si aggiunge la lavorazione necessaria per conformare lo scarico degli esausti derivanti dalla combustione della caldaia, attualmente installato in parete. Quest'ultimo dovrà fuoriuscire dalla falda di copertura della misura minima di 1 ml, secondo quanto emerso dal colloquio con i tecnici dell'Ufficio Urbanistica del 25/2/2020. Si precisa altresì che, come confermato nella suddetta riunione, sia gli impianti presenti che la caldaia possono rimanere in essere ed in esercizio, sebbene l'unità immobiliare sia a destinazione residenziale accessoria, ovvero i locali possono essere classificati solo come “*deposito*” (o “*cantina*” o altra funzione similare in cui non sia prevista la permanenza continua di persone), per i motivi precedentemente esplicati.
B) Dalla ricerca documentale e dalla lettura in sovrapposizione tra lo schema allegato all'atto ********* ed il rilievo eseguito nel luglio 2019, si deduce che il passaggio di collegamento tra i locali n. 1 e 2 (cfr allegato n. 5ter cit) è stato eseguito in assenza di titolo abilitativo. Tale apertura interna era per la verità già rappresentata nella planimetria catastale depositata nel 1993 (cit), e questo ci consente di individuare l'epoca di esecuzione delle opere, compresa tra il 14/5/1983 (atto *********) ed appunto la data di costituzione dello stesso (19/10/1993). Come riferito dal Responsabile tecnico, al fine di regolarizzare questo abuso edilizio è necessario trasmettere all'Ufficio Urbanistica istanza di accertamento di conformità ai sensi degli artt. 182 e 209 della LR n. 65/2014, con

il pagamento della sanzione amministrativa di € 1.000. In aggiunta, ai sensi dei citati articoli, seguirà ordinanza di adeguamento opere alla normativa tecnica, che emetterà il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica, verosimilmente da ottemperare mediante un intervento di messa in sicurezza dell'apertura interna rilevata a mezzo di cerchiatura metallica di idonee dimensioni. Per gli effetti di quanto sopra accertato, in combinazione con il deposito delle dichiarazioni di rispondenza relative a tutte le dotazioni impiantistiche (anche indicate nel commento alla pratica n. 11, SCIA LR n. 30/2003, lettera c), in applicazione del citato disposto della LR (art. 149, comma 2 lettera d) come conferito con l'Ufficio tecnico, per l'unità immobiliare di cui al presente Lotto si dovrà procedere con il deposito dell'attestazione asseverata di agibilità (vedi pratica n. 11 cit, lettera d). L'attestazione di conformità di cui al presente capoverso regolarizzerà anche le incongruenze rilevate alle lettere a) e b) della citata pratica n. 11.

C) Con riferimento al servizio igienico-sanitario, anche esso realizzato senza idoneo titolo edilizio, sono state rilevate due zone ritenenti altezza inferiore alla minima regolamentare prescritta (2,40 ml):
   - la prima, in corrispondenza del preesistente passaggio di collegamento tra i due vani originari (vedi planimetria allegato all'atto *********, cit), ove è stato collocato il bidet;
   - la seconda, in corrispondenza della doccia.

   Più precisamente:
      - la superficie minima prescritta dal citato articolo, ovvero 2 mq con lato minore di 1 ml, risulta salvaguardata, in quanto la superficie ad altezza maggiore di 2,40 ml è di 2,07 mq, con lato minore di 1,32 ml;
      - l'altezza, rilevata nella porzione di vano di superficie regolamentare, è di 2,51 ml (> 2,40 ml).

   Per quanto riferito dall'Ufficio tecnico (*********, 27/2/2020), dal momento che porzione del locale è di dimensioni ed altezza conformi alle prescrizioni dell'art. 55 del Regolamento Edilizio vigente, non è necessario procedere alla modifica del servizio igienico così come configurato. Il tecnico istruttore, allo scopo di meglio approfondire il quesito, richiamando la vigente normativa regionale ha anche espresso le seguenti ulteriori considerazioni di merito.

   "[...] *All'art. 141 della LR n. 65/2014, in particolare ai commi 5 e 6, è statuito quanto segue: 5. I compiti di verifica della rispondenza del progetto ai requisiti*

igienico-sanitari previsti dalle norme sono attribuiti: a) al professionista abilitato, che rilascia al riguardo una dichiarazione, anche nel caso in cui la verifica comporti valutazioni tecnico_discrezionali; b) all'Azienda USL competente, nei casi di deroga alle disposizioni igienico sanitarie previste dalla normativa vigente. 6. Su richiesta dell'interessato o del Comune, l'azienda USL esprime inoltre parere sui progetti di interventi edilizi che riguardano immobili con destinazione ricettiva, scolastica, sanitaria, socio-assistenziale, commerciale, sportiva, ricreativa, stabilimenti balneari e termali, cimiteri e nei casi in cui sia prevista l'autorizzazione sanitaria di cui all'art. 2 della L 30 aprile 1962, n. 283. Anche il DPR n. 380/2001 (TUE) all'art. 20 comma 1 recita: "La domanda per il rilascio del Permesso di Costruire...va presentata allo sportello unico corredata...da una autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali". Il tenore letterale della norma lascia pochi dubbi sul fatto che il parere igienico-sanitario dell'USL non è dovuto soltanto se siamo in presenza di interventi di edilizia residenziale e non anche nel caso di interventi di edilizia commerciale, direzionale, industriale, artigianale ecc, ovverosia in tutti quegli interventi che non hanno destinazione residenziale. Tale disposizione potrebbe essere così riassunta: a) il parere USL è sostituito dall'autocertificazione del progettista in caso di interventi di tipo residenziale conformi alla normativa in materia igienico e sanitaria; b) il parere USL è obbligatorio in tutti gli altri casi di edilizia non residenziale, qualora gli interventi da realizzare comportino valutazioni tecnico discrezionali in ordine alla verifica dei parametri igienici e sanitari; c) il parere USL è obbligatorio in tutti gli interventi edilizi (residenziale compreso) ove sia necessaria una deroga ai requisiti igienici e sanitari. d) il parere ASL è facoltativo qualora gli interventi da realizzare comportino valutazioni discrezionali in presenza di interventi di edilizia residenziale (ma l'art. 141 LR n. 65/2014 affida tali verifiche direttamente al professionista abilitato). Ai sensi dell'art. 5, comma 3, lettera a) del DPR n. 380/2001, "lo sportello unico per l'edilizia, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire...acquisisce direttamente ...il parere ASL nel caso in cui non possa essere sostituito da autocertificazione ai sensi dell'art. 20, comma 1, ove questo non sia stato già allegato dal richiedente" (come nel caso di SCIA o CILA_ndr). L'art. 15 del Regolamento

Edilizio, in conformità a quanto disposto dall'art. 35 della LR n. 5/95 prevede la concessione di deroghe ai regolamenti edilizi da parte del Sindaco. Tale potere di deroga si esaurisce e può essere esercitato esclusivamente su ciò che forma il contenuto del regolamento comunale che, per quanto concerne le caratteristiche igienico sanitarie degli edifici, tratta esclusivamente quelli con destinazione d'uso di tipo residenziale o assimilabili. L'indicazione del Sindaco quale autorità competente a provvedere non sta ad indicare una precisa ed esclusiva attribuzione di funzioni bensì la sua qualità di organo responsabile in via generale dell'Amministrazione comunale. Per effetto di quanto stabilito dall'art. 107 del TUEL approvato con Dlgs n. 267/2000, l'adozione degli atti o provvedimenti di natura gestionale (nel caso di deroga) è riservata alla competenza esclusiva dei dirigenti o dei funzionari". Tutto ciò premesso a conferma delle conclusioni già anticipate.

Nel merito del deposito dell'agibilità menzionato alla precedente lettera B), con riferimento al punto 3 della modulistica unificata regionale ("*Prestazione energetica degli edifici*", Allegato F, luglio 2019), in considerazione della destinazione d'uso "*accessorio*" all'abitazione del bene nello stato di post sanatoria, si precisa che non sono obbligatorie la redazione e trasmissione dell'attestazione di prestazione energetica dell'unità immobiliare in epigrafe per gli effetti di quanto stabilito dal Decreto interministeriale del 26/6/2015, in ordine alle misure di "*Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici*", appendice A, "Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE", lettera d ("[...] *gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, DPR 26/8/1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del decreto legislativo). L'attestato di prestazione energetica è, peraltro, richiesto con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica (art. 3, c. 3-ter, del decreto legislativo);* [...]").

Ai fini della regolarizzazione edilizia ed urbanistica di quanto riscontrato, così come emerso negli incontri avuti con il Responsabile tecnico, con l'Ufficio Urbanistica, l'Ufficio Ambiente del Comune di Reggello, il Responsabile del Servizio Attività Territoriali e

Protezione Civile dell'Unione dei Comuni – Valdarno e Valdisieve, si dovrà procedere con il deposito delle seguenti pratiche, per ognuna delle quali vengono computati, in via del tutto indicativa, i relativi oneri professionali e generici, in funzione della casistica determinata.

- Redazione e trasmissione per pec all'Ufficio Urbanistica delle Dichiarazioni di Rispondenza per la regolarizzazione delle dotazioni impiantistiche installate nell'unità immobiliare.

  - € 900 per il rilascio da parte di ditta specializzata di DIRI dell'impianto elettrico, ai sensi della vigente normativa di settore, compreso il rilievo dei punti luce, la restituzione grafica degli stessi in apposito layout, lo schema dei quadri elettrici.
  - € 600 per il rilascio da parte di ditta specializzata di DIRI dell'impianto termico ai sensi della vigente normativa di settore, compreso il rilievo dei corpi radianti e la restituzione grafica degli stessi in apposito layout.
  - € 600 per il rilascio da parte di ditta specializzata di DIRI degli impianti idrosanitario e degli scarichi ai sensi della vigente normativa di settore.
  - € 600 per il rilascio da parte di ditta specializzata di DIRI dell'impianto gas, ai sensi della norma UNI CIG 7129.
  - Non è previsto il pagamento dei diritti di segreteria al deposito delle precedenti pratiche.

  Il tutto per un importo parziale di € 2.700,00 (oltre iva e cap dove applicati per legge).

- Opere di conformazione dello scarico degli esausti derivanti dalla combustione della caldaia, mediante lo spostamento di quest'ultimo al di sopra della falda di copertura della misura minima di 1 ml.
  - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, ai sensi dell'art. 136, comma 4 della LR n. 65/2014.
    - € 800 di onorari professionali e spese per la redazione e trasmissione della pratica, compresa la direzione dei lavori.
    - € 75 di diritti di segreteria (non soggetti ad imposta).
  - € 2.625,47 di costi di lavorazione ed esecuzione dell'opera, compreso lo smaltimento dei materiali di risulta alla pubblica discarica autorizzata (cfr

computo metrico specifico, allegato 19ter).

Il tutto per un importo parziale di € 3.500,47 (oltre iva e cap dove applicati per legge).

- Istanza di Accertamento di Conformità redatto ai sensi degli artt. 182 e 209 della LR n. 65/2014 (Attestazione di Conformità in sanatoria, art. cit, comma 2, lettera b), con intervento di adeguamento opere alla normativa tecnica (realizzazione di cerchiatura metallica su muro portante).
  - Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della LR n. 65/2014.
    - € 1.500 di onorari professionali e spese per la redazione e presentazione della pratica, oltre direzione dei lavori delle opere architettoniche.
    - € 100 di diritti di segreteria al deposito dell'istanza (non soggetti ad imposta).
    - € 75 di diritti di segreteria al ritiro dell'atto (non soggetti ad imposta).
    - € 32 di marche da bollo (per la presentazione ed il ritiro dell'atto, non soggetti a imposta).
    - € 1.000 a titolo di sanzione amministrativa (non soggetta a imposte).
  - Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 182 della LR n. 65/2014.
    - € 1.500 di onorari professionali e spese per la redazione e presentazione della pratica al Genio Civile, oltre direzione dei lavori delle opere strutturali.
    - € 25 di diritti di segreteria (non soggetta a imposte).
    - € 64 di marche da bollo (4 per la sanatoria, non soggetti a imposta).
    - Per la tipologia dell'intervento non è previsto il deposito del collaudo statico.
  - Intervento di adeguamento opere alla normativa tecnica, consistente nella realizzazione di una cerchiatura metallica su muro portante.
    - € 5.802,54 di costi di lavorazione ed esecuzione dell'opera, compreso lo smaltimento dei materiali di risulta alla pubblica discarica autorizzata (cfr computo metrico specifico, allegato 19ter).

  Il tutto per un importo parziale di € 10.098,54 (oltre iva e cap dove applicati per legge).

- Attestazione asseverata di agibilità, redatta ai sensi dell'art. 149 della LR n. 65/2014 (da depositare dopo il rilascio del titolo in sanatoria).
  - € 1.000 di onorari professionali e spese per la redazione e presentazione della

pratica.

- € 100 di diritti di segreteria al ritiro dell'atto (non soggetti ad imposta).

Il tutto per un importo parziale di € 1.100 (oltre iva e cap dove applicati per legge).

Quanto sopra stimato genera un importo complessivo di € 17.399,01 (oltre iva e cap dove applicati per legge), da scomputare dal valore di mercato stimato per il Lotto 3.

All'importo sopra indicato devono essere aggiunti i costi necessari per procedere con la realizzazione delle nuove utenze autonome della fornitura idrica ed elettrica. I costi determinati attraverso computo metrico estimativo, vengono quantificati in € 3.114,76 per quella idrica, ed in € 1.190,72 per quella elettrica (allegato 19bis). In relazione a quanto riferito nel corso del sopralluogo effettuato in data 16/4/2020 con il tecnico di Publiacqua, al quale era presente anche l'esecutato, sarà possibile (previa conferma scritta della fattibilità tecnica legata alla scarsa portata dell'attuale rete presente, che verrà trasmessa nel corso del prossimo sopralluogo fissato dopo il deposito della CTU), richiedere l'allaccio da predisporre sulla strada, mediante la realizzazione di un nuovo pozzetto ubicato a fianco della bocca di lupo. Cautelativamente, in relazione alla carenza della portata, è stata prevista l'installazione di un'autoclave.
Nel caso in cui dovessero emergere novità rispetto a quanto indicato, il sottoscritto procederà a depositare l'eventuale nota integrativa.
Per quanto concerne l'allaccio alla rete elettrica non è stato possibile eseguire il sopralluogo con i tecnici del gestore della rete. In merito all'attuale allaccio l'esecutato ha riferito che ad oggi l'unità è collegata ad un contatore di sua proprietà, relativo ad una unità immobiliare non compresa nella CTU. Di conseguenza, in relazione a quanto riferito telefonicamente dal servizio clienti Enel, si dovrebbe trattare della posa in opera di "*secondo contatore su allaccio preesistente*".

La riduzione di prezzo da applicare in relazione alla mancanza dell'allaccio autonomo della fornitura idrica ed elettrica è pari a € 4.305,48.
Pertanto il costo complessivo da detrarre al valore di stima, per la determinazione del prezzo base d'asta, è pari a € 21.704,49.

Con riferimento alla precedente disamina tecnica ed alle opere di trasformazione previste e computate per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica del bene in

questione, si procede con la rappresentazione grafica del progetto di adeguamento ("*stato post sanatoria*") che, per la fattispecie trattata, consiste nella sola modifica delle destinazioni d'uso dei locali costituenti l'unità immobiliare, dalla nomenclatura propria dei vani abitativi così detti "*principali*" (soggiorno, camera, ecc.) agli identificativi di superfici accessorie all'abitazione. Nel caso specifico, i vani sono stati indicati come "*deposito*", mente il servizio igienico è rimasto tale in quanto locale consentito all'interno di un'unità immobiliare a valenza accessoria.

Il tutto come meglio rappresentato nell'allegato 14ter.

Per quanto riguarda le discipline di cui

- all'art. 40 ("*Mancata presentazione dell'istanza*") della citata L n. 47/85,

- all'art. 46 ("*Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985")* del Decreto Legislativo 6/6/2001 n. 378 [*Ripubblicazione del testo del decreto legislativo 6 giugno 2001, n. 378, recante "Disposizioni legislative in materia edilizia. (Testo B)"; Decreto pubblicato nel supplemento ordinario n. 239/L alla Gazzetta Ufficiale - serie generale - n. 245 del 20 ottobre 2001* – GU Serie Generale n. 266 del 15/11/2001 – Suppl. Ordinario n. 246],

sulla base della documentazione acquisita durante l'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Reggello (FI), dalla presa visione di estratti cartografici storici e catastali, in considerazione del materiale fotografico pubblicato, è stato possibile accertare quanto segue.

- L'unità immobiliare ubicata al piano seminterrato di ben più ampio complesso edilizio, identificata nella CTU come Lotto 3, è stata edificata in epoca anteriore all'entrata in vigore della Legge Ponte n. 765/1967, ovvero precedentemente al giorno 1/9/1967. Questo è quanto risulta dalla disamina effettuata sul Lotto in questione.

E' necessario sottolineare che le verifiche eseguite ed i risultati conseguiti sono relativi a quanto esplicitamente indicato, in parte comunicatoci dalla proprietà, in parte

acquisito mediante gli incontri svolti con i vari pubblici uffici preposti. Inoltre sono frutto di quanto riscontrato dalla documentazione di cui è stato possibile prendere visione nel corso dei vari accessi agli atti eseguiti.

Premesso altresì il sussistere della ben nota incertezza degli apparati normativi di riferimento, dovuta alla prolifica e continua legiferazione, si precisa in questo luogo che le modalità ed i costi sopra indicati sono da considerarsi puramente indicativi, dal momento che solo le amministrazioni competenti possono determinare le sanzioni e le procedure necessarie per la regolarizzazione delle difformità riscontrate.

****

Quesito 10: *(Lotto 3)*

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

Il più probabile valore di mercato, determinato attraverso la comparazione diretta multiparametrica dell'MCA (Market Comparison Approach), è pari a € 29.549,07. L'importo è stato arrotondato a **€ 30.000.**

Come specificato nel quesito si riportano di seguito:

- la superficie commerciale, pari a 19 mq;
- il prezzo unitario pari a ca. € 1.579/mq;
- il prezzo complessivo, arrotondato, pari a € 30.000.

Per i dettagli relativi alla metodologia utilizzata ed ai calcoli eseguiti si rimanda a quanto specificatamente trattato all'allegato 12ter.

****

Quesito 11: *(Lotto 3)*

Indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2.922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

In relazione agli adeguamenti ed alle correzioni riguardanti i costi di regolarizzazione delle difformità riscontrate, così come meglio descritto nei relativi quesiti, si riporta:

- regolarizzazione edilizia: € 17.399,01;
- deprezzamento relativo alla mancanza di utenza idrica autonoma: € 3.114,76;
- deprezzamento relativo alla mancanza di utenza elettrica autonoma: € 1.190,72;
- regolarizzazione catastale: € 700;

Di conseguenza:

Valore stimato	deprezzamento	Valore base d'asta
€ 30.000,00	€ 22.404,49	€ 7.595,51

Pertanto il valore determinato, che corrisponde al prezzo base d'asta, viene arrotondato a **€ 8.000.**

Cautelativamente nei confronti delle parti, visto anche il ribasso previsto in sede di vendita, si ritiene di non dover applicare ulteriori deprezzamenti al prezzo base d'asta.

Prezzo base d'asta
€ 8.000,00

****

Quesito 12: *(Lotto 3)*

precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;

in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

- *il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;*
- *se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L 3 giugno 1940, n. 1.078;*
- *9. bis. indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;*

Per l'unità compresa nel Lotto non sono state riscontrate caratteristiche tali da renderla non appetibile sul mercato immobiliare.

Il pignoramento è riferito alla proprietà dell'intero.

Il bene risulta intestato al debitore come persona fisica, pertanto la vendita non dovrebbe essere soggetta ad IVA. Tuttavia, date le continue variazioni sul regime fiscale, tale ipotesi necessita di un suffragio da parte di persona competente in materia, che non può essere il mero estimatore (ad esempio un commercialista od un notaio).

****

Quesito 13: *(Lotto 3)* *effettuare un riepilogo in caso di più Lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);*

Si rimanda al riepilogo finale.

****

Quesito 14: *(Lotto 3)* *L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato:*

- *una tabella riepilogativa per ciascun Lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e* quello a base d'asta;
- *fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);*

- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

Si allega alla presente:

Per tutti i Lotti:

- Avviso di ricevimento della raccomandata di cui al punto II° (estratto allegato 2 – comunicazioni varie).

Per i Lotti 1, 2, 3, 5 e 6

- titolo di provenienza (allegato 4);

Per i Lotti 1, 3, 4, 5 e 6

- contratto di locazione (allegato 10);
- nota tecnica inerente la parte agronomica (allegato 20);

Per il solo Lotto 3:

- documentazione catastale (allegato 3ter);
- elaborati grafici di inquadramento e rilievo (allegato 5ter);
- rilievo fotografico (allegato 6ter);
- ispezioni ipotecarie (allegato 7ter);
- tabella riepilogativa (allegato 9ter);
- verifica congruità canone di locazione (allegato 11ter);
- determinazione del più probabile valore di mercato (allegato 12ter);
- stato sovrapposto (allegato 13ter);
- stato post sanatoria (allegato 14ter);
- computi metrici opere di adeguamento e messa in pristino (allegato 19ter).

LOTTO 4

Quesito 1: *(Lotto 4)* *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: accertare la conformità …....*

Appezzamento di terreno boschivo, ubicato a Reggello (FI), in località I Piani, lungo la strada provinciale 85 di Vallombrosa, posto tra le frazioni di Pietrapiana e Saltino, individuato al CT al foglio di mappa 51, particelle 95, 96, 97 e 98.

Si riportano di seguito le risultanze catastali dei singoli cespiti compresi nel Lotto:

- part. 95, qualità bosco misto, cl 3, sup. 256 mq, rd € 0,05, ra € 0,04;
- part. 96, qualità bosco misto, cl 3, sup. 34.744 mq, rd € 7,18, ra € 5,38;
- part. 97, qualità bosco misto, cl 3, sup. 98.252 mq, rd € 20,30, ra € 15,22;
- part. 98, qualità bosco misto, cl 3, sup. 248 mq, rd € 0,05, ra € 0,04.

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nella trascrizione del sequestro conservativo.

Catastalmente le particella sono intestate all'esecutato.

Confini: strada provinciale 85 di Vallombrosa e partt. 85, 86, 90, 17, 89, 18, 83, 20, 22, 23, 92, 19 e 91.

Non emergono difformità sostanziali tra la documentazione catastale e lo stato dei luoghi, visto che i terreni risultano di fatto di tipo boschivo.

Si allega la documentazione catastale (allegato 3quater).

****

Quesito 2: *(Lotto 4)* *riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare 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…..);*

L'ordinanza del sequestro conservativo, che comprende anche altri cespiti, è stata trascritta presso la Conservatoria dei RRII di Firenze in data 4/4/2012 al n. 7.830 RP, a favore di uno degli originari creditori procedenti (Sig. **********, per conto di *******

srl), contro il Sig. **********, e riguarda la proprietà dell'intero dei beni compresi nel Lotto.

****

Quesito 3: *(Lotto 4)* *indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

La proprietà dei beni compresi nel presente Lotto è stata acquisita per la quota di 1/3, con denuncia di successione apertasi il 29/4/1989, trascritta presso la Conservatoria dei RRII di Firenze in data 15/3/1990, al n. 5.325 RP. Mentre la restante quota, pari a 2/3, è stata acquisita con scrittura privata di stralcio divisionale, autenticata in data 29/12/1990 dal Notaio ******* **********, repertorio 6.124, trascritta presso la Conservatoria dei RRII di Firenze in data 25/1/1991, al n. 2.727 RP.

Di seguito, con riferimento ai soli cespiti compresi nel Lotto, si riportano gli identificati catastali indicati nei due titoli di provenienza, oltre alla relativa ricostruzione della storia catastale.

Particella 32, della consistenza di 133.500 mq, censita al CT del foglio di mappa 51, soppressa il 10/3/2010, con frazionamento protocollo n. FI0075451 (n. 75.451.1/2010). Dalla soppressione sono state generate le part. 93 (98.500 mq) e 94 (35.000 mq), a loro volta soppresse con frazionamento del 16/12/2011, protocollo n. FI0345803 (n. 345.803.1/2011), che ha generato tutte le attuali particelle comprese nel Lotto, mappali 95 (256 mq), 96 (34.744 mq), 97 (98.252 mq) e 98 (248 mq).

In relazione a quanto riscontrato si ritiene utile precisare per l'eventuale professionista delegato alla vendita, che nello "*stralcio divisionale*" non viene fatto alcun riferimento all'accettazione tacita dell'eredità, sia per quanto concerne l'esecutato che gli per gli altri eredi che all'epoca hanno ceduto la propria quota parte. A tal proposito si fa presente che l'eventuale accettazione dell'eredità doveva intervenire entro dieci anni dall'apertura della successione, pertanto i termini risultano ampiamente superati. Inoltre, dal momento che la provenienza è ultraventennale non si rileva alcun pregiudizio in funzione al successivo trasferimento del bene. Contrariamente, nel caso in cui l'eventuale professionista delegato alla vendita lo reputasse necessario approfondirà quanto segnalato.

Si allega alla presente copia del titolo di provenienza (allegato 4quater).

****

Quesito 4: *(Lotto 4)* *fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;*

Il Lotto in oggetto comprende un appezzamento di terreno boschivo che secondo le risultanze catastali si sviluppa per una consistenza di 133.500 mq. L'area è ubicata a Reggello (FI), in località I Piani, lungo la strada provinciale 85 di Vallombrosa. In particolare è posta a nord-ovest rispetto al nucleo abitato della frazione Pietrapiana, dal quale dista in linea d'aria poco più di 600 ml.

La porzione di 35.000 mq dell'appezzamento, riconducibile alle particelle 95 e 96, è oggetto del Piano attuativo comparto F4-4 campeggio di montagna I Piani, approvato con DCC n. 128 del 20/12/2011. Secondo quanto indicato nella relativa documentazione la parte superiore dell'area (est), doveva essere adibita all'alloggio di tende, roulotte e camper o eventuali bungalow, mentre in quella inferiore (ovest), dovevano essere destinata ai servizi ed alle strutture comuni. Le attrezzature ludiche per il tempo libero e di supporto all'attività turistica, si dovevano concentrare nella zona inferiore del campeggio, dove doveva essere allestito anche il percorso avventura. Il tutto come meglio indicato nell'allegato 16quater.

Mentre la porzione di 96.500 mq, riconducibile alla quasi totalità delle particelle 97 e 98 è compresa nel Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA), ad oggi ancora in corso di completamento, ma che per l'area interessata non prevede alcun tipo di intervento.

Per maggiori dettagli sia per quanto concerne il Piano attuativo che il PAPMAA, si rimanda comunque a quanto più dettagliatamente trattato al quesito 9.

Facendo riferimento alle consistenze indicate agli atti, si evince che vi è una porzione di 2.000 (133.500 mq - 35.000 mq - 96.500 mq = 2.000 mq), che per mero errore materiale, non risulta compresa né nel Piano attuativo, né nel PAPMAA.

In relazione all'inquadramento urbanistico si rimanda a quanto puntualmente riportato al

quesito 9.

L'appezzamento di terreno si trova ai margini dell'ampia area boschiva che si sviluppa attorno al Pratomagno. Il territorio sottostante, che scende in direzione dei nuclei abitati di Pietrapiana e di Reggello risulta invece per gran parte agricolo, ed è caratterizzato dalla presenza quasi esclusiva di uliveti.

Dal centro abitato di Reggello, percorrendo via Dante Alighieri in direzione del Palazzo comunale, prima di Piazza Aldo Moro, si svolta a sx su via di Vallombrosa. Percorsi poco meno di tre chilometri, si giunge nella zona abitata di Pietrapiana. Proseguendo sempre sulla viabilità principale, ad una distanza di poco più di un chilometro e mezzo, si inizia a costeggiare la proprietà compresa nel Lotto, che ad eccezione di due brevi interruzioni, si sviluppa lungo il lato destro della carreggiata per circa ottocento metri. Per tutto il tratto interessato non vi sono varchi o passaggi che consentono un facile accesso anche di tipo pedonale. L'unico punto di accesso, seppur parziale, si raggiunge dopo un ulteriore chilometro, dove in prossimità di un tornante è presente sulla dx una strada di tipo campestre, compresa nella proprietà per il solo primo tratto, che si sviluppa per poco più di cento metri, e che di fatto costituisce l'unica porzione facilmente accessibile di tutta l'area interessata. Strada che è soggetta al diritto di passo in favore dei fondi confinanti.

In relazione a quanto riscontrato dalla foto aerea, nella proprietà sono presenti ampie zone che per i danni provocati negli incendi del 2003, 2005, 2012 e 2016 (dei quali verrà trattato in modo più accurato all'interno del quesito 9), per conformazione e natura, risultano prive di alberature e sono caratterizzate dalla presenza quasi esclusiva di bassa vegetazione, che visivamente risulta più di tipo arbustivo. Tra queste vi sono anche porzioni completamente scoperte.

Facendo riferimento alla cartografia della RT, il punto più alto della proprietà, che corrispondente all'unica porzione accessibile, si trova ad una quota altimetrica di poco inferiore ai 690 ml slm. Da qua il terreno scende, in direzione sud ovest, fino a raggiungere, nella parte terminale della particella 97, la quota altimetrica di 570 ml slm. Il tutto per un salto di quota di 120 ml, che sulla lunghezza complessiva di poco superiore a 400 ml, comporta una pendenza media del 30%.

In relazione a quanto riferito dall'esecutato, all'interno della proprietà non è presente alcun tipo di manufatto. E' stato inoltre aggiunto che per quanto concerne il piano attuativo non è stato eseguito alcun tipo di intervento. Quanto riferito trova conferma

nelle foto aeree visionate, l'ultima della quali risale al primo luglio 2019. Anche le verifiche eseguite nel corso dei due sopralluoghi, per quello che è stato possibile riscontrare, hanno confermato quanto riferito dalla proprietà.

A testimonianza di quanto descritto si allegano gli elaborati grafici di rilievo (allegato 5quater) e la documentazione fotografica (allegato 6quater).

****

Quesito 5: *(Lotto 4)*

provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, 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. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2.923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Dai vari quesiti posti, a più riprese, all'Agenzia delle Entrate, dipartimenti provinciali di Firenze ed Arezzo, è emerso che l'appezzamento compreso nel Lotto è oggetto del contratto di affitto di fondo rustico, sottoscritto il 28/12/2011, tra il Sig. ********** ********** e la ********* *** ****** società agricola ss, della quale l'esecutato risulta legale rappresentante e socio, assieme alla moglie, Sig.ra ******* *******.

Il contratto è stato registrato il 4/1/2012, presso l'ufficio territoriale di Firenze 2, dell'Agenzia delle Entrate, con il n. 36, serie 3 (allegato 10). La durata della locazione è di venti anni ed un mese, mentre la decorrenza, erroneamente indicata, frutto di un evidente refuso, è dal 31/12/2012, al 31/12/2031. L'arco temporale tra le due date è infatti inferiore di venticinque mesi rispetto a quello indicato nel contratto. Cautelativamente si farà riferimento alla durata di venti anni ed un mese, pertanto la scadenza corretta del contratto è il 30/1/2033.

La locazione comprende un rilevante numero di cespiti, censiti tra il CF ed il CT. La

consistenza indicativa riportata nel contratto è di 1.253.557 mq (125 ettari), oltre a 21 unità immobiliari. Il canone annuo pattuito per tutti i cespiti, ad eccezione della part. 1407 (corrispondente al frantoio – Lotto 1), è di € 2.000, da pagarsi anticipatamente entro il 31 gennaio di ogni anno.

Nel contratto, viene inoltre specificato che il canone di affitto, su richiesta anche verbale della proprietà, potrà essere suscettibile di indicizzazione Istat.

La registrazione del contratto (4/1/2012) è antecedente alla trascrizione del sequestro conservativo, che è stata effettuata, con riferimento ai beni compresi nel Lotto, in data 4/4/2012.

Nel corso dei sopralluoghi l'esecutato ha confermato quanto emerso dall'Agenzia delle Entrate.

In relazione a quanto è stato possibile riscontrare sul posto l'appezzamento ad oggi risulta inutilizzato. Se ne deduce pertanto sia nella disponibilità del conduttore, nella figura del suo legale rappresentante e socio.

Dalle verifiche eseguite è stato inoltre appurato che il contratto di locazione n. 36 del 2012, anche se registrato non è stato trascritto prima del sequestro conservativo. Dall'ispezione effettuata prima del deposito dell'elaborato peritale è emerso che il contratto di locazione risulta non ancora trascritto.

Ai sensi dell'art. 2.923 del cc, comma 2 *"Le locazioni immobiliari eccedenti i nove anni che non sono state trascritte anteriormente al pignoramento non sono opponibili all'acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione"*. Di conseguenza nel caso in cui si proceda con la vendita l'attuale contratto agrario sarebbe da considerarsi opponibile all'acquirente fino alla data del 30/12/2021.

Gli ulteriori accertamenti eseguiti hanno inoltre permesso di riscontrare che il canone relativo al contratto di locazione non è congruo, di conseguenza non è opponibile al nuovo acquirente. Per maggiori dettagli si rimanda a quanto meglio argomentato nell'allegato 11quater.

In relazione a quanto sopra argomentato, anche se il contratto è stato registrato in data antecedente alla trascrizione del titolo per cui si procedete, la locazione non è opponibile al nuovo acquirente. Di conseguenza i beni compresi nel Lotto sono da considerarsi giuridicamente LIBERI.

****

Quesito 6: *(Lotto 4)* *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 disp. att. c.c.;*
- *atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
- *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione ……..);*

- Tutte le servitù costituitesi dall'attuale stato dei luoghi.

- In relazione a quanto dichiarato dalla proprietà nel corso del secondo sopralluogo, a tale data, ad eccezione della vendita esecutiva in oggetto, non vi erano ulteriori procedimenti giudiziari e/o liti pendenti, riferiti ai beni compresi nel Lotto.

- Sono a carico dell'acquirente tutti i costi e quant'altro si possa eventualmente rendere necessario in relazione all'eventuale presenza di vizi, sia apparenti che occulti, anche in sottosuolo. Incluso quelli inerenti la rimozione e lo smaltimento di eventuali rifiuti, anche speciali, la cui presenza non è stata comunque riscontrata nel corso dei sopralluoghi.

- Sono a carico dell'acquirente tutti gli obblighi relativi al piano attuativo sottoscritto, per il quale si rimanda a quanto meglio argomentato sia al quesito 9 che all'allegato 16quater.

- Per quanto concerne il PAPMAA, e tutti gli eventuali relativi obblighi, si rimanda a quanto meglio argomentato al quesito 9 del Lotto 1.

- Per quanto concerne gli obblighi conseguenti le porzioni percorse da incendio, si rimanda a quanto più dettagliatamente riportato al quesito 9.

In seguito all'eventuale disposizione di vendita, il professionista delegato nominato dal GE, dovrà comunicare all'amministrazione comunale, prima di procedere con la relativa pubblicità, che sia tutti i beni oggetto nel Piano attuativo e che parte di quelli del PAPMAA, sono compresi nella procedura di vendita esecutiva.

****

Quesito 7: *(Lotto 4)*

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

Dalla rilevante attività svolta per aggiornare la vetusta documentazione ex art. 567, II comma cpc, presente nel fascicolo, redatta nel 2014, sono emerse le seguenti formalità. Di seguito si riportano quelle individuate dalle ispezioni eseguite sul nominativo dell'esecutato, effettuate subito dopo il conferimento dell'incarico:

A) ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO, trascritta in data 4/4/2012, n. 7.830 RP, derivante da atto giudiziario del Tribunale di Arezzo dell'8/3/2012, repertorio 237, a favore di ********** per conto di ******* srl per il diritto di proprietà dell'intero di vari cespiti, tra i quali anche quelli compresi nel Lotto. Il sequestro è autorizzato fino alla decorrenza dell'importo di € 25.000.

Formalità con la quale è stato promosso il procedimento in oggetto. In seguito alla rinuncia si è surrogato al procedente la Jiuliet spa, per conto di Siena NPL 2018 srl, a sua volta per conto di MPS spa.

La trascrizione oltre all'unità in oggetto comprendeva ulteriori cespiti.

Successivamente sono state presentate le seguenti annotazioni:

1. n. 3.857 RP del 16/12/2014, relativa alla sentenza di condanna esecutiva del Tribunale di Arezzo, derivante da atto giudiziario del 4/11/2014, repertorio 2.440;
2. n. 4.221 RP del 31/7/2017, relativa all'inefficacia parziale di due cespiti originariamente compresi nel procedimento, derivante da atto giudiziario del Tribunale di Arezzo del 12/4/2017, repertorio 20.919;
3. n. 4.471 RP del 7/8/2017, relativa all'inefficacia parziale di uno dei cespiti originariamente compresi nel procedimento, derivante da atto giudiziario del Tribunale di Arezzo del 25/5/2017, repertorio 20.919.

B) IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta in data 23/10/2015, n. 5.979 RP, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze del 28/9/2015, repertorio 5.566, a favore della Cassa di Risparmio di Firenze spa per la proprietà dell'intero di un rilevante numero di cespiti, tra i quali anche quelli compresi nel Lotto. La somma complessiva è di € 200.000, di cui € 139.867,53 di capitale, € 30.066,23 di interessi ed € 30.066,24 di spese.

Successivamente sono state presentate le seguenti annotazioni:

1) n. 1.976 RP del 7/4/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ****** ******* del 31/3/2017, repertorio 11.880. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 2.000.
2) n. 4.105 RP del 24/7/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ****** ******* del 13/7/2017, repertorio 12.183. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 12.000.
3) n. 5.472 RP del 18/10/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ********** ********** del 30/6/2017, repertorio 26.850. Il valore degli immobili liberati è indicato in €

1.000.

4) n. 2.780 RP del 12/6/2018, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ******* ******* ******** del 21/5/2018, repertorio 233.553. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 40.000.

C) IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta in data 6/11/2015, n. 6.312 RP, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Arezzo del 6/10/2015, repertorio 1.258, a favore della Cassa di Risparmio di Firenze spa per la proprietà dell'intero di un rilevante numero di cespiti, tra i quali anche quelli compresi nel Lotto. La somma complessiva è di € 460.000, di cui € 355.387,73 di capitale, € 52.306,13 di interessi ed € 52.306,14 di spese.

Successivamente sono state presentate le seguenti annotazioni:

1) n. 1.977 RP del 7/4/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ****** ******* del 31/3/2017, repertorio 11.880. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 2.000.

2) n. 4.106 RP del 24/7/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ****** ******* del 13/7/2017, repertorio 12.183. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 12.000.

3) n. 5.473 RP del 18/10/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ********** ********** del 30/6/2017, repertorio 26.850. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 1.000.

4) n. 2.781 RP del 12/6/2018, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ******* ******* ******** del 21/5/2018, repertorio 233.554. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 40.000.

D) IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta in data 3/5/2016, n. 2.746 RP, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Arezzo del 24/4/2015, repertorio 569, a favore di ********** ed ********** per la proprietà dell'intero di un rilevante

numero di cespiti, tra i quali anche quelli compresi nel Lotto, oltre alla quota di 2/9 di ulteriori beni. La somma complessiva è di € 50.000, di cui € 25.000 di capitale, € 10.000 di interessi ed € 15.000 di spese.

Successivamente sono state presentate le seguenti annotazioni:

1) n. 4.622 RP del 18/8/2016, per restrizione di beni, derivante da atto pubblico ai rogiti del Notaio ********** del 29/7/2016, repertorio 1.292.
2) n. 1.957 RP del 6/4/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ****** ******* del 31/3/2017, repertorio 11.878. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 2.000.
3) n. 4.104 RP del 24/7/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ****** ******* del 13/7/2017, repertorio 12.182. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 7.000.
4) n. 4.119 RP del 24/7/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ********** ********** del 30/6/2017, repertorio 26.846. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 2.000.
5) n. 2.379 RP del 16/5/2019, per cambiamento domicilio ipotecario, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio********** del 13/4/2019, repertorio 147.290.

Dall'ispezione eseguita in data 7/4/2020, in prossimità del deposito non sono emerse ulteriori formalità rispetto a quelle sopra indicate.

Si allega l'ispezione effettuata in data 7/4/2020 (allegato 7quater).

****

Quesito 8: *(Lotto 4)*

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

giudiziari relativi al bene pignorato;

I beni compresi nel Lotto non fanno parte di un condominio, pertanto non sono presenti spese e debiti delle parti comuni.

A quanto riferito dall'esecutato al momento non sono presenti ulteriori procedimenti oltre a quello oggetto di perizia.

****

Quesito 9: *(Lotto 4)*

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; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., L 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Con l'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Reggello (FI) è stato possibile prendere visione delle seguenti pratiche, per complessivi numero 61 titoli edilizi. La ricerca è stata condotta per nominativi disponibili (Sig. **********, ********** ********** srl, ********** srl ed altri, sia persone fisiche che giuridiche), località topografica (La Torre, I Piani, ecc.) ed estremi catastali. Fermi restanti i criteri di ricerca enunciati, sono state prese in considerazione anche asseverazioni ed abilitazioni riguardanti unità immobiliari limitrofe a quelle comprese nella perizia, visto l'articolato contesto in cui si sono svolte le attività edilizie, riscontrate preliminarmente negli atti tecnici di riferimento.

Tutto ciò premesso, è scaturito un numero ingente di pratiche, per le quali si devono fare alcune importanti distinzioni, sia in termini di metodo che di contenuto.

Per quanto riguarda la questione del metodo, in primo luogo non è stata scartata alcuna istanza per non privarsi della possibilità di estrapolare informazioni tecniche utili per l'ampia disamina che si prospetta dover eseguire ai fini del corretto adempimento dei quesiti del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari. La valutazione di tutte le pratiche ha inoltre comportato l'esclusione di alcuni fatti o concetti a vantaggio della formazione di assunti importanti allo scopo di arrivare a fornire la giusta informazione delle caratteristiche tecniche ed economiche del bene.

Con riferimento invece al contenuto, sono state approfondite solo le pratiche direttamente attinenti ai beni oggetto di CTU, mentre delle altre solo estratte quelle informazioni utili a completare il quadro conoscitivo del compendio compreso nella perizia o, come sopra, ad escludere aspetti non rilevanti.

A quanto sopra esposto, sono altresì da segnalare tre casi particolari, ovvero:

- il deposito di un PAPMAA, effettuato dal Sig. ********** in qualità di Architetto professionista abilitato, all'interno del quale è stata reperita notizia della presentazione di pratiche edilizie riguardanti tutte le unità immobiliari inserite nel programma aziendale, di cui alcune comprese anche nella perizia;
- il deposito di un Piano Attuativo, in località I Piani;
- il passaggio della quasi totalità del complesso immobiliare posto in località La Torre da zona agricola ad area urbana ("*centri storici minori*"), quindi, all'attualità, nuovamente a zona agricola ("*produttiva pedemontana*").

Mentre i primi due piani urbanistici citati, ancorché non ancora attuati e/o conclusi, hanno comunque fornito una moltitudine di dati tecnici e spunti di riflessione utili alla disamina complessiva, il terzo caposaldo ha invece posto l'interrogativo circa l'obbligatorietà o meno di eseguire una deruralizzazione delle unità immobiliari. Quesito questo in seguito risolto nel corso degli incontri tecnici con il Responsabile del Settore Urbanistica ed il personale tecnico qualificato dell'ufficio preposto.

E' anche per questo che sono stati valutati ulteriori e paralleli interventi edilizi, nella ricerca di similitudini o analogie al caso di studio.

Ne è nato il seguente disciplinare di metodo, che si espone ai soli fini informativi ed esplicativi.

- Tutte le pratiche sono state inserite nella relazione inerente il Lotto 1, in ordine cronologico di deposito presso i vari sportelli comunali (Ufficio Tecnico Edilizia

Privata e Urbanistica, SUAP, Ufficio Ambiente, Unione dei Comuni, ecc.), al fine di mantenere un'unica numerazione progressiva delle istanze per meri scopi archivistici di conservazione e lettura delle stesse. L'elenco completo non è stato chiaramente ripetuto nelle relazioni dei Lotti dal 2 al 6, che conterranno solo le pratiche di relativo interesse.

- Ogni istanza citata nell'elenco che segue viene riferita al Lotto per il quale è stata depositata.
- Ogni istanza viene approfondita all'interno della relazione del Lotto a cui si riferisce.
- Delle pratiche direttamente concernenti i beni compresi nella perizia, è stata acquisita la copia integrale del fascicolo e sono state integralmente analizzate, ogni singola cartella.
- Le pratiche che non vertono specificatamente sui beni compresi nella CTU, sono state inserite nell'elenco ed è stata motivata l'eventuale acquisizione di materiale documentale, comunque ritenuto o da ritenersi di interesse per la perizia.
- Le istanze catalogate come non rilevanti o non di interesse per la stesura della perizia sono state inserite con l'indicazione del numero e della data di protocollo, con una breve e sintetica descrizione dell'oggetto e con i motivi che hanno portato all'accantonamento delle stesse.

Di seguito l'elenco cronologico delle pratiche edilizie visionate.

1. Concessione per l'esecuzione dei lavori edili n. 36/1995, pratica edilizia n. 9.419/1994 (pratica n. 11 in elenco generale), presentata dal Sig. ********** ********** in qualità di proprietario con prot. n. 9.419 del 18/5/1994, rilasciata in data 10/3/1995 per opere di “[...] *ripristino di viabilità esistente; realizzazione di due laghetti antincendio; realizzazione della viabilità di accesso ai laghetti; miglioramento di castagneti da legna*”. Il presente titolo edilizio è stato rintracciato per nominativo dell'intestatario e si riferisce ad interventi da realizzare su terreni identificati al CT,
   - foglio di mappa 51,
     - part. 32 (porzione), bene compreso nella perizia; dalla presa visione degli elaborati cartografici e dei coni ottici di ripresa fotografica allegati, si presume che si tratti di porzione della part. 97, facente parte del Lotto qui

analizzato, derivata dalla part. 32 per successivi frazionamenti;

- foglio di mappa 61,
  - part. 172, bene non compreso nella perizia;
  - part. 177, bene nella perizia(Lotto 5);
- foglio di mappa 62,
  - partt. 22, 32 (porzione), 35 e 36, beni non compresi nella perizia;
- foglio di mappa 72,
  - part. 45, soppressa, dalla quale è stata generata la part. 1527 per successive ed ulteriori soppressioni, quest'ultima rappresentativa di un bene compreso nella perizia (Lotto 6).

Per quanto riguarda l'approfondimento descrittivo inerente i suddetti invasi idrici, si precisa che sarà trattato all'interno delle relazioni dei Lotti 5 e 6 poiché questi non ricadono su alcuna particella inclusa nel Lotto in epigrafe.

Nel fascicolo, di cui è stata fatta una copia integrale, risultano presenti i seguenti documenti.

- Frontespizio del faldone, con ivi indicati tutti gli estremi dei passaggi amministrativi della pratica.
- Frontespizio dell'istanza, redatto in data 17/5/1994.
- Comunicazione di rilascio del titolo edilizio, ricevuto dall'intestatario dell'istanza per posta ordinaria (raccomandata AR).
- Il rilascio del titolo autorizzativo, subordinato, oltre alle elencate condizioni generali di prassi, al rispetto dell'allegato nulla osta del Corpo Forestale dello Stato, rilasciato con nota prot. n. 1.167 del 6/8/1994, nel quale venivano formulate le seguenti osservazioni.
  - Per quanto riguarda la costruzione dei laghetti antincendio e relativa viabilità di accesso, "[...] *Parere favorevole ai soli fini del vincolo idrogeologico, a condizione che venga rispettata la relazione tecnica, l'ubicazione della planimetria di progetto 1:10.000 e che le terre di risulta degli scavi siano compattate nelle adiacenze in modo da non dare luogo a erosioni o smottamenti".*
  - Per quanto riguarda le opere di miglioramento della viabilità, "[...] *Parere favorevole di massima a condizione che nel rispetto dei tracciati progettati sia risagomata la larghezza della carreggiata fino a un massimo di ml*

2,50".

- Per quanto riguarda l'intervento di avviamento all'alto fusto di cedui di castagno, "[...] *si prende atto della rinuncia dell'interessato, concordata previo sopralluogo con il CFS competente, in quanto il ceduo castanile, per altro assente su larghe superfici, risulta vistosamente affetto da cancro corticale".*

La comunicazione della Provincia di Firenze, Settore Foreste, conclude indicando che "[...] *i lavori dovranno essere terminati ai soli fini del vincolo idrogeologico entro il 31/12/1995*".

- Allegati alla concessione.
  - "*Cartografia e Progetti Loc. I Piani*", contenente uno schema dei punti di ripresa (su base CTR) e n. 6 riprese fotografiche.
  - "*Documentazione fotografica Loc. La Torre*", contenente uno schema dei punti di ripresa (su base CTR) e n. 14 riprese fotografiche.
  - "*Planimetria catastale 1:10.000 con evidenziatura della proprietà*".
  - "*Planimetria 1:10.000 con evidenziatura degli interventi*".
  - "*Particolari costruttivi*".
- Dichiarazione di asseveramento (senza data).
- Prospetto riepilogativo degli elaborati e documenti da produrre per l'ottenimento della concessione edilizia.
- Relazione tecnica.
- Relazione geologica, a firma del geologo Dott. ********** **********, redatta in data 15/7/1994.
- Comunicazione prot. n. 9.492 del 19/5/1994, redatta in data 19/5/1994 per la trasmissione di documentazione integrativa.
- Richiesta integrazione della documentazione da allegare alla pratica edilizia n. 9.419/1994, prot. interno n. 9.419 del 24/5/1994.
- Comunicazione del nominativo del Responsabile del Procedimento Amministrativo, con nota redatta in data 24/5/1994, prot. n. 9.419.
- Comunicazione prot. n. 14.273 del 21/7/1994, redatta in data 22/6/1994 per la trasmissione di documentazione integrativa.
- Istanza prot. n. 15.590 del 12/8/1994 con la quale il Sig. ********** richiedeva "[...] *di poter eseguire nei terreni di proprietà di cui sopra i lavori di*

ripristino della viabilità esistente da inserire nella pratica già inoltrata il 18 maggio 1994 n. 9.419/94 [...]".

- Comunicazione prot. n. 17.561 del 17/9/1994, redatta in data 16/9/1994 per la trasmissione di documentazione integrativa.
- Relazione integrativa alla pratica, redatta in data 13/10/1994.
- Nota del Sindaco del 15/10/1994, con cui veniva richiesta la seguente documentazione integrativa: calcolo sull'immissione dell'acqua e relativo sfioratore ed adeguata documentazione fotografica.
- Comunicazione prot. n. 19.707 del 19/10/1994, redatta in data 17/10/1994 per la trasmissione di documentazione integrativa ("[...] *Relazione tecnica relativa la realizzazione dei laghetti anti-incendio; documentazione fotografica*").
- Autorizzazione Ambientale n. 41/1994 del 28/12/1994, rilasciata dal Sindaco per le zone sottoposte a tutela ambientale.
- Nota di trasmissione al MiBAC di Firenze prot. n. 24.347 del 29/12/1994 delle autorizzazioni rilasciate ai fini paesaggistici.
- Autorizzazione rilasciata ai sensi dell'art. 7 della L n. 1.497/1939, trasmessa al Sindaco dalla Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici di Firenze, Pistoia e Prato con lettera prot. n. 4.369 del 23/2/1995, data di registrazione al Comune di Reggello 27/2/1995, prot. n. 4.376.
- Proposta di rilascio concessione, redatta in data 10/3/1995, avanzata al Sindaco dal Responsabile del Procedimento Amministrativo.
- Comunicazione di fine lavori ai soli fini del vincolo idrogeologico, redatta in data 3/1/1996, trasmessa con prot. n. 411 del 9/1/1996, contenente la dichiarazione, resa dal direttore dei lavori, che "[...] *i lavori sono stati eseguiti conformemente alla concessione edilizia e al parere del corpo forestale di stato".*

2. Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, istanza già ampiamente esaminata nella relazione del Lotto 1 (pratica n. 38 in elenco generale). In questo luogo si richiamano solo i passaggi in cui l'istanza tratta specificatamente il bene in questione.
   - Le unità catastali del presente Lotto comprese nel PAPMAA sono le partt. 97 e 98 al foglio di mappa 51.
   - In "*Parere Favorevole della Comunità Montana Montagna Fiorentina*",

Fascicolo allegato al parere della Comunità Montana n. 571 del 28/10/2008, Elaborato 2, "*Modulistica*", (Punto 3) Superficie aziendale ed ordinamento colturale: tabella prima degli interventi programmati: bosco misto: ha 107,0028; tabella dopo gli interventi programmati: bosco misto: ha 107,0028.

- In fascicolo allegato al parere della Comunità Montana n. 571 del 28/10/2008, intitolato: "*Progetto di sviluppo globale della azienda agricola ** ******** mediante innovazione dell'ordinamento produttivo e valorizzazione del ruolo multifunzionale* […] *Elaborato integrativo che sostituisce in tutto e per tutto gli analoghi precedenti a far data dal 7 ottobre 2008*", Elaborato 6, "*Relazione per lo svolgimento delle attività agrituristiche*", Punto 3, "*Superficie aziendale*", bosco, situazione attuale ha 107.00.28, situazione prevista per il triennio successivo ha 107.00.28 (invariata).
- In Stralcio divisionale del 29/12/1990, ai rogiti del Notaio ******* **********, repertorio n. 6.124/2.449, registrato a Montevarchi il 18/1/1991 al n. 230, volume 54, serie 1V, trascritto ad Arezzo il 24/1/1991, n. 1.539 RP, con cui al Sig. ********** veniva assegnata, a titolo di divisione, la proprietà di terreni agricoli (boschivi, seminativi ed a pascolo, con sovrastante fabbricato crollato) posti in Comune di Reggello, Località I Piani. Il tutto derivante dalla successione in morte del Sig. ******* *********, deceduto il 29/4/1989.
- Nota in doppio per trascrizione dell'atto di cui sopra, n. 2.727 RP del 25/1/1991. Si riporta l'elenco delle unità catastali trascritte: Comune di Reggello, CT, partita 4.644, foglio di mappa 51 partt. 12, 14, 19, 20, 23, 24, 25, 27, 32, 83, 84, 85, 87, 92; foglio di mappa 52 partt. 1, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 30.
- In atto d'obbligo, a cura del Notaio ********** ********** (cit), nella consistenza aziendale oggetto di programmazione: al foglio di mappa 51, partt. 12, 14, 19, 20, 23, 24, 25, 27, 32, 83, 84, 85, 87 e 92, per un totale di 442.700 mq, non comprese nella perizia, ad eccezione delle partt. 97 e 98, derivate dalla part. 32 per successivi frazionamenti.
- In Comunicazione prot. n. 17.974 del 28/7/2011, con cui il Sig. ********** **********, in qualità di IAP e gestore dell'azienda agricola ********* *** ******, chiedeva al Sindaco del Comune di Reggello: in secondo luogo, "[...] *la prevista autorizzazione ad alienare i terreni destinate a struttura turistico ricettiva, sottozona F4-4 Campeggio di Montagna I Piani, facenti parte del*

progetto attuativo già presentato [...]". Trattasi di terreni in Località I Piani, catastalmente identificati al CT, foglio di mappa 51, partt. 93 (per porzione) e 94.

Per la disamina completa del presente titolo edilizio si rimanda in toto a quanto già ampiamente trattato nella relazione del Lotto 1 mentre le conclusioni finali, tratte al termine delle verifiche e riscontri, saranno richiamate all'interno dell'analisi delle pratiche inerenti il Lotto in questione, come di seguito esposto.

3. Denuncia di inizio attività, presentata dal Sig. ********** in qualità di proprietario con prot. n. 28.787 del 3/12/2008 (pratica n. 43 in elenco generale) per "[...] *manutenzione straordinaria di piste forestali esistenti",* da eseguirsi su porzioni di terreni identificati al CT, fogli di mappa:
   - 51, partt. 12, 32 e 83;
   - 61, partt. 141, 165, 167, 177 e 199;
   - 62, partt. 32 e 35;
   - 72, partt. 1074, 1075 e 1076.

   Il presente titolo edilizio è stato rintracciato per nominativo dell'intestatario. Il fascicolo è stato acquisito integralmente poiché l'istanza riguarda beni compresi nella perizia e, più precisamente:
   - al foglio di mappa 51, la part. 32, da cui è derivata, per successivi frazionamenti, la part. 97, inclusa nel Lotto qui analizzato;
   - al foglio di mappa 61, le partt. 141, 177 e 199 (Lotto 5);
   - al foglio di mappa 72, le tre suindicate particelle hanno generato, per successivi frazionamenti, le partt. 1407 (Lotto 1), 1519 e 1527 (Lotto 6).

   Si procede, con l'elencazione dei documenti acquisiti dal fascicolo.
   - Modello compilato della DIA.
   - Scheda Tecnica ed Asseverativa per istanza di Pratica Edilizia.
   - Dichiarazione ai fini del vincolo idrogeologico, trasmessa con prot. n. 9.144/21 del 2/12/2008.
   - Comunicazione del Responsabile del Procedimento, con nota prot. 29.206 del 9/12/2008.
   - Elaborato "*Allegato A*", contenente i seguenti documenti.
     - Relazione tecnica, redatta in data 28/11/2008.

- Estratto di CTR (scala 1:10.000).
- Estratti di mappa catastale, denominate "*Planimetrie d'intervento*" (scala 1:5.000), rappresentanti i fogli di mappa menzionati nel modello dell'istanza ed i percorsi viari oggetto di manutenzione straordinaria.

- Elaborato "*Allegato B*", contenente i seguenti documenti.
  - Schema dei punti di ripresa.
  - Documentazione fotografica (numero 6 riprese).
- Comunicazione di inizio lavori trasmessa con prot. n. 30.526 del 1/12/2009, con fissazione dell'inizio attività edilizia per la data odierna (redazione della comunicazione in data 30/11/2009). In allegato la dichiarazione resa ai fini del vincolo idrogeologico.

4. Piano attuativo comparto F4-4 campeggio di montagna I Piani (Loc. I Piani, frazione di Pietrapiana), di cui alla richiesta di fattibilità preliminare prot. n. 12.119 del 13/5/2010, presentato nella sua stesura definitiva con prot. n. 24.960 del 15/10/2010 (pratica n. 49 in elenco generale) dai tecnici Arch. ********** **********, Ing. ********* **********, Arch. ********* **********, Arch. ******** **********, Adozione con DCC n. 105 del 26/10/2011, Approvazione definitiva con DCC n. 128 del 20/12/2011. Il presente titolo urbanistico è stato rintracciato per nominativo dell'intestatario e si riferisce alla realizzazione di un piano attuativo insistente su un'area di consistenza superficiale di circa 35.000 mq. All'epoca del deposito, le unità catastali messe a disposizione erano identificate al CT, foglio di mappa 51, partt. 93 e 94, derivate dalla part. 32. Le aree da rendere disponibili alla PA in forma gratuita erano porzioni delle particelle citate. Come anche emerge dalla lettura del testo della convenzione trascritta, le due particelle a seguito di frazionamento approvato in data 16/12/2011 prot. n. 2011/FI0345803, hanno originato le seguenti:
   - partt. 97 e 98, derivanti dalla 93, di cui la part. 98 da rendere disponibile gratuitamente alla PA;
   - partt. 95 e 96, derivanti dalla 94, di cui la 95 da rendere disponibile gratuitamente alla PA;

   beni questi compresi all'interno del Lotto oggetto della presente disamina.
   Gli obiettivi specifici del Piano sono tutti descritti nell'elaborato testuale "*Relazione Generale*", nel Fascicolo n. 1 "*Piano Attuativo Particolareggiato"*

allegato alla DCC n. 105 citata. I progettisti hanno concepito e poi proposto alla PA la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva di tipo eco-sostenibile, ovvero tale da non comportare un rilevante impatto sulle emergenze ambientali e naturalistiche del contesto di inserimento. Al fine di inquadrare la progettualità da cui è scaturito il Piano stesso, si riporta, in forma sintetica, il seguente estratto. "[...] *Funzionalmente la zona di Piano si divide in una parte superiore adibita all'alloggio di tende, roulotte e camper o eventuali bungalow, ed una a quota inferiore dove si inseriscono i servizi e le strutture comuni in modo che assieme alla fascia di alberi esistenti lungo la provinciale, siano i primi elementi riconoscibili ed esplicativi per chi percorre la strada. Le attrezzature ludiche per il tempo libero e di supporto all'attività turistica, si concentrano nella zona inferiore del futuro campeggio, sia per la presenza del boschetto in cui sarà allestito il percorso avventura, sia per la scelta progettuale di distinguere le due aree del pernottamento e delle attività giornaliere. Questa posizione permette l'eventuale accesso ed uso degli spazi anche dall'esterno".*

Il presente piano attuativo copre un'area ubicata lungo la strada provinciale n. 85 per Vallombrosa, posta in corrispondenza del toponimo I Piani, "[...] *a circa 600 metri a ovest-nord/ovest dell'abitato di Pietrapiana nel Comune di Reggello"* (cit dalla relazione paesaggistica di cui al fascicolo n. 2).

I parametri di progetto da conseguire sono così riassunti.

- Superficie totale area di pertinenza struttura: 35.000 mq.
- Area destinata alla viabilità: 6.960 mq.
- Aree libere di uso comune e aree a servizi: 14.638 mq.
- Superficie totale piazzole: 13.287 mq.
- Numero piazzole: 100.
- Superficie media piazzole: 132 mq.
- Capacità ricettiva: 400 persone.
- Superficie Utile Lorda (SUL) totale servizi generali (servizi igienici, ristorante, bar, spaccio, pronto soccorso, reception, ecc.): 1.485 mq.
- Posti auto: 100.
- Ombreggiatura naturale: 5.846 mq.

Le modalità attuative per la realizzazione di tutti gli elementi costitutivi del Piano si esplicano nella presentazione di istanza di Permesso di Costruire, redatta ed

allestita ai sensi delle NTA specifiche, del RUC e del REC del Comune di Reggello, sulla base della convenzione trascritta. E' anche precisato che "[...] *In conformità a quanto prescritto dal Regolamento Urbanistico del Comune di Reggello, si precisa che la classificazione da ottenere per la struttura turistica dovrà essere di almeno tre stelle"*.

Nella Tavola 10 del Fascicolo n. 1 (verifiche urbanistiche) sono rappresentate in un grafico tutte le unità funzionali in cui si articola l'area da destinare a campeggio:

- aree libere per uso comune;
- servizi igienici;
- attrezzature;
- attrezzature sportive;
- viabilità principale e secondaria;
- piazzole e posti auto;
- isola ecologica;
- area ombreggiata;
- punti di raccolta dei rifiuti;
- aree destinate a servizi.

Nell'atto di convenzione del 30/12/2011 (come meglio descritto in seguito), la durata complessiva del piano attuativo era fissata nel termine dei 15 anni dalla data di stipula, ovvero la scadenza era determinata per il giorno 30/12/2026. Sempre a decorrere dalla data di stipula, i primi 5 anni dovevano essere impiegati per le opere di piantumazione ed attecchimento, i rimanenti 10 anni per completare il progetto nella sua complessità. Prima della scadenza dei termini di cui sopra, era altresì concessa ai lottizzanti la richiesta di una proroga di 24 mesi per il completamento dei lavori (cit art. 8). Se le condizioni lo permettessero, la proroga sposterebbe il termine al 30/12/2028.

In forza poi di quanto disposto nella L n. 98/2013 (conversione del DL n. 69 del 21/6/2013, "*Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia*", GU n. 194 del 20 agosto 2013), all'art. 30, comma 3bis ("*Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'art. 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1.150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono*

prorogati di tre anni"), e come riferito dall'Ufficio tecnico sull'argomento, il precedente limite sarebbe procrastinabile fino al giorno 30/12/2031, termine ultimo di validità della convenzione.

Nel fascicolo, di cui è stata acquisita la gran parte del cospicuo repertorio documentale, risultano presenti i seguenti documenti.

- Frontespizio del faldone, con ivi indicato il titolo della pratica.
- Nota di risposta ad osservazione, prot. n. 4.161 del 24/2/2012, inviata dalla Direzione Generale Politiche Territoriali Ambientali e per la Mobilità (Regione Toscana) sia al "*Gruppo uniti per un'altra Reggello*" che al Responsabile del Procedimento del Comune di Reggello.
- Fascicolo "*Domanda*". Non è stata estratta alcuna copia in quanto ritenuto di non interesse in relazione alla stesura della CTU.
- Fascicolo "*Richiesta Integrazioni Regione Toscana*". Idem cs.
- Fascicolo "*Delibera Approvazione Definitiva*", contenente i seguenti documenti.
  - Trasmissione atti per Consiglio Comunale, prot. n. 27.974 del 13/12/2011.
  - Osservazione all'Adozione al Comparto F4-4 Campeggio di Montagna I Piani, trasmessa con prot. n. 28.257 del 16/12/2011.
  - Attestazione del 19/12/2011 rilasciata dal Responsabile del Settore Affari Generali.
  - Relazione ai sensi del punto 9 della Circolare approvata con Deliberazione GRT n. 289 del 21/2/2005, redatta in data 19/12/2011.
  - Rapporto del Garante della Comunicazione, nota prot. n. 28.344 del 19/12/2011.
  - DCC n. 128 del 20/12/2011 di approvazione definitiva del Piano Attuativo.
  - Testo della DCC n. 128 citata.
  - Istanza di pubblicazione trasmessa con nota prot. n. 28.554 del 21/12/2011.
  - Trasmissione deliberazione e atti collegati al Presidente della Giunta Provinciale di Firenze (senza data e prot.).
  - Trasmissione deliberazione e atti collegati, prot. n. 28.715 del 22/12/2011.
  - Pubblicazione sul BURT del 28/12/2011 (parte seconda, n. 52) della

Deliberazione n. 128 del 20/12/2011, con approvazione definitiva del Piano Attuativo ai sensi degli artt. 69 e 70 della LR n. 1/2005.

- Fascicolo "*Assoggettibilità a VIA*". Non è stata estratta alcuna copia in quanto ritenuto di non interesse per la stesura della perizia.
- Fascicolo "*Delibera Convenzione*", contenente i seguenti documenti.
  - Delibera n. 105 del 26/10/2011 – Processo Verbale delle Deliberazioni del Consiglio Comunale – Adozione del Piano.
  - Allegati alla Delibera n. 105:
    - nota informativa n. 77/2011 del 20/10/2011;
    - schema di convenzione;
    - parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.
  - Scheda sintetica dell'intervento.
  - Fascicolo n. 72/2011 dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggello (contenente documenti non fotocopiati, poiché ritenuti non di interesse per la stesura della perizia).
  - Fascicolo n. 77/2011 dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggello (contenente documenti non fotocopiati, poiché ritenuti non di interesse per la redazione della CTU).
- Fascicolo "*Pubblicazione*", contenente i seguenti documenti.
  - Istanza di pubblicazione prot. n. 24.628 del 26/10/2011.
  - Formazione atti di Pianificazione territoriale, trasmessa dal Responsabile del Settore Urbanistica con nota prot. n. 24.662 del 26/10/2011.
  - Trasmissione deliberazione e atti collegati al Presidente della Giunta Provinciale di Firenze, prot. n. 26.016 del 15/11/2011.
  - Pubblicazione sul BURT del 2/11/2011 (parte seconda, n. 44) della Deliberazione n. 105 del 26/10/2011, adozione del Piano Attuativo.
- Fascicolo "*Schema Convenzione*", contenente l'atto di "*Convenzione tra il Comune di Reggello ed il Sig.* ********** *per la realizzazione del Comparto F4-4 Campeggio di Montagna I Piani* [...]", stipulata in data 30/12/2011 ai rogiti del Notaio Dott. ********** **********, repertorio n. 22.861/7.808, trascritto a Firenze con n. 871 RP del 11/1/2012. Successivamente alle premesse, a pagina 10 dell'atto si legge che "[...] *gli esecutori del piano particolareggiato devono provvedere a quanto segue:*

a) *Assumere impegno di costruire a proprie spese l'area ecologica comprensiva di viabilità e zone di manovre dei mezzi, esterna alla perimetrazione dell'area privata destinata a campeggio, le fognature, la rete idrica, impianti di energia elettrica e di pubblica illuminazione, messa a dimora di alberature e delle opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi; […];*

b) *Assumere impegno ad eseguire la sistemazione urbanistica dell'area interessata conformemente agli elaborati presentati ed approvati; […]; ed al suo cronoprogramma cui unitamente viene fatto pieno riferimento, e cioè sommariamente:*

- [lettera b/1] *FASE 0 – piantumazione dell'intera area d'intervento con alberi ed arbusti del sesto impianto […], con la realizzazione di piste di accesso per l'impianto vegetazionale la cui durata dell'intero intervento è prevista in giorni 165.*
- [lettera b/2] *FASE 1 - […] Realizzazione dei lavori di urbanizzazione, caratterizzati dalla costruzione; degli innesti stradali sulla viabilità provinciale, delle piazzole, dei percorsi principali e secondari, di edifici per bar, ristorante, spaccio, reception ed infermeria. Oltre alle opere varie di completamento. La durata dell'intera fase è prevista in giorni 580.*
- [lettera b/3] *FASE 2 - […] Realizzazione dei lavori di urbanizzazione, caratterizzati dalla costruzione di: percorsi principali e secondari, delle piazzole, di edifici previsti all'interno di tale area (rossa), piscine ed opere varie di completamento previste all'interno dell'area perimetrata in rosso, interna all'area percorsa dal fuoco. La durata di tale fase è prevista in giorni 330 a partire dal giorno 1 gennaio 2013, e cioè dopo dieci anni dall'evento incendiario;*

c) *Assumere impegno a rendere idonee e disponibili gratuitamente al Comune, entro i termini prestabiliti, le aree relative alle opere inerenti l'area ecologica e le relative aree di manovra dei mezzi, esterne al lotto, indicate al successivo articolo n. 2; […];*

d) *Assumere impegno ad assicurare la manutenzione delle opere inerenti l'area ecologica, fino alla sussistenza del campeggio* [...]".

Tutto ciò premesso, la convenzione prosegue con le obbligazioni, come di

seguito descritto.

- [art. 1 – Urbanizzazione Primaria] I lottizzanti si obbligano a realizzare le opere di urbanizzazione afferenti l'intervento urbanistico, inerenti l'area dell'isola ecologica, comprensiva della viabilità e delle zone di manovra dei mezzi, le fognature, la rete idrica, gli impianti di energia elettrica e di pubblica illuminazione, la messa a dimora delle alberature e delle opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.
- [art. 2 – Esecuzione Urbanizzazione] L'esecuzione di quanto al precedente articolo e delle opere di sistemazione urbanistica deve avvenire in conformità agli elaborati approvati e previa presentazione di idonea istanza di rilascio di titolo abilitativo. Per notizie sull'iter procedurale di esecuzione delle fasi del cronoprogramma si rimanda alla lettura del presente articolo.
- [art. 3 – Cartello] Si rimanda alla lettura dell'articolo, per notizie di interesse specifico sull'organizzazione del cantiere.
- [art. 4 – Durata dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria] "*L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, dell'eventuale viabilità di accesso e delle opere di allacciamento ai pubblici servizi, dovrà avvenire entro la durata complessiva della convenzione stabilità in 15 (quindici) anni dalla data di stipula dell'atto di convenzione, di cui i primi 5 (cinque) anni decorrenti dalla stipula della convenzione per i lavori di piantumazione ed attecchimento delle opere a verde; ed i successivi 10 (dieci) anni (art. 28 L 1.150/42) per la realizzazione di tutte le opere previste in progetto, il tutto subordinato al rispetto delle varie fasi del cronoprogramma".*
- [art. 5 – Rilascio Atti Amministrativi] Come sopra, in questo articolo viene ribadito il concetto per cui: "[...] *I permessi di costruire per edificare saranno comunque subordinati alla realizzazione della prima fase del cronoprogramma*".
- [art. 6 – Visita di Collaudo] Si rimanda alla lettura dell'articolo, per notizie di interesse specifico sul controllo dell'avanzamento dei lavori.
- [art. 7 – Cessione Pubbliche Aree] "*Non sono previste cessioni gratuite al Comune di "Pubbliche Aree" in conformità alla scheda normativa del Regolamento Urbanistico".*

- [art. 8 – Proroga Durata Esecuzione Opere di Urbanizzazione Primaria] "*Nel caso che i lottizzanti non abbiano provveduto entro i 15 (quindici) anni sopra detti all'ultimazione delle opere, l'Amministrazione Comunale, potrà assegnare, per motivate cause una proroga di 24 (ventiquattro) mesi per il completamento dei lavori. La proroga dovrà essere richiesta dall'interessato".*
- [art. 9 – Conformità dei Progetti] Si riporta l'ultimo periodo: "[...] *I proprietari si obbligano ad introdurre le norme e prescrizioni contenute nella presente convenzione nei rogiti di vendita delle aree oggetto del piano attuativo di cui trattasi".*
- [art. 10 – Scomputo Oneri Urb. Primaria] Si rimanda alla lettura dell'articolo.
- [art. 11 – Durata della Convenzione] Questo articolo integra i contenuti insiti nell'art. 4: "*La convenzione ha durata complessiva di 15 (quindici) anni, di cui i primi 5 (cinque) anni decorrenti dalla stipula della convenzione per i lavori di piantumazione e attecchimento delle opere a verde; ed i successivi 10 (dieci) anni (art. 28 L 1.150/42) per la realizzazione di tutte le opere previste in progetto, il tutto subordinato al rispetto delle varie fasi del cronoprogramma per i lavori di piantumazione ed attecchimento del verde; e di 10 (dieci) anni (art. 28 L 1.150/42) per le opere di progetto subordinati alle fasi del cronoprogramma.*
- [art. 12 – Spese Atto e Registrazioni] Si rimanda alla lettura dell'articolo.
- [art. 13 – Comune] Idem cs.
- [art. 14 – Diritti di terzi] Idem cs.
- [art. 15 – Agibilità dei Fabbricati] Idem cs.

- Fascicolo "*Copie Conformi*", contenente i seguenti documenti.
  - Richiesta di copia conforme prot. n. 27.597 del 7/12/2011.
  - Attestato di Approvazione del Tipo di Frazionamento prot. n. 2011/345.803 del 15/12/2011.
  - Nota informativa n. 92/2011 del 17/12/2011, inoltrata all'Assessore all'Urbanistica del Comune di Reggello riguardo le osservazioni pervenute in data 16/12/2011 con prot. n. 28.257.
- Fascicolo "*Richiesta Atti dalla Procura*", contenente i seguenti documenti.

- “*Verbale Consegna Documentazione CFS 17/2/2012*”, relativo al procedimento n. 348/2012 mod. 45.
- Comunicazione via fax della “*risposta all'osservazione del Gruppo uniti per un'altra Reggello*” del 17/2/2012.
- Richiesta di CDU da parte del Comandante della Stazione del Corpo Forestale dello Stato (Comando Stazione di Reggello) con nota prot. n. 4.383 del 28/2/2012.
- CDU rilasciato dal Responsabile Settore Urbanistica in data 2/3/2012.
- Estratto dello strumento urbanistico (su base della CTR).
- Estratto del PRGC Zonizzazione, Tavola 9, strumento urbanistico approvato con DGR n. 7.228 del 23/6/1976.
- Estratto cartografico in scala 1:5.000, relativo alle aree percorse da incendio.
- Estratto del PRG DCC n. 92 del 30/11/2006 (allegato n. 17 al progetto di variante generale al RU/2006, cartografia di azzonamento tavola 1.5 scala 1:10.000).
- Estratto dal Catasto delle Aree Boscate percorse da incendio.

- Fascicolo “*Parco Avventura*”, contenente i seguenti documenti.
  - Nota con oggetto “*Realizzazione del Parco Avventura*”, redatta in data 16/8/2013, trasmessa con prot. n. 16.421 del 2/9/2013.
  - Richiesta di modifica della Convenzione Comparto F4_Campeggio I Piani, per rimodulazione del cronoprogramma, trasmessa con nota prot. n. 5.972 del 27/3/2014.
  - Tavola 20 “*Percorso Vita e Avventura*”.
- Fascicolo “*Deposito al Genio Civile*”, contenente i seguenti documenti.
  - Messaggio fax del 28/9/2011 con indicato il numero di deposito (n. 2.827) e la data (23/9/2011), al fine di procedere con l'iter di adozione del Piano Attuativo in Consiglio Comunale.
  - Nota prot. n. 22.076 del 23/9/2011 inviata dal Tecnico Comunale all'UT del Genio Civile di Firenze (timbro d'ingresso di quest'ultimo del 23/9/2011).
  - Allegato n. 1, Scheda per il deposito presso l'URTAT.
  - Attestazione della compatibilità.
  - Certificazione dell'adeguatezza.

    - Relazione geologica di fattibilità.
- Fascicolo “*Parere Provincia di Firenze*”. Non è stata estratta alcuna copia in quanto ritenuto di non interesse per la stesura della perizia.
- Fascicolo “*Pareri CAT 23/7/2009 n. 7*”. Idem cs.
- Fascicolo “*Parere LLPP*”. Idem cs.
- Fascicolo “*Vincolo Idrogeologico*”. Idem cs.
- Fascicolo “*Parere Polizia Municipale*”. Idem cs.
- Fascicolo “*Pareri Commissione per il Paesaggio*”. Idem cs.
- Fascicolo “*Conferenza PIT*”. Idem cs.
- Fascicolo “*Oss. P. di R. I Piani contro deduzioni CC 20/12/11*”. Idem cs.
- Fascicolo “*Parere di fattibilità per campeggio di montagna I Piani*”. Idem cs.
- Fascicolo n. 1 “*Piano Attuativo Particolareggiato*”, articolato negli elaborati grafici e testuali come di seguito esposto.
    - Elementi propedeutici alla realizzazione del progetto.
    - Relazione generale.
    - Valutazione di compatibilità e sostenibilità.
    - Scheda sintetica dell'intervento.
    - Norme tecniche di attuazione.
    - Tavola 1 - Analisi territoriale.
    - Tavola 2 - Planimetria di rilievo.
    - Tavola 3 - Sezione stato attuale 1-1.
    - Tavola 4 - Sezione stato attuale 2-2.
    - Tavola 5 - Planimetria generale.
    - Tavola 6 - Planimetria chiave.
    - Tavola 7 - Sezioni longitudinali.
    - Tavola 8 - Sezione A-A'.
    - Tavola 9 - Sezione B-B'.
    - Tavola 10 - Verifiche urbanistiche.
    - Tavola 11 - Verifiche urbanistiche [bis, ndr].
    - Tavola 12 - Percorsi principali.
    - Tavola 13 - Percorsi secondari.
    - Tavola 14 - Ingegneria naturalistica.

- Tavola 15 - Bar Ristorante.
- Tavola 16 - Locali accessori.
- Tavola 17 - Servizi igienici.
- Tavola 18 - Allestimento piazzole.
- Tavola 19 - Piscine e free climbing.
- Tavola 20 - Percorso vita e avventura.
- Tavola 21 - Vegetazione.
- Tavola 22 - Rete acquedotto.
- Tavola 23 - Rete fognaria acque nere.
- Tavola 24 - Rete fognaria particolari.
- Tavola 25 - Rete illuminazione.
- Tavola 26 - Rete elettrica.
- Tavola 27 - Rete elettrica particolari.
- Tavola 28 - Intersezioni stradali.
- Tavola 29 - Percorsi portatori di handicap.

Il presente fascicolo è completato da:

- una comunicazione dell'ENEL alla ********** srl del 12/11/2008, con allegato uno stralcio della CTR con disegnato il tracciato indicativo della linea MT (15Kv) e relativa cabina necessaria per la trasformazione della tensione da 15.000 a 400 volt;
- uno schema della cabina bassa con scomparto in aria e locale misura;
- una comunicazione da Publiacqua ingegneria srl alla ********** srl, prot. n. 1.468 del 12/12/2008, in riscontro alla richiesta di fornitura idrica;
- parere favorevole del 30/3/2010, rilasciato dalla AER spa alla ********** srl "[...] *sul posizionamento e il dimensionamento dell'isola ecologica a servizio del nuovo campeggio*" (con allegata planimetria);
- richiesta di parere preliminare per la realizzazione dei due innesti sulla viabilità pubblica esistente, previsti dal Piano particolareggiato.

- Fascicolo n. 2 "*Relazione paesaggistica*", articolato negli elaborati grafici e testuali come di seguito esposto.
  - Parte analitica introduttiva, con inquadramento territoriale, delle norme, dell'oggetto del Piano, valutazione e verifica di compatibilità ambientale, analisi e descrizione del progetto.

- Cartografia di riferimento.
  - Tavola 1 - Estratto CTR (scala 1:10.000).
  - Tavola 2 - Mappa catastale (foglio di mappa 51, part. 32).
  - Tavola 3 - Estratto della tavola 1_5 del RUC 2006.
  - Tavola 4 - Inquadramento area di progetto.
  - Tavola 5 - Inquadramento territoriale.
- Cartografia tematica.
  - Tavola 6 - Altimetria.
  - Tavola 7 - Carta dell'uso del suolo.
  - Tavola 8 – Perimetro delle aree con pericolosità da fenomeni geomorfologici di versante.
  - Tavola 9 - Tavola delle acque.
  - Tavola 10 - Aree percorse da incendio.
  - Tavola 11 – PTCP Firenze, vincoli del territorio aperto.
  - Tavola 12 - Vincoli paesaggistici.
  - Tavola 13 - Beni culturali.
  - Tavola 14 - Piano strutturale Comune di Reggello.
  - Tavola 15 - Mappe sulla pericolosità del suolo.
  - Tavola 16 - Inserimento paesaggistico.
- Allegato A - Documentazione fotografica.
- Allegato B - Abaco delle specie consigliate ai fini del rimboschimento.

- Fascicolo n. 3 "*Studio di inserimento paesaggistico*", costituito da:
  - Elaborato "*Vista d'insieme – Studio dell'inserimento paesaggistico del progetto, vista d'insieme del lato meridionale".*
  - Elaborato *"Fotoinserimento – foto aerea di riferimento a cura del proprietario, anno 2008".*
- Fascicolo n. 4 *"Integrazioni (Estensioni normative alla Conferenza di Servizi del 28 luglio 2010) Piano Attuativo Particolareggiato",* costituito dai seguenti elaborati grafici e testuali.
  - Tavola 28 - Intersezioni stradali, con rappresentati i due innesti sulla strada provinciale e la linea di manovra eseguita dal mezzo per la raccolta dei rifiuti.

- Relazione, con allegato il cronoprogramma delle fasi realizzative.
- Tavola A – Fasi d'intervento.
- Tavola B – Sezione C-C' fase 1.
- Tavola C – Sezione E-E' fase 1.
- Tavola D – Particolare planimetria anno d'impianto.
- Tavola E - Particolare planimetria 5 anni dopo l'impianto.
- Tavola F - Particolare planimetria 10 anni dopo l'impianto.
- Tavola G - Sezione I-I' fase 2.
- Tavola H - Sezione H-H' fase 2.
- Tavola I – Computo piante, particolari impianto.

Dal punto di vista urbanistico, il Comune di Reggello è dotato dei seguenti strumenti di pianificazione, dei quali si propone la seguente ricostruzione cronologica.

- PRG comunale adottato con DCC n. 171 del 23/8/1973, approvato definitivamente con DGTR n. 7.228 del 23/6/1976.
- Piano Strutturale approvato con DPGRT n. 269 del 23/9/1997.
- Regolamento Urbanistico (RU), adottato con DCC n. 7 del 28/1/1998, approvato definitivamente con DCC n. 40 del 7/5/1998.
- Prima Variante Generale al RU, adottata con DCC n. 136 del 21/12/1999, approvata definitivamente con DCC n. 75 del 27/6/2000.
- Seconda Variante Generale al RU, adottata con DCC n. 15 del 21/2/2006, approvata definitivamente con DCC n. 92 del 30/11/2006.

Le previsioni, i conseguenti vincoli e le limitazioni dettate dal Regolamento Urbanistico hanno perso efficacia a decorrere dalla data del 3 gennaio 2012 ai sensi della L 17/8/1942 n. 1.150 e dell'art. 95 commi 9, 10, 11, della LR 10 novembre 2014 n. 65.

- Piano strutturale (PS), adottato con DCC n. 89 del 17/10/2016 esecutiva. "[...] *Con l'adozione del suindicato Piano Strutturale, le misure di salvaguardia, di cui all'art. 92 comma 5 lettera e) della LR 10 novembre 2014 n. 65, contenute nel titolo VIII capo I articoli 115 e 116 dello Statuto del Territorio (Allegato 1 del Piano Strutturale), sono immediatamente efficaci dal momento della pubblicazione dell'avviso di adozione del piano strutturale, fino all'approvazione o all'adeguamento del piano operativo e, comunque, per un periodo non superiore*

a tre anni dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione del piano strutturale (art. 92 comma 6 LR 10 novembre 2014 n. 65) e di cui all'art. 103 LR 65/2014".

- Approvazione definitiva del PS con DCC n. 25 del 28/3/2018.
- Avvio del procedimento del nuovo Piano Operativo con DCC n. 45 del 8/5/2018.
- DCC n. 73 del 19/7/2019, con oggetto la Variante al vigente Piano Strutturale comunale – Approvazione del documento di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della LR n. 65/2014 e contestuale integrazione del documento di avvio del procedimento del nuovo Piano Operativo, approvato con DCC n. 45 del 8/5/2018.
- DCC n. 104 del 7/11/2019, con oggetto Variante al vigente Piano Strutturale e contestuale integrazione del documento di avvio del procedimento del nuovo Piano Operativo – Integrazione al documento programmatico di avvio del procedimento approvato con DCC n. 73 del 19/7/2019.

In merito al nuovo Piano Operativo, a causa delle contingenti sopravvenute disposizioni ministeriali per il contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da Covid-19 (DL 23/2/2020 n. 6 […] DPCM 22/3/2020), in concomitanza con l'approvazione da parte della Giunta Regionale Toscana, nella seduta del 30/3/2020, delle "*Indicazioni operative in merito alla sospensione dei termini dei procedimenti amministrativi in materia di governo del territorio, ai sensi dell'art. 103 del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18*", a quanto riferito dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggello in data 8/4/2020,"[...] *non potranno essere rispettati i tempi previsti per l'espletamento dei procedimenti in corso, compreso quello dell'adozione del PO*".
Per quanto invece riguarda il quadro previsionale del PO, sempre il menzionato Responsabile riferisce che, in linea di massima, il nuovo strumento urbanistico sarà allineato alle potenzialità e caratteristiche che attualmente ritengono le zone distinte come interne o esterne al perimetro dei centri abitati. Essendo i beni di cui al procedimento in epigrafe, quindi anche il presente Lotto, posti al di fuori del suddetto perimetro (vedi CDU), si può ipotizzare che tutti ricadranno all'interno del tessuto territoriale non urbanizzato, secondo la nuova nomenclatura urbanistica.

A seguito di istanza presentata in data 6/2/2020 con prot. n. 2.977 per il rilascio del CDU, il Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Reggello, in data

13/2/2020, ha certificato le seguenti destinazioni urbanistiche, con le precisazioni come di seguito e fedelmente riportate dal testo del certificato.

- […] "*Che le previsioni, i conseguenti vincoli e le limitazioni dettate dal Regolamento Urbanistico hanno perso efficacia a decorrere dalla data del 3 gennaio 2012 ai sensi della L 17/8/1942 n. 1.150 e dell'art. 95 commi 9, 10, 11, della LR 10 novembre 2014 n. 65*".
- "*Con l'approvazione del suindicato Piano Strutturale, le misure di salvaguardia, di cui all'articolo 92 comma 5 lettera e) della LR 10 novembre 2014 n. 65, contenute nel titolo VIII capo I articoli 115 e 116 dello Statuto del Territorio (Allegato 1 del Piano Strutturale), avranno efficacia fino all'approvazione o all'adeguamento del piano operativo e, comunque, per un periodo non superiore a tre anni dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione del piano strutturale (art. 92 comma 6 LR 10 novembre 2014 n. 65) e di cui all'art. 103 LR 65/2014*".
- "*Che la classificazione sismica del territorio comunale di Reggello, indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3.519/2006, aggiornata con la Deliberazione della Giunta Regionale Toscana n. 421 del 26 maggio 2014 è "Zona sismica 3*" [...]

- Foglio di mappa 51.
  - part. 95.
    - Regolamento Urbanistico (DCC 7/5/1998 n. 40 – DCC 27/6/2000 n. 75 – DCC 30/11/2006 n. 92).
      - Sottozona: aree boscate (art. 42 NTA) - Attrezzature e servizi: campeggio - Comparti di intervento unitario: F4-4 - Comparto con prevalente destinazione turistico-ricettiva (art. 47bis NTA).
      - Zone urbanistiche: Sottozona F4 - complessi turistico-ricettivi di progetto (art. 47bis NTA).
      - Zona omogenea "F" (art. 44 NTA)
    - Piano Strutturale (DCC 28/3/2018 n. 25).
      - Sistemi Territoriali: Sistema Territoriale Montano (artt. 19-23-27-31-49 Statuto del Territorio).
      - Intersezione particella su Pericolosità geologica.
      - Pericolosità geologica (DPGR 25/10/2011 n. 53/R).

        - Pericolosità geologica media (G.2) (artt. 19-23-27-31-49 Statuto del Territorio).

- part. 96.
  - Regolamento Urbanistico (DCC 7/5/1998 n. 40 – DCC 27/6/2000 n. 75 – DCC 30/11/2006 n. 92).
    - Sottozona: aree boscate (art. 42 NTA) - Attrezzature e servizi: campeggio - Comparti di intervento unitario: F4-4 - Comparto con prevalente destinazione turistico-ricettiva (art. 47bis NTA).
    - Zone extraurbane: Sottozona E1: area montana (art. 32 NTA).
    - Zona omogenea "E" extraurbana (art. 31 NTA).
    - Zone urbanistiche: Sottozona F4 - complessi turistico-ricettivi di progetto (art. 47bis NTA).
    - Zona omogenea "F" (art. 44 NTA).
  - Piano Strutturale (DCC 28/3/2018 n. 25).
    - Sistemi Territoriali: Sistema Territoriale Montano (artt. 19-23-27-31-49 Statuto del Territorio).
    - Intersezione particella su Pericolosità geologica.
    - Pericolosità geologica (DPGR 25/10/2011 n. 53/R).
      - Pericolosità geologica media (G.2) (artt. 19-23-27-31-49 Statuto del Territorio).
      - Pericolosità geologica elevata (G.3) (artt. 19-23-27-31-49 Statuto del Territorio).
      - Pericolosità geologica molto elevata (G.4) (artt. 19-23-27-31-49 Statuto del Territorio).

- part. 97.
  - Regolamento Urbanistico (DCC 7/5/1998 n. 40 – DCC 27/6/2000 n. 75 – DCC 30/11/2006 n. 92).
    - Sottozona: aree boscate (art. 42 NTA).
    - Zone extraurbane: Sottozona E1: area montana (art. 32 NTA).
    - Zona omogenea "E" extraurbana (art. 31 NTA).
  - Piano Strutturale (DCC 28/3/2018 n. 25).

- Sistemi Territoriali: Sistema Territoriale Montano (artt. 19-23-27-31-49 Statuto del Territorio).
- Intersezione particella su Pericolosità geologica.
- Pericolosità geologica (DPGR 25/10/2011 n. 53/R).
  - Pericolosità geologica media (G.2) (artt. 19-23-27-31-49 Statuto del Territorio).
  - Pericolosità geologica elevata (G.3) (artt. 19-23-27-31-49 Statuto del Territorio).
  - Pericolosità geologica molto elevata (G.4) (artt. 19-23-27-31-49 Statuto del Territorio).
- Perimetrazione delle aree a pericolosità da frana - da Piano Assetto Idrogeologico: PF3 - Aree a pericolosità geomorfologica elevata (artt. 19-23-27-31-49 Statuto del Territorio).

◦ part. 98.

- Regolamento Urbanistico (DCC 7/5/1998 n. 40 – DCC 27/6/2000 n. 75 – DCC 30/11/2006 n. 92).
  - Sottozona: aree boscate (art. 42 NTA).
  - Zone extraurbane: Sottozona E1: area montana (art. 32 NTA).
  - Zona omogenea "E" extraurbana (art. 31 NTA).
- Piano Strutturale (DCC 28/3/2018 n. 25).
  - Sistemi Territoriali: Sistema Territoriale Montano (artt. 19-23-27-31-49 Statuto del Territorio).
  - Intersezione particella su Pericolosità geologica.
  - Pericolosità geologica (DPGR 25/10/2011 n. 53/R).
  - Pericolosità geologica media (G.2) (artt. 19-23-27-31-49 Statuto del Territorio).

Il tutto come meglio indicato nel certificato di destinazione urbanistica (allegato 8quater).

Con riferimento alla richiesta di informazioni trasmessa per mail ordinaria in data 26/2/2020 all'ufficio Unione dei Comuni – Valdarno e Valdisieve, all'attenzione del

Responsabile Servizio Attività Territoriali e Protezione Civile Dott. ********* ********** **********, si è potuto acquisire ulteriori informazioni nel merito delle aree percorse da incendi, tramite l'esplorazione diretta del sistema informativo computerizzato GIS (geographic information system). Di seguito sono riportati i risultati ricevuti in risposta (cit ******* 27/2/2020).

- Incendio Codificato con Numero REG 5 2003 data incendio 2003,
  - al foglio di mappa 51,
    - part. 96, per 1,904734 Ha.
- Incendi Codificati con REG 5 2003 (data incendio 2003), REG 23 2005 (data incendio 2005), REG 61 2012 (data incendio 29/7/2012), REG 71 2016 (data incendio 22/7/2016),
  - al foglio di mappa 51,
    - part. 97, vincolata complessivamente per 8,170863 Ha ("[...] *su più porzioni sparse",* cit ******* 27/2/2020).

Secondo quanto riferito dal menzionato Responsabile referente:

- per gli incendi non recenti non è individuata la data esatta del fatto ma solo l'anno; pertanto nel conteggio del periodo l'efficacia del vincolo è su tutto l'anno e non a partire da un momento preciso;
- gli incendi sono stati registrati e rilevati sulla base della classificazione derivante dalla specifica normativa di settore e dal Codice di procedura penale; ciò talvolta non consente di leggere questo avvenimento direttamente sulle foto aeree, disponibili per esempio sulla piattaforma digitale regionale, poiché non tutte le tipologie d'incendio hanno prodotto mutamenti tali da poter essere apprezzati avvalendosi del suddetto strumento.

Sulla base dei dati precedentemente raccolti, per ogni particella si è proceduto con il calcolo e la rappresentazione ubicativa della consistenza superficiale interessata dal passaggio dell'incendio, al fine di indicare, con un ulteriore passaggio, la durata di efficacia del vincolo sulla superficie così identificata. Il metodo adottato è per sovrapposizione delle cartografie disponibili, ovvero utilizzando:

- le mappe del "*catasto_aib*" scaricate dalla pagina "*Catasto delle Aree Percorse dal Fuoco*" del sito istituzionale dell'"*Unione di Comuni*" (http://www.uc-

valdarnoevaldisieve.fi.it/catasto-delle-aree-percorse-da-fuoco*)*;

- gli estratti di mappa catastale.

Tutto ciò ferme restanti le tolleranze ed i margini di errore derivanti dalla restituzione grafica digitale (cad) di una cartografia rasterizzata, per la quale ragione, sempre e comunque, si rimanda all'accesso agli atti presso l'ufficio preposto della Unione dei Comuni – Valdarno e Valdisieve ed alla richiesta di rilascio, se previsto, di cartografia di dettaglio in vigore.

I risultati di seguito esposti per il Lotto in questione

- Incendio anno 2003,
  - part. 96, sup. catastale 34.744 mq, sup. incendio 18.417 mq;
  - part. 97, sup. catastale 98.252 mq, sup. incendio 61.444 mq.
- Incendio anno 2005,
  - part. 97, sup. catastale 98.252 mq, sup. incendio 7.339 mq.
- Incendio anno 2012,
  - part. 97, sup. catastale 98.252 mq, sup. incendio 12.886 mq.
- Incendio anno 2016,
  - part. 97, sup. catastale 98.252 mq, sup. incendio 56 mq.

Il tutto come meglio evidenziato all'allegato 14quater.

Per quanto riguarda invece la durata dei vincoli sulle aree attraversate dal fuoco ed i relativi disposti normativi, si rimanda alla LR n. 39/2000, art. 76 commi dal 4 al 7, dei quali il 5 e 5bis come modificati/introdotti con la LR n. 80 del 27/12/2012. Sempre sulla base delle indicazioni trasmesse dal Responsabile, dalla lettura del testo della precedente legge regionale, emerge all'art. 60 ("*Modifiche all' articolo 76 della LR 39/2000*"), comma 4:

"[...] *Il comma 5 dell'articolo 76 della LR 39/2000 è sostituito dal seguente:*

" 5. Sia nei boschi percorsi dal fuoco e, sia nella fascia entro cinquanta metri da tali boschi, nei soli pascoli percorsi dal fuoco, fatte salve le opere pubbliche, le opere necessarie all'AIB e quanto previsto negli strumenti urbanistici approvati precedentemente al verificarsi dell'incendio, è vietata:

a) per un periodo di quindici anni, ogni trasformazione del bosco in altra qualità di coltura;

b) per un periodo di venti anni, la realizzazione di edifici o di strutture e infrastrutture

finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive." [...]".

Per gli effetti di quanto contenuto nelle LR n. 39/2000 e n. 80/2012 (quest'ultima non retroattiva), si viene a formare il seguente quadro vincolistico, rapportato alle superfici determinate come sopra premesso:

- al foglio di mappa 51,
  - part. 96, per 18.417 mq interessati dall'incendio dell'anno 2003:
    - durata del vincolo ai sensi del comma 5b (20 anni): decadenza al 31/12/2023.
  - part. 97, per superfici distribuite su più e varie porzioni,
    - per 61.444 mq interessati dall'incendio dell'anno 2003,
      - durata del vincolo ai sensi del comma 5b (20 anni): decadenza al 31/12/2023.
    - per 7.339 mq interessati dall'incendio dell'anno 2005,
      - durata del vincolo ai sensi del comma 5a (15 anni): decadenza al 31/12/2020;
      - durata del vincolo ai sensi del comma 5b (20 anni): decadenza al 31/12/2023.
    - per 12.886 mq interessati dall'incendio del 29/7/2012,
      - durata del vincolo ai sensi del comma 5a (15 anni): decadenza al 29/7/2027;
      - durata del vincolo ai sensi del comma 5b (20 anni): decadenza al 29/7/2032.
    - per 56 mq interessati dall'incendio del 22/7/2016,
      - durata del vincolo ai sensi del comma 5a (15 anni): decadenza al 22/7/2031;
      - durata del vincolo ai sensi del comma 5b (20 anni): decadenza al 22/7/2036.

Dalla verifica delle informazioni contenute sia nel CDU del 13/2/2020 che nella banca dati dell'Unione dei Comuni, è emersa infine la necessità di approfondire alcuni aspetti legati all'attraversamento da parte degli incendi di alcune particelle, il tutto allo scopo di allineare le norme urbanistiche ed i vincoli agenti sulla particella.

Pertanto, a seguito di invio di pec in data 11/3/2020, il Responsabile dell'Ufficio

Urbanistica, preso atto del supporto del Servizio Attività Territoriali e Protezione Civile pervenutogli in data 12/3/2020, con nota prot. n. 6.366 del 16/3/2020, precisava quanto di seguito fedelmente riportato (limitatamente al Lotto in oggetto).

"[...]

- *Foglio 51 part. 96 risulta percorsa dal fuoco – incendio 2003 (codice incendio 005 2003 Delibera Consiglio Comunità Montana n. 42 del 29/11/2005);*
- *Foglio 51 part. 97 risulta percorsa dal fuoco nei seguenti anni:*
  - *incendio 2003 (codice incendio 005 2003 Delibera Consiglio Comunità Montana n. 42 del 29/11/2005);*
  - *incendio 2005 (codice incendio 23 2005 Delibera Consiglio Comunità Montana n. 14 del 27/6/2006);*
  - *incendio 2012 (codice incendio 61 2012 Delibera Giunta dell'Unione n. 37 del 23/4/2013);*
  - *incendio 2016 (codice incendio 71 2016 Delibera Giunta dell'Unione n. 45 del 30/5/2017).* [...]*".*

In virtù di quanto sopra riportato, per il fatto che il CDU non è stato sostituito bensì integrato con la citata nota di precisazione, si enunciano i seguenti capisaldi:

- sono confermate come aree attraversate dal fuoco le particelle indicate nei precedenti elenchi, stilati ad integrazione del CDU ufficiale;
- sono altresì confermate le durate e scadenze dei vincoli agenti sulle citate particelle.

Il tutto come meglio indicato nel certificato di destinazione urbanistica (allegato 8quater).

Dall'osservazione della cartografia PIT con valenza di Piano Paesaggistico, ricadono nelle "*Aree tutelate per legge*", ai sensi dell'art. 142 del Dlgs n. 42/2004, lettera "g": "*I territori coperti da foreste e da boschi*", le seguenti particelle catastali:

al foglio di mappa 51,

- part. 95, per l'intero;
- part. 96, per porzione;
- part. 97, per porzione;
- part. 98, per l'intero.

(Fonte: http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/pianopaesaggistico.html).

Sempre nel PIT con valenza di Piano Paesaggistico, ricadono negli "*Immobili ed aree di notevole interesse pubblico*", le seguenti particelle catastali:
al foglio di mappa 51,

- partt. 95, 96, 97 e 98, per l'intero;

sottoposte a vincolo per DM 26/4/1973 "*Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona sita nel comune di Reggello*", "*Zona del Pratomagno con l'abbazia di Vallombrosa nell'ambito del Comune di Reggello"* (codice regionale 9048080, codice ministeriale 90095, GU n. 152 del 14/6/1973).
(Fonte: idem cs)

Dall'osservazione della cartografia "*Regione Toscana – SITA: Vincolo Idrogeologico*", risulta che l'intero compendio oggetto di CTU, ovvero tutti i Lotti, ricadono in area soggetta a vincolo idrogeologico, ai sensi del RD n. 3.267/1923 (estratto testuale dal sito http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/idrogeol.html).

Dall'analisi di tutti i citati titoli abilitativi e dei documenti testuali e grafici ivi contenuti, emergono alcune incongruenze e/o spunti di approfondimento tecnico, in seguito descritti all'interno di un elenco ragionato.
Con riferimento alle pratiche reperite durante l'accesso agli atti, per ogni punto analizzato viene indicato quanto riferito dal Responsabile della UO Edilizia Privata e del Settore Urbanistica del Comune di Reggello, Arch. **********, di seguito sempre indicato come Responsabile tecnico, in collaborazione con i tecnici istruttori Geom. ********* ********** e Geom. **********, sia nel corso degli incontri avvenuti l'8 gennaio ed il 25 febbraio scorso, che per chiarimenti interpretativi ricevuti durante l'analisi dei singoli casi, telefonicamente e per mail ordinaria. Data la natura collegiale dei due menzionati incontri, il soggetto referente sarà anche talvolta richiamato, genericamente, come Ufficio tecnico comunale.
Quanto al Lotto in questione, costituito interamente da appezzamenti di terreno, non si è ovviamente proceduto alla ricostruzione dello stato legittimo.

- In merito alla pratica 1 (Concessione edilizia n. 36/1995).

Con riferimento alla pratica in questione, non è stato reperito nel fascicolo la comunicazione di inizio lavori, né viene indicata l'esatta data di fine lavori i quali, per obbligo, dovevano terminare entro il 31/12/1995. In data 9/1/1996 è stata trasmessa solo la fine lavori ai fini del vincolo idrogeologico, stabilita per il giorno 3/1/1996. Come anche riferito dal Responsabile tecnico comunale, quanto sopra rientra nella fattispecie di formalità burocratiche non rilevanti per la stesura della CTU.

In considerazione di ciò, non avendo riscontrato altre carenze riguardanti direttamente il Lotto qui trattato, non si ritiene dover approfondire o procedere con alcuna istanza.

- In merito alla pratica 2 (PAPMAA prot. n. 8.864 del 8/4/2008).

  Per quanto riguarda la pratica in questione, si richiamano le conclusioni conseguenti ai riscontri eseguiti, questi ultimi meglio esposti nella disamina completa del titolo edilizio di cui alla relazione del Lotto 1.

  Con riferimento:

  - all'obbligo di non alienabilità (vedi relazione Lotto 1, lettera a);
  - all'inclusione nella vendita esecutiva di beni compresi nel PAPMAA (vedi relazione cit, lettera b);
  - all'assunzione degli impegni di cui ai due atti unilaterali d'obbligo (vedi relazione cit, lettera c);
  - alla mancata esecuzione degli interventi colturali (vedi relazione cit, lettera d);
  - all'impegno assunto a non distogliere dall'attività agrituristica, scorporare, alienare la porzione del fabbricato G (vedi relazione cit, lettera e);

  accertato che non è stato adempiuto agli obblighi di cui sopra, specificatamente nel merito di tutti i fatti esposti, si conclude il rapporto di indagine con la decisione di escludere il Lotto 1 (frantoio aziendale) dalla vendita esecutiva, con la precisazione che, secondo quanto emerso dal confronto con l'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggello, gli appezzamenti di terreno a oliveto non saranno soggetti ad alcun provvedimento sanzionatorio, poiché nel loro caso non si è registrato alcun incremento del valore di mercato.

  Per quanto affermato nel precedente periodo, gli effetti della disamina svolta sul PAPMAA non avranno alcuna ricaduta sul Lotto qui trattato.

- In merito alla pratica 3 (DIA prot. n. 28.787 del 3/12/2008).

  Con riferimento alla pratica edilizia di cui all'oggetto, per quanto potuto riscontrare durante i sopralluoghi, in considerazione del fatto che sono trascorsi circa 10 anni dall'esecuzione dei lavori e che sembra non sia stato eseguito alcun ulteriore e successivo intervento dall'epoca della DIA in epigrafe, si può affermare comprensibilmente che l'intervento manutentivo eseguito sulla viabilità citata non ne abbia, di fatto, compromesso la regolarità, ai fini edilizio, urbanistico e del vincolo idrogeologico. Per quanto espresso, non si procede con alcun ulteriore approfondimento tecnico.

- In merito alla pratica 4 (Piano attuativo comparto F4-4 campeggio di montagna I Piani, prot. n. 12.119 del 13/5/2010).

  Con riferimento alla pratica urbanistica di cui all'oggetto, a seguito dell'analisi dei documenti acquisiti, si espone quanto accertato.

  a) Nel corso dei sopralluoghi effettuati sull'area interessata dal Piano Attuativo si è potuto constatare che nessuna opera sia stata eseguita o almeno approntata al fine di attuare lo strumento urbanistico approvato. Di fatto, gli obblighi e le assunzioni sottoscritte con la PA nella convenzione trascritta risultano, all'attualità, disattese. A quanto riferito dall'Ufficio tecnico, il mancato rispetto degli impegni non determina né la nullità dell'atto, né la decadenza dello strumento urbanistico approvato. Lo stesso è ancora ritenuto "*in essere*", almeno fino ai termini temporali indicati nella parte descrittiva della pratica.
  b) Per quanto riguarda la modifica della Convenzione "*per rimodulazione del cronoprogramma*", trasmessa in data 27/3/2014 (cit), il Responsabile tecnico ha riferito che non fu conseguito alcun obiettivo all'epoca e che quest'ultima deve quindi considerarsi, ad oggi, come archiviata, anche per il fatto che da parte dei promotori non è pervenuta alcuna ulteriore istanza di accoglimento successiva alla prima richiesta.

  Sulla base dei contenuti precedentemente esposti, come anche emerso durante gli incontri presso l'Ufficio tecnico, non si ravvisano gli estremi per procedere con alcuna istanza edilizia o urbanistica, fatte salve le obbligazioni assunte dai lottizzanti le quali, di conseguenza, si trasferiscono sugli acquirenti in forza del

procedimento giudiziario in epigrafe. Le predette obbligazioni, di cui data descrizione nel testo, devono essere citate negli atti di alienazione di cui alla vendita esecutiva.

Oltre a quanto sopra accertato, nel corso dei sopralluoghi svolti non sono state individuate ulteriori criticità o aspetti da approfondire ai fini della regolarità dei beni in oggetto. Pertanto, non sono da computarsi, a scomputo del valore di mercato dei beni di cui al Lotto 4, oneri professionali o costi di lavorazione di alcuna fattispecie.

E' necessario sottolineare che le verifiche eseguite ed i risultati conseguiti sono relativi a quanto esplicitamente indicato, in parte comunicatoci dalla proprietà, in parte acquisito mediante gli incontri svolti con i vari pubblici uffici preposti. Inoltre sono frutto di quanto riscontrato dalla documentazione di cui è stato possibile prendere visione nel corso dei vari accessi agli atti eseguiti.
Premesso altresì il sussistere della ben nota incertezza degli apparati normativi di riferimento, dovuta alla prolifica e continua legiferazione, si precisa in questo luogo che l'analisi eseguita è da considerarsi puramente indicativa, dal momento che solo le amministrazioni competenti possono esprimersi in modo definitivo sulle questioni trattate.

****

Quesito 10: *(Lotto 4)*

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

Il più probabile valore di mercato, determinato attraverso la comparazione diretta multiparametrica dell'MCA (Market Comparison Approach), pari a:

€ 23.305,10 è stato arrotondato a **€ 23.000**

Come specificato nel quesito si riporta di seguito:

- la superficie delle singole colture rilevate:
  - bosco misto = 133.500, valutato per il 50% come bosco (66.750 mq) e per il 50% come pascolo (66.750 mq).

- I prezzi unitari di ciascuna coltura sono i seguenti:
  - bosco misto = € 0,23/mq;
  - pascolo = € 0,11/mq.

- Il prezzo, complessivo, arrotondato è pari a € 23.000.

Per i dettagli relativi alla metodologia utilizzata ed ai calcoli eseguiti si rimanda a quanto specificatamente trattato all'allegato 12quater.

****

Quesito 11: *(Lotto 4)*

Indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2.922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

Non vi sono adeguamenti e correzioni riguardanti i costi di regolarizzazione delle difformità riscontrate (così come meglio descritto nei relativi quesiti), da applicare per la determinazione del prezzo base d'asta.

Valore stimato	deprezzamento	Valore base d'asta
€ 23.000,00	€ 0,00	€ 23.000,00

Cautelativamente nei confronti delle parti, visto anche il ribasso previsto in sede di vendita, si ritiene di non dover applicare ulteriori deprezzamenti al prezzo base d'asta.

Prezzo base d'asta
€ 23.000,00

****

Quesito 12: *(Lotto 4)*

precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;

in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

- *il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;*
- *se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L 3 giugno 1940, n. 1.078;*
- *9. bis. indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;*

Per l'appezzamento di terreno compreso nel Lotto non sono state riscontrate caratteristiche tali da renderlo non appetibile sul mercato immobiliare.

Il pignoramento è riferito alla proprietà dell'intero.

I beni risultano intestati al debitore come persona fisica, pertanto la vendita non dovrebbe essere soggetta ad IVA. Tuttavia, date le continue variazioni sul regime fiscale, tale ipotesi necessita di un suffragio da parte di persona competente in materia, che non può essere il mero estimatore (ad esempio un commercialista od un notaio).

****

Quesito 13: *(Lotto 4)* *effettuare un riepilogo in caso di più Lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);*

Si rimanda al riepilogo finale.

****

Quesito 14: *(Lotto 4)* *L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato:*

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

Si allega alla presente:

Per tutti i Lotti:

- Avviso di ricevimento della raccomandata di cui al punto II° (estratto allegato 2 – comunicazioni varie).

Per i Lotti 4, 5 e 6:

- certificato di destinazione urbanistica (allegato 8quater);

Per i Lotti 1, 3, 4, 5 e 6:

- contratto di locazione (allegato 10);
- nota tecnica inerente la parte agronomica (allegato 20);

Per il solo Lotto 4:

- documentazione catastale (allegato 3quater);
- titoli di provenienza (allegato 4quater);
- elaborati grafici di inquadramento e rilievo (allegato 5quater);

- rilievo fotografico (allegato 6quater);
- ispezioni ipotecarie (allegato 7quater);
- tabella riepilogativa (allegato 9quater);
- verifica congruità canone di locazione (allegato 11quater);
- determinazione del più probabile valore di mercato (allegato 12quater);
- convenzione e planimetria generale di progetto Piano attuativo (allegato 16quater);
- porzioni percorse dal fuoco (allegato 17quater).

LOTTO 5

Quesito 1: *(Lotto 5)* *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: accertare la conformità …....*

Appezzamento di terreno per gran parte ad uliveto, ubicato a Reggello (FI), in località Caselli La Torre, a monte rispetto al complesso immobiliare denominato ********* *** ******, rispetto al quale è separato dall'omonima strada vicinale, individuato al CT al foglio di mappa 61, particelle 138, 139, 140, 141, 177, 199, 200 e 201. A quanto riferito dal Geom. ********* dell'Ufficio Lavori Pubblici del Comune, nell'elaborato ad uso interno dell'ufficio la viabilità in questione è denominata strada Caselli-Pontifogno e serviva a collegare i centri abitati alla Chiesa di Pontifogno. Attualmente è classificata come strada comunale. Pertanto non si tratta di una strada vicinale, bensì di una strada comunale.

Si riportano di seguito le risultanze catastali dei singoli cespiti compresi nel Lotto:

- part. 138, qualità uliveto, cl 4, sup. 4.050 mq, rd € 3,97, ra € 10,46;
- part. 139, qualità uliveto, cl 4, sup. 3.010 mq, rd € 2,95, ra € 7,77;
- part. 140, qualità uliveto, cl 4, sup. 3.670 mq, rd € 3,60, ra € 9,48;
- part. 141, qualità uliveto, cl 4, sup. 7.307 mq, rd € 7,17, ra € 18,87;
- part. 177, qualità uliveto, cl 4, sup. 34.720 mq, rd € 34,07, ra € 89,66;
- part. 199, qualità uliveto, cl 4, sup. 1.779 mq, rd € 1,75, ra € 4,59;
- part. 200, qualità uliveto, cl 4, sup. 3.494 mq, rd € 3,43, ra € 9,02;
- part. 201, qualità uliveto, cl 4, sup. 6.130 mq, rd € 6,02, ra € 15,83.

In origine il sequestro conservativo comprendeva le partt. 138, 139, 140, 141, 177, 199, 200, 201, 265 e 276. Dalla soppressione della part. 265, sono stati generati i mappali 348 e 349, mentre dalla soppressione della part. 276, sono stati generati i mappali 350 e 351. Le nuove particelle generate, in seguito all'inefficacia parziale (annotazione trascritta in data 2/10/2017, n. 5.110 RP), sono state escluse dal sequestro, per poi essere successivamente cedute a terzi.

Di seguito si riportano i confini relativi alle tre sub porzioni che costituiscono l'intero Lotto:

- porzione partt. 138, 139 e 140: strada della Casaccia, partt. 137, 309, 193, 266 e 152;
- porzione partt. 141, 199 e 200: strada Caselli La Torre, strada della Casaccia, partt. 260, 259, 347, 283, 353, 352, 345, 263, 350, 351, 256, 142, 143, 144 e 145; inoltre all'interno del mappale 200 è ubicato un piccolo manufatto censito alla part. 344, di proprietà dell'esecutato, ma non compreso nel Lotto e nella procedura;
- porzione partt. 177 e 201: strada della Casaccia, partt. 148, 149, 150, 178, 203, 179, 176, 175, 174, 173, 172, strada di Casa Toto, partt. 275 e 153.

Non emergono difformità sostanziali tra la documentazione catastale e lo stato dei luoghi, visto che i terreni risultano di fatto per gran parte ad uliveto.

Catastalmente le particelle sono intestate all'esecutato.

Si segnala comunque che non risulta rappresentato in mappa il laghetto antincendio presente all'interno della part. 177. A tal proposito sarà comunque sufficiente precedere con il relativo rilievo topografico, oltre alla presentazione del relativo modello 26. I costi relativi a tale attività vengono quantificati in € 500 per il rilievo topografico ed € 150 per il modello 26. Il tutto per un importo complessivo di € 650, al netto, dove dovute, di iva e cassa professionale.

Si allega la documentazione catastale (allegato 3quinquies).

****

Quesito 2: *(Lotto 5)* *riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare 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…..);*

L'ordinanza del sequestro conservativo, che comprende anche altri cespiti, è stata trascritta presso la Conservatoria dei RRII di Firenze in data 8/11/2012 al n. 23.437 RP, a favore di uno degli originari creditori procedenti (Sig.ra ******** ******** ******** ********, per conto di ******** srl), contro il Sig. **********, e riguarda la proprietà

dell'intero dei beni compresi nel Lotto.

****

Quesito 3: *(Lotto 5)* *indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

La proprietà dei beni compresi nel presente Lotto è stata acquisita con scrittura privata autenticata in data 29/12/1990 dal Notaio ******* **********, repertorio 6.123, trascritta presso la Conservatoria dei RRII di Firenze in data 22/1/1991, al n. 2.485 RP.
Di seguito, con riferimento ai soli cespiti compresi nel Lotto, si riportano gli identificati catastali indicati nel titolo di provenienza, oltre alla relativa ricostruzione della storia catastale:

- part. 138, della consistenza di 4.050 mq, che ad oggi risulta invariata;
- part. 139, della consistenza di 3.010 mq, che ad oggi risulta invariata;
- part. 140, della consistenza di 3.880 mq. Con frazionamento in atti dal 15/2/1995 dv 146/95 (n. 57.1/1980), la consistenza è stata ridotta a 3.670 mq ed è stata generata la part. 266 di 210 mq, non compresa nella perizia e di proprietà di terzi;
- part. 141, della consistenza di 8.960 mq. Con frazionamento del 13/1/1979 in atti dal 16/10/1985 (n. 46.481), la consistenza è stata ridotta a 8.865 mq ed è stata generata la part. 256 di 95 mq, non compresa nella perizia e di proprietà di terzi.
  Successivamente, con frazionamento in atti dal 3/1/1987 (n. 4.320.F01/1985), la consistenza è stata ulteriormente ridotta a 7.307 mq, e sono state generate la part. 264, di 1.224 mq e la part. 265, di 334 mq, entrambe non comprese nella perizia. La prima è stata soppressa nel 2007, l'altra nel 2016;
- part. 177, della consistenza di 37.420 mq. Con frazionamento in atti dal 24/10/1991 (n. 2.734.1/1991), la consistenza è stata ridotta a 34.720 mq ed è stata generata la part. 275 di 2.700 mq, non compresa nella perizia e di proprietà di terzi;
- part. 199, della consistenza di 1.889 mq. Con frazionamento in atti dal 27/1/1992 (n. 3.589.1/1991), la consistenza è stata ridotta a 1.779 mq ed è stata generata la part. 276 di 110 mq, non compresa nella perizia e soppressa nel 2016;

- part. 200, della consistenza di 3.494 mq, che ad oggi risulta invariata;
- part. 201, della consistenza di 6.130 mq, che ad oggi risulta invariata.

Si allega alla presente copia del titolo di provenienza (allegato 4).

****

Quesito 4: *(Lotto 5)* *fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;*

Il Lotto in oggetto comprende un appezzamento di terreno per gran parte ad uliveto che secondo le risultanze catastali si sviluppa per una consistenza di 64.160 mq. L'area è ubicata a Reggello (FI), in località Caselli La Torre, a monte rispetto al complesso immobiliare della **********, rispetto al quale è separato dall'omonima strada vicinale (strada comunale).

L'appezzamento di terreno è posto a nord-est rispetto al centro abitato di Reggello, dal quale dista in linea d'aria poco meno di 600 ml. Facendo riferimento alla cartografia della RT, il punto più alto della proprietà, che corrispondente a quello posto in prossimità del laghetto antincendio, si trova ad una quota altimetrica di poco superiore ai 670 ml slm. Da qua il terreno scende, verso sud, fino a raggiungere, nella parte terminale della particella 140, la quota altimetrica di 480 ml slm. Il salto di quota, pari a 190 ml, è compensato dai terrazzamenti contenuti dai vari muretti in pietra, presenti in modo diffuso su tutta la proprietà. Nel corso del sopralluogo dello scorso 30 gennaio è stato riscontrato il crollo della porzione di muro ubicato lungo la strada che si sviluppa tra le partt. 138 e 201.

La zona circostante è caratterizzata da un territorio per gran parte agricolo, dove il tessuto edilizio prevalente è a destinazione residenziale.

Dal centro abitato di Reggello, percorrendo via Dante Alighieri in direzione del Palazzo comunale, prima di giungere a Piazza Aldo Moro, si svolta a sx su via Caduti di Secchieta. Percorsi ca. 450 metri si svolta a dx su via Caselli al Sole. La strada

prosegue su via Caselli Casapippo, per poi giungere il località Caselli La Torre, lungo l'omonima strada, al disopra della quale si sviluppa l'appezzamento di terreno compreso nel Lotto, all'interno del quale si accede attraverso varie strade di tipo campestre che attraversano l'intera proprietà.

La viabilità di collegamento con il centro abitato, anche se abbastanza tortuosa, risulta asfaltata fino al complesso immobiliare della **********. La larghezza della carreggiata non consente il passaggio contemporaneo di due mezzi.

Tutto l'appezzamento è compreso nel Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA), ad oggi ancora in corso di completamento. Nello specifico per i terreni compresi nel Lotto era prevista la piantumazione di nuovi ulivi. Inoltre, come per il resto dei appezzamenti compresi PAPMAA, era prevista la manutenzione dei terrazzamenti e le sistemazioni idrauliche di regimazione delle acque.

In totale l'incremento di ulivi doveva essere di almeno 2.300 piante, ed era riferito all'area colpita dall'incendio del 2003 (del quale verrà trattato in modo più accurato all'interno del quesito 9), che secondo la ricostruzione effettuata riguardava sia una minima parte delle partt. 138 e 201, comprese nel Lotto, che la totalità dei mappali 153, 161, 162, 165 e 167, non compresi nel Lotto e nella perizia.

Per maggiori dettagli sul PAPMAA si rimanda comunque a quanto più dettagliatamente trattato al quesito 9.

In relazione all'inquadramento urbanistico si rimanda a quanto puntualmente riportato al quesito 9.

All'interno del Lotto oltre agli ulivi, ai terrazzamenti, ai relativi muri a retta ed ai percorsi campestri, soggetti anche a diritto di passo in favore di terzi risultano presenti:

1. un serbatoio gpl, del tipo fuori terra, ubicato all'interno della part. 200, relativo ad alcune delle unità immobiliari ubicate all'interno della **********. Per maggiori dettagli si rimanda a quanto più ampiamente trattato al quesito 9 del Lotto 2.
2. Piccolo manufatto in pessimo stato di conservazione, in origine utilizzato per il deposito dell'acqua (cameretta idrica dell'acquedotto), oggi utilizzato per il deposito di attrezzature dell'attività agricola. Il bene, anche se di proprietà dell'esecutato, non è compreso nel Lotto e nella perizia.
3. Porzione crollata di muro a retta ubicato lungo la strada che si sviluppa tra le

partt. 138 e 201.

4. Laghetto antincendio, posto nella porzione nord della particella 177.
5. Sconfinamento in favore di terzi, relativo alla part. 141, ed in particolare alla porzione di collegamento con la strada Caselli La Torre. A tal proposito si fa presente che la larghezza massima del passaggio rilevata dalla mappa catastale, pari ad oltre 6 ml risulta pressochè dimezzata, visto che sul posto è stata rilavata una larghezza massima di 4,20 ml ed una larghezza minima di 2,27 ml.

Sono inoltre presenti varie linee elettriche aeree.

A testimonianza di quanto descritto si allegano gli elaborati grafici di rilievo (allegato 5quinquies) e la documentazione fotografica (allegato 6quinquies).

****

Quesito 5: *(Lotto 5)*

provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, 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. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2.923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Dai vari quesiti posti, a più riprese, all'Agenzia delle Entrate, dipartimenti provinciali di Firenze ed Arezzo, è emerso che l'appezzamento compreso nel Lotto è oggetto del contratto di affitto di fondo rustico, sottoscritto il 28/12/2011, tra il Sig. ********** ********** e la ********* *** ****** società agricola ss, della quale l'esecutato risulta legale rappresentante e socio, assieme alla moglie, Sig.ra ******* *******.

Il contratto è stato registrato il 4/1/2012, presso l'ufficio territoriale di Firenze 2,

dell'Agenzia delle Entrate, con il n. 36, serie 3 (allegato 10). La durata della locazione è di venti anni ed un mese, mentre la decorrenza, erroneamente indicata, frutto di un evidente refuso, è dal 31/12/2012, al 31/12/2031. L'arco temporale tra le due date è infatti inferiore di venticinque mesi rispetto a quello indicato nel contratto. Cautelativamente si farà riferimento alla durata di venti anni ed un mese, pertanto la scadenza corretta del contratto è il 30/1/2033.

La locazione comprende un rilevante numero di cespiti, censiti tra il CF ed il CT. La consistenza indicativa riportata nel contratto è di 1.253.557 mq (125 ettari), oltre a 21 unità immobiliari. Il canone annuo pattuito per tutti i cespiti, ad eccezione della part. 1407 (corrispondente al frantoio – Lotto 1), è di € 2.000, da pagarsi anticipatamente entro il 31 gennaio di ogni anno.

Nel contratto, viene inoltre specificato che il canone di affitto, su richiesta anche verbale della proprietà, potrà essere suscettibile di indicizzazione Istat.

La registrazione del contratto (4/1/2012) è antecedente alla trascrizione del sequestro conservativo, che è stata effettuata, con riferimento ai beni compresi nel Lotto, in data 8/11/2012.

E' inoltre presente un atto di convenzione che disciplina l'uso gratuito delle due porzioni di terreno relative ai due laghetti antincendio, sia quello compreso nel Lotto in oggetto che quello ubicato nell'appezzamento del Lotto 6. L'atto è stato stipulato il 26/1/2016 ed è stato registrato presso l'ufficio territoriale dell'AE di Borgo San Lorenzo il 13/4/2017, con il n. 294 serie 3 (allegato 10quinquies).

La convenzione disciplina l'uso gratuito delle due porzioni per l'adeguamento funzionale dei due invasi idrici per finalità di antincendio boschivo, sulla base di un bando che prevedeva il progetto finanziato in ambito PSR Toscana 2014-2020. L'atto è stato sottoscritto in favore dell'Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve, che all'epoca stava procedendo a richiedere un finanziamento per l'adeguamento funzionale dei due laghetti. L'intervento, ai sensi dell'art. 10 della LR 39/00 e smi, assumeva pertanto la connotazione di intervento pubblico forestale. Il bando menzionato prevede l'impegno alla manutenzione degli interventi oggetto del finanziamento per un periodo di 5 anni a partire dalla data della domanda di pagamento e ritenuta ricevibile dall'Ente competente.

In realtà il termine della convenzione è stato fissato in 7 anni, periodo all'interno del quale potevano essere eseguite le opere di sostituzione della guaina

impermeabilizzante, le relative opere accessorie, il taglio di alcune piante ed il decespugliamento delle pertinenze degli invasi. La manutenzione delle opere realizzate è a carico dell'Unione di Comuni mentre la manutenzione delle opere di presa, degli scolmatori, delle recinzioni e delle strade di accesso sono a carico della proprietà. L'atto sottoscritto prevede inoltre che possono accedere ed utilizzare gli invasi idrici per scopi inerenti le attività di spegnimento degli incendi boschivi tutte le squadre operative afferenti al sistema AIB regionale. L'atto prevede inoltre che alla scadenza della convenzione vi è la possibilità, su accordo di entrambe le parti, di rinnovare i termini della concessione. In caso contrario l'Unione di Comuni restituirà i terreni sui quali insistono i due laghetti. L'acqua raccolta nei due invasi deve essere esclusivamente e perennemente utilizzata per il servizio di antincendio boschivo.

Dal momento che la durata è di 7 anni, la convenzione scade il 25/1/2023.

La registrazione del contratto (13/4/2017) è successiva alla trascrizione del sequestro conservativo, che è stata effettuata, con riferimento ai beni compresi nel Lotto, in data 8/11/2012. Di conseguenza l'atto non è opponibile al nuovo acquirente. Visto però che la convenzione non crea alcun pregiudizio all'intero appezzamento di terreno, non si ritiene necessario procedere con la risoluzione dello stesso. Il sottoscritto, a scanso di equivoci, ha comunque informato il custode giudiziario di quanto riscontrato.

In relazione a quanto emerso dalla presa visione delle foto aeree le opere relative all'invaso idrico compreso nel Lotto sono state eseguite nell'arco temporale dell'anno 2017.

Nel corso dei sopralluoghi l'esecutato ha confermato quanto emerso dall'Agenzia delle Entrate.

L'appezzamento di terreno compreso nel Lotto, al momento dei sopralluoghi risultava liberamente accessibile dall'esterno, visto che non sono presenti delimitazioni o recinzioni della proprietà. In relazione ai contratti di affitto acquisiti, si presume che sia in uso al conduttore, ********* *** ****** società agricola ss, della quale l'esecutato risulta comunque legale rappresentante e socio, assieme alla moglie, Sig.ra ******* *******. Mentre la porzione relativa all'invaso idrico è in uso all'Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve.

Dalle verifiche eseguite è stato inoltre appurato che il contratto di locazione n. 36 del 2012, anche se registrato non è stato trascritto prima del sequestro conservativo. Dall'ispezione effettuata prima del deposito dell'elaborato peritale è emerso che il contratto di locazione risulta non ancora trascritto.

Ai sensi dell'art. 2.923 del cc, comma 2 *"Le locazioni immobiliari eccedenti i nove anni che non sono state trascritte anteriormente al pignoramento non sono opponibili all'acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione"*. Di conseguenza nel caso in cui si proceda con la vendita l'attuale contratto agrario sarebbe da considerarsi opponibile all'acquirente fino alla data del 30/12/2021.

Gli ulteriori accertamenti eseguiti hanno inoltre permesso di riscontrare che il canone relativo al contratto di locazione non è congruo, di conseguenza non è opponibile al nuovo acquirente. Per maggiori dettagli si rimanda a quanto meglio argomentato nell'allegato 11quinquies.

In relazione a quanto sopra argomentato, anche se il contratto è stato registrato in data antecedente alla trascrizione del titolo per cui si procede, la locazione non è opponibile al nuovo acquirente.

Dal momento che è stato registrato dopo la trascrizione del sequestro, risulta non opponibile anche l'atto che regola l'uso del laghetto antincendio, atto che nello specifico non crea alcun pregiudizio all'appezzamento di terreno compreso nel Lotto.

Di conseguenza i beni compresi nel Lotto sono da considerarsi giuridicamente LIBERI.

****

Quesito 6:
(Lotto 5)

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 disp. att. c.c.;*
- *atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
- *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione ……..);*

- Tutte le servitù costituitesi dall'attuale stato dei luoghi. In proposito si rimanda anche a quanto argomentato in merito nel quesito 4.

- La servitù di passo sulla strada privata che ricade sulla part. 177, in favore dei cespiti censiti al foglio di mappa 61, CF, partt. 163 e 164 e CT partt. 273, 274 e 275, sottoscritta con atto del 26/10/1991, ai rogiti del Notaio ********** **********, repertorio n. 10.462, trascritto alla Conservatoria dei RRII di Firenze in data 19/11/1991, al n. 20.650 RP.

- Servitù di elettrodotto in favore di Enel ai sensi dell'art. 122 del TU – RD 11/12/1933, n. 1.775 per le linee elettriche a 220/300 V in uscita dal Posto di Trasformazione, sottoscritta con atto del 24/2/1992, autenticato dal Notaio ******* **********, repertorio n. 19.701, trascritto alla Conservatoria dei RRII di Firenze in data 18/3/1992, al n. 6.449 RP. Riguarda la linea MT per nuovo PdT in località La Torre a 15 KV di tensione nominale costituita da tre conduttori per una percorrenza di 80 ml misurati sull'asse della linea con l'impianto di n. 3 sostegni PdT. Nella servitù è specificato che:
  - la linea di terreno asservita è coassiale alla linea ed è larga complessivamente 8 ml in senso normale all'asse della linea stessa;
  - resta salva la facoltà dell'Enel di modificare in qualsiasi tempo la tensione di esercizio, la sezione ed il numero dei conduttori e dei cavi;
  - le particelle soggette a servitù indicate nell'atto erano all'epoca censite al foglio di mappa 61, part. 199 e foglio di mappa 72, part. 45 (erroneamente indicata con l'identificativo 54) e part. 150;
  - in deroga a quanto disposto dal comma 4 dell'art. 122 del TU 11/12/1933 n. 1.775 ed eventuali modificazioni la proprietà potrà eseguire sul fondo qualunque innovazione costruzione o impianto, ma soltanto se ciò non renda necessaria la rimozione o una diversa collocazione dei sostegni, delle condutture o una qualsiasi modifica alla linea e ciò vale solo per il Posto di Trasformazione sito sulla particella 199 foglio 61, con fascia asservita circostante di 5 ml;

- la restante linea elettrica con due sostegni e 75 ml di percorrenza, avrà la servitù che seguirà integralmente il dettato dell'art. 122 del TU (RD 11/12/1933, n. 1.775);
- l'Enel ha diritto di far accedere a transitare sul fondo asservito il proprio personale o chi per esso con i mezzi d'opera e di trasporto necessari per la costruzione, l'esercizio, la sorveglianza, la manutenzione e la riparazione della linea;
- per tutta la striscia di terreno asservita dovrà essere mantenuto il terreno libero da piante di alto fusto e da coltivazione e da piantagioni che possono recare disturbo all'esercizio dell'elettrodotto;
- la proprietà autorizza fin d'ora l'Enel a sfrondare, capitozzare e abbattere, in qualunque tempo e senza preavviso quelle piante che ad esclusivo giudizio dell'Enel potessero pregiudicare con il loro accrescimento il regolare esercizio e la sicurezza dell'elettrodotto. Lo spoglio rimarrà a disposizione della proprietà;
- la servitù durerà per tutto il tempo in cui l'Enel o chi per esso, esercirào manterrà l'elettrodotto;
- i danni ai raccolti pendenti, alberi, viti, ecc, conseguenti ai lavori di costruzione della linea saranno liquidati e pagati a parte, a lavoro compiuto, come pure saranno liquidati di volta in volta i danni che venissero causati in occasione di riparazioni o modifiche all'elettrodotto esclusi quelli derivanti dal normale e regolare esercizio della linea, restando inteso che qualunque controversia potesse insorgere fra le parti non potrà costituire valido motivo per far sospendere i lavori o per interrompere l'esercizio della linea;
- la proprietà non risponderà per i danni che dovessero derivare ai terzi per causa della costruzione e dell'esercizio dell'elettrodotto;
- la proprietà garantisce l'Enel per ogni caso di evizione per qualsiasi ragione pretesa di terzi, ivi compresi i conduttori o coloni e si obbliga a comunicare agli eventuali successori od acquirenti od aventi causa per qualsiasi titolo nessuno escluso, l'esistenza della servitù ed i relativi patti di cui alla presente convenzione e di farne menzione nell'atto traslativo;

- per quanto non contemplato nel presente atto, ambo le parti fanno espresso riferimento al TU 11 dicembre 1933 n. 1.775 ed eventuali modificazione ed al DPR n. 342 del 18/3/1965;
- viene concessa servitù di elettrodotto ai sensi dell'art. 122 del TU – RD 11/12/1933, n. 1.775 per le linee elettriche a 220/300 V in uscita dal Posto di Trasformazione.

Per quanto concerne i cespiti compresi nel Lotto, la servitù riguarda la part. 199. Si fa comunque presente che vi sono altre servitù relative al passaggio di ulteriori infrastrutture aeree che riguardano anche le altre particelle, così come, per quanto possibile, è stato rappresentato nei grafici di rilievo, e che comunque per le quali si dovrà fare riferimento all'effettivo stato dei luoghi riscontrabile sul posto. Si evidenzia inoltre che potrebbero anche esservi servitù relative al passaggio di infrastrutture di tipo interrato, anche di diversa natura.

- La servitù legata all'uso del laghetto antincendio.

- La servitù di passo in favore dell'esecutato per accedere al manufatto intercluso, individuato alla part. 344.

- La servitù relativa al serbatoio gpl, presente all'interno della part. 200.

- Qualsiasi eventuale servitù sia necessaria, anche in futuro, per le unità immobiliari di cui ai Lotti 2 e 3, per l'adeguamento delle utenze e l'allaccio ad ulteriori nuove ed eventuali, comprese quelle relative al passaggio e/o la realizzazione degli impianti di smaltimento.

- In relazione a quanto dichiarato dalla proprietà nel corso del secondo sopralluogo, a tale data, ad eccezione della vendita esecutiva in oggetto, non vi erano ulteriori procedimenti giudiziari e/o liti pendenti, riferiti ai beni compresi nel Lotto.

- Sono a carico dell'acquirente tutti i costi e quant'altro si possa eventualmente rendere necessario in relazione all'eventuale presenza di vizi, sia apparenti che occulti, anche in sottosuolo. Incluso quelli inerenti la rimozione e lo smaltimento di eventuali rifiuti, anche speciali, la cui presenza non è stata comunque riscontrata nel corso dei sopralluoghi.

- Per quanto concerne il PAPMAA, e tutti gli eventuali relativi obblighi, si rimanda a quanto meglio argomentato al quesito 9 del Lotto 1.

- Per quanto concerne gli obblighi conseguenti le porzioni percorse da incendio, si rimanda a quanto più dettagliatamente riportato al quesito 9.

- E' inoltre necessario sottolineare che saranno a carico dell'acquirente tutti gli obblighi relativi alla regolarizzazione della documentazione catastale, così come meglio indicato al quesito 1.

In seguito all'eventuale disposizione di vendita, il professionista delegato nominato dal GE, dovrà comunicare all'amministrazione comunale, prima di procedere con la relativa pubblicità, che parte dei beni oggetto del PAPMAA sono compresi nella procedura di vendita esecutiva.

****

Quesito 7: *(Lotto 5)*

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

pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Dalla rilevante attività svolta per aggiornare la vetusta documentazione ex art. 567, II comma cpc, presente nel fascicolo, redatta nel 2014, sono emerse le seguenti formalità. Di seguito si riportano quelle individuate dalle ispezioni eseguite sul nominativo dell'esecutato, effettuate subito dopo il conferimento dell'incarico:

A) ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO, trascritta in data 8/11/2012, n. 23.437 RP, derivante da atto giudiziario del Tribunale di Arezzo dell'8/3/2012, repertorio 237, a favore di ******** ******** ******** ******** per conto di ******** srl per il diritto di proprietà dell'intero di vari cespiti, tra i quali anche quelli compresi nel Lotto. Il sequestro è autorizzato fino alla decorrenza dell'importo di € 25.000.

   Formalità con la quale è stato promosso il procedimento in oggetto. In seguito alla rinuncia si è surrogato al procedente la Jiuliet spa, per conto di Siena NPL 2018 srl, a sua volta per conto di MPS spa.

   La trascrizione oltre all'unità in oggetto comprendeva ulteriori cespiti.

   Successivamente sono state presentate le seguenti annotazioni:

   1) n. 3.858 RP del 16/12/2014, relativa alla sentenza di condanna esecutiva del Tribunale di Arezzo, derivante da atto giudiziario del 4/11/2014, repertorio 2.440;
   2) n. 1.183 RP del 2/3/2017, relativa all'inefficacia parziale di uno cespiti originariamente compresi nel procedimento (indicato in modo non corretto nell'ordinanza di sequestro), derivante da atto giudiziario del Tribunale di Arezzo del 9/7/2017, repertorio 20.919;
   3) n. 5.110 RP del 2/10/2017, relativa all'inefficacia parziale di quattro particelle al CT originariamente comprese nel procedimento, derivante da atto giudiziario del Tribunale di Arezzo del 28/6/2017, repertorio 20.919.

B) IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta in data 23/10/2015, n. 5.979 RP, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze del 28/9/2015, repertorio 5.566, a favore della Cassa di Risparmio di Firenze spa per la proprietà dell'intero di un

rilevante numero di cespiti, tra i quali anche quelli compresi nel Lotto. La somma complessiva è di € 200.000, di cui € 139.867,53 di capitale, € 30.066,23 di interessi ed € 30.066,24 di spese.

Successivamente sono state presentate le seguenti annotazioni:

1) n. 1.976 RP del 7/4/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ****** ******* del 31/3/2017, repertorio 11.880. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 2.000.
2) n. 4.105 RP del 24/7/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ****** ******* del 13/7/2017, repertorio 12.183. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 12.000.
3) n. 5.472 RP del 18/10/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ********** ********** del 30/6/2017, repertorio 26.850. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 1.000.
4) n. 2.780 RP del 12/6/2018, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ******* ******* ******** del 21/5/2018, repertorio 233.553. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 40.000.

C) IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta in data 6/11/2015, n. 6.312 RP, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Arezzo del 6/10/2015, repertorio 1.258, a favore della Cassa di Risparmio di Firenze spa per la proprietà dell'intero di un rilevante numero di cespiti, tra i quali anche quelli compresi nel Lotto. La somma complessiva è di € 460.000, di cui € 355.387,73 di capitale, € 52.306,13 di interessi ed € 52.306,14 di spese.

Successivamente sono state presentate le seguenti annotazioni:

1) n. 1.977 RP del 7/4/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ****** ******* del 31/3/2017, repertorio 11.880. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 2.000.
2) n. 4.106 RP del 24/7/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ****** ******* del 13/7/2017,

repertorio 12.183. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 12.000.

3) n. 5.473 RP del 18/10/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ********** ********** del 30/6/2017, repertorio 26.850. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 1.000.

4) n. 2.781 RP del 12/6/2018, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ******* ******* ******** del 21/5/2018, repertorio 233.554. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 40.000.

D) IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta in data 3/5/2016, n. 2.746 RP, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Arezzo del 24/4/2015, repertorio 569, a favore di ********** ed ********** per la proprietà dell'intero di un rilevante numero di cespiti, tra i quali anche quelli compresi nel Lotto, oltre alla quota di 2/9 di ulteriori beni. La somma complessiva è di € 50.000, di cui € 25.000 di capitale, € 10.000 di interessi ed € 15.000 di spese.

Successivamente sono state presentate le seguenti annotazioni:

1) n. 4.622 RP del 18/8/2016, per restrizione di beni, derivante da atto pubblico ai rogiti del Notaio ********** del 29/7/2016, repertorio 1.292.

2) n. 1.957 RP del 6/4/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ****** ******* del 31/3/2017, repertorio 11.878. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 2.000.

3) n. 4.104 RP del 24/7/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ****** ******* del 13/7/2017, repertorio 12.182. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 7.000.

4) n. 4.119 RP del 24/7/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ********** ********** del 30/6/2017, repertorio 26.846. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 2.000.

5) n. 2.379 RP del 16/5/2019, per cambiamento domicilio ipotecario, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio **********

del 13/4/2019, repertorio 147.290.

E) IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta in data 7/7/2016, n. 4.650 RP, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Arezzo del 4/7/2016, repertorio 900, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa per la proprietà dell'intero di un rilevante numero di cespiti, tra i quali anche uno di quelli compresi nel Lotto, ed in particolare la part. 141. La somma complessiva è di € 400.000, di cui € 385.000 di capitale, € 4.000 di interessi ed € 11.000 di spese.

Successivamente sono state presentate le seguenti annotazioni:

1) n. 1.978 RP del 7/4/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ****** ******* del 31/3/2017, repertorio 11.881. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 15.000.
2) n. 4.102 RP del 24/7/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ****** ******* del 31/7/2017, repertorio 12.180. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 29.000.
3) n. 5.471 RP del 18/10/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ********** ********** del 30/6/2017, repertorio 26.848. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 5.000.
4) n. 2.267 RP del 16/5/2018, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ********** del 8/5/2018, repertorio 38.419.

Dall'ispezione eseguita in data 7/4/2020, in prossimità del deposito non sono emerse ulteriori formalità rispetto a quelle sopra indicate.

Si allega l'ispezione effettuata in data 7/4/2020 (allegato 7quinquies).

****

Quesito 8: *(Lotto 5)* *indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia*

ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

I beni compresi nel Lotto non fanno parte di un condominio, pertanto non sono presenti spese e debiti delle parti comuni.

A quanto riferito dall'esecutato al momento non sono presenti ulteriori procedimenti oltre a quello oggetto di perizia.

****

Quesito 9:
(Lotto 5)

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; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., L 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Con l'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Reggello (FI) è stato possibile prendere visione delle seguenti pratiche, per complessivi numero 61 titoli edilizi. La ricerca è stata condotta per nominativi disponibili (Sig. **********, ********** ********** srl, ********** srl ed altri, sia persone fisiche che giuridiche), località topografica (La Torre, I Piani, ecc.) ed estremi catastali. Fermi restanti i criteri di ricerca enunciati, sono state prese in considerazione anche asseverazioni ed abilitazioni riguardanti unità immobiliari limitrofe a quelle comprese nella perizia, visto l'articolato contesto in cui si sono svolte le attività edilizie, riscontrate preliminarmente negli atti tecnici di riferimento.

Tutto ciò premesso, è scaturito un numero ingente di pratiche, per le quali si devono fare alcune importanti distinzioni, sia in termini di metodo che di contenuto.

Per quanto riguarda la questione del metodo, in primo luogo non è stata scartata alcuna istanza per non privarsi della possibilità di estrapolare informazioni tecniche utili per l'ampia disamina che si prospetta dover eseguire ai fini del corretto adempimento dei quesiti del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari. La valutazione di tutte le pratiche ha inoltre comportato l'esclusione di alcuni fatti o concetti a vantaggio della formazione di assunti importanti allo scopo di arrivare a fornire la giusta informazione delle caratteristiche tecniche ed economiche del bene.

Con riferimento invece al contenuto, sono state approfondite solo le pratiche direttamente attinenti ai beni oggetto di CTU, mentre delle altre solo estratte quelle informazioni utili a completare il quadro conoscitivo del compendio compreso nella perizia o, come sopra, ad escludere aspetti non rilevanti.

A quanto sopra esposto, sono altresì da segnalare tre casi particolari, ovvero:

- il deposito di un PAPMAA, effettuato dal Sig. ********** in qualità di Architetto professionista abilitato, all'interno del quale è stata reperita notizia della presentazione di pratiche edilizie riguardanti tutte le unità immobiliari inserite nel programma aziendale, di cui alcune comprese anche nella perizia;
- il deposito di un Piano Attuativo, in località I Piani;
- il passaggio della quasi totalità del complesso immobiliare posto in località La Torre da zona agricola ad area urbana ("*centri storici minori*"), quindi, all'attualità, nuovamente a zona agricola ("*produttiva pedemontana*").

Mentre i primi due piani urbanistici citati, ancorché non ancora attuati e/o conclusi, hanno comunque fornito una moltitudine di dati tecnici e spunti di riflessione utili alla disamina complessiva, il terzo caposaldo ha invece posto l'interrogativo circa l'obbligatorietà o meno di eseguire una deruralizzazione delle unità immobiliari. Quesito questo in seguito risolto nel corso degli incontri tecnici con il Responsabile del Settore Urbanistica ed il personale tecnico qualificato dell'ufficio preposto.

E' anche per questo che sono stati valutati ulteriori e paralleli interventi edilizi, nella ricerca di similitudini o analogie al caso di studio.

Ne è nato il seguente disciplinare di metodo, che si espone ai soli fini informativi ed esplicativi.

- Tutte le pratiche sono state inserite nella relazione inerente il Lotto 1, in ordine cronologico di deposito presso i vari sportelli comunali (Ufficio Tecnico Edilizia

Privata e Urbanistica, SUAP, Ufficio Ambiente, Unione dei Comuni, ecc.), al fine di mantenere un'unica numerazione progressiva delle istanze per meri scopi archivistici di conservazione e lettura delle stesse. L'elenco completo non è stato chiaramente ripetuto nelle relazioni dei Lotti dal 2 al 6, che conterranno solo le pratiche di relativo interesse.

- Ogni istanza citata nell'elenco che segue viene riferita al Lotto per il quale è stata depositata.
- Ogni istanza viene approfondita all'interno della relazione del Lotto a cui si riferisce.
- Delle pratiche direttamente concernenti i beni compresi nella perizia, è stata acquisita la copia integrale del fascicolo e sono state integralmente analizzate, ogni singola cartella.
- Le pratiche che non vertono specificatamente sui beni compresi nella CTU, sono state inserite nell'elenco ed è stata motivata l'eventuale acquisizione di materiale documentale, comunque ritenuto o da ritenersi di interesse per la CTU.
- Le istanze catalogate come non rilevanti o non di interesse per la redazione della perizia, sono state inserite con l'indicazione del numero e della data di protocollo, con una breve e sintetica descrizione dell'oggetto e con i motivi che hanno portato all'accantonamento delle stesse.

Di seguito l'elenco cronologico delle pratiche edilizie visionate.

1. Concessione per l'esecuzione dei lavori edili n. 36/1995, pratica edilizia n. 9.419/1994, presentata dal Sig. ********** in qualità di proprietario con prot. n. 9.419 del 18/5/1994 (pratica n. 11 in elenco generale), rilasciata in data 10/3/1995 per opere di "[...] *ripristino di viabilità esistente; realizzazione di due laghetti antincendio; realizzazione della viabilità di accesso ai laghetti; miglioramento di castagneti da legna*". Il presente titolo edilizio è stato rintracciato per nominativo dell'intestatario e si riferisce ad interventi da realizzare su terreni identificati al CT,
   - foglio di mappa 51,
     - part. 32 (porzione), bene compreso nella perizia;

     dalla presa visione degli elaborati cartografici e dei coni ottici di ripresa fotografica allegati, si presume che si tratti di porzione della part. 97 (Lotto

4), derivata dalla part. 32 per successivi frazionamenti;

- foglio di mappa 61,
  - part. 172, bene non compreso nella perizia;
  - part. 177, bene compreso nella perizia, incluso nel Lotto qui trattato;
- foglio di mappa 62,
  - partt. 22, 32 (porzione), 35 e 36, beni non compresi nella perizia;
- foglio di mappa 72,
  - part. 45, soppressa, dalla quale è stata generata la part. 1527 per successive ed ulteriori soppressioni, quest'ultima rappresentativa di un bene compreso nella CTU (Lotto 6).

Per quanto riguarda la realizzazione dei due "*laghetti*", come riferito dal Sig. ********** l'intero intervento è stato condotto a termine grazie a fondi stanziati dalla Comunità Europea; le particelle catastali interessate sono le seguenti:

- al foglio di mappa 61, part. 177, facente parte del Lotto in oggetto, censita dalla RT come invaso "*Monte Tredicino*", con codice opera AIB 01079 (cit ********** 6/4/2020);
- al foglio di mappa 72, part. 1411, variata in part. 1527 (Lotto 6) a seguito di successivi frazionamenti, censita dalla RT come invaso "*La Torre*", con codice opera AIB 01078 (cit ********** 6/4/2020).

Data la funzione d'interesse pubblico svolta dai due "*laghetti*" in questione, in tempi recenti l'Unione dei Comuni avviava un procedimento di richiesta di un finanziamento per l'adeguamento funzionale dei suddetti due invasi antincendio, mediante i fondi del PSR Toscana 2014 - 2020 (Bando Sottomisura 8.3, annualità 2015). Il progetto prevedeva il rifacimento della guaina impermeabilizzante ed era inquadrato, ai sensi dell'art. 10 della LR n. 39/2000 come "*Intervento pubblico forestale*".

Premesso che:

- il "*Piano Regionale Agricolo Forestale della Regione Toscana*" 2012 – 2015, approvato con delibera CR n. 3 del 24/1/2012, consentiva la possibilità per le Unioni di Comuni di realizzare interventi di miglioramento forestale in terreni di proprietà privata "[...] *in cessione o occupazione temporanea*" (art. 11 LR n. 39/2000 cit);
- il bando menzionato stabiliva che "[...] *nel caso di investimenti in opere di*

pubblica utilità effettuati da Enti pubblici o di loro competenza ai sensi delle norme vigenti, non è richiesto il possesso dei beni immobili su cui ricadono gli investimenti ma solo l'impegno alla loro manutenzione";

- che la previsione di impegno alla manutenzione indicata nel bando era per un periodo di 5 anni "[...] *a partire dalla data della domanda di pagamento e ritenuta ricevibile dall'Ente competente";*
- che era altresì onere dell'Unione di Comuni "[...] *procedere con la sottoscrizione di un verbale di accordo per la cessione temporanea dei terreni oggetto di intervento* [...]";
- che il Sig. ********** era disponibile a concedere l'uso gratuito in parola delle particelle interessate dall'intervento come sopra descritto;

tutto ciò premesso, allo scopo di concretizzare quanto sopra riportato, in data 26/1/2016 è stato stipulato un atto "*di convenzione per la disciplina dell'uso gratuito di terreni in loc. La Torre nel Comune di Reggello (FI) per la realizzazione dell'intervento di Adeguamento funzionale di due invasi idrici per finalità antincendio boschivo con progetto finanziato in ambito PSR Toscana 2014-2020*", tra il Presidente dell'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve ed il Sig. **********, protocollato al n. 1.232/11 del 23/2/2016, registrato a Borgo San Lorenzo al n. 294, serie 3, del 13/4/2017. La convenzione, formata da n. 8 premesse e n. 6 articoli, disciplina l'uso e la gestione delle particelle in cui sono stati realizzati i due invasi idrici, più precisamente come di seguito descritto (sono omessi gli articoli che riguardano aspetti secondari).

- (Art. 1, sintesi) Il Sig. ********** concede in uso, a titolo gratuito, all'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve porzioni delle menzionate particelle (circa 1.100 mq sulla part. 1411 al foglio di mappa 72 e circa 1.300 mq sulla part. 177 al foglio di mappa 61) "[...] *da destinare alla realizzazione di un intervento di adeguamento funzionale degli invasi idrici a scopo antincendio boschivo con richiesta di finanziamento a valere sui fondi PSR Toscana 2014-2020 - Annualità 2015 – Sottomisura 8.3*".
- (Art. 2, sintesi) La durata della convenzione è di 7 anni. Potranno essere eseguiti solo interventi di cui al progetto oggetto del sopra citato finanziamento, ovvero "[...] *sostituzione della guaina, impermeabilizzante e relative opere accessorie, taglio di alcune piante e decespugliamento pertinenze degli invasi. La manutenzione delle opere realizzate resta a*

*carico dell'Unione di Comuni mentre la manutenzione delle opere di presa, degli scolmatori, delle recinzioni e delle strade di accesso sono a carico del Sig. **********".* Esclusivamente per le finalità antincendio boschivo, l'accesso agli invasi doveva essere comunque garantito a tutte le squadre afferenti al sistema AIB regionale. Il presente articolo conclude così nel merito della scadenza dei termini di convenzione: "[...] *le parti danno reciprocamente atto della possibilità di rinnovare la presente concessione e in caso contrario l'Unione di Comuni si impegna a restituire i terreni sui quali insistono gli invasi idrici".*

Per gli effetti della durata di cui all'art. 2 della convenzione, l'atto andrà in scadenza per il giorno 23/2/2023.

Successivamente alla stipula della convenzione di cui sopra:

- l'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve presentava domanda di autorizzazione all'esecuzione di interventi previsti dall'art. 95 del Regolamento Forestale per una superficie complessiva interessata di 0,24 ettari, con istanza prot. n. 13.031/58 del 20/10/2016;
- conseguentemente alla menzionata richiesta, il Responsabile del Procedimento, con Autorizzazione n. 1.354 del 23/11/2016 (istanza repertorio n. 128/2016, atto valido fino al 24/11/2019), emanava il provvedimento conclusivo per concedere l'esecuzione di "[...] *opere e movimenti di terra, finalizzati alla manutenzione con sostituzione dei teli di 2 invasi AIB*" sugli invasi idrici compresi nella CTU;
- con determinazione n. 582 del 14/12/2016, il Responsabile del Servizio procedeva con la "*Approvazione Progetto Esecutivo dell'intervento di "Adeguamento di due invasi antincendio boschivo in loc. La Torre nel Comune di Reggello (FI) - Perizia 130/16 - CUP: E14H16001050006 - CIG: ZDD1BDCF4D" e indizione di procedura di affidamento ai sensi dell'art. 36 co. 2 del Dlgs 50/16 tramite piattaforma START (Sistema telematico di acquisto della Regione Toscana)",* unitamente a tutti gli adempimenti formali e burocratici connessi al suddetto atto.

Come riferito dal Responsabile Area Gestione, Difesa ed Uso del Territorio Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve, Dott. For. **********, con nota prot. n. 5.584/57 del 6/4/2020, "[...] *L'intervento è consistito nella sostituzione dei teli impermeabilizzanti dei due laghetti e nel taglio della vegetazione erbacea e*

arbustiva nelle aree di pertinenza, l'intervento di sostituzione dei teli e del taglio della vegetazione erano liberamente eseguibili, per quanto riguarda lo scavo per realizzare la trincea di zavorramento perimetrale di detti teli alleghiamo autorizzazione ai sensi del vincolo idrogeologico. I lavori sono stati svolti da febbraio a giugno 2017".

Nel fascicolo, di cui è stata fatta una copia integrale, risultano presenti i seguenti documenti.

- Frontespizio del faldone, con ivi indicati tutti gli estremi dei passaggi amministrativi della pratica.
- Frontespizio dell'istanza, redatto in data 17/5/1994.
- Comunicazione di rilascio del titolo edilizio, ricevuto dall'intestatario dell'istanza per posta ordinaria (raccomandata AR).
- Il rilascio del titolo autorizzativo, subordinato, oltre alle elencate condizioni generali di prassi, al rispetto dell'allegato nulla osta del Corpo Forestale dello Stato, rilasciato con nota prot. n. 1.167 del 6/8/1994, nel quale venivano formulate le seguenti osservazioni.
  - Per quanto riguarda la costruzione dei laghetti antincendio e relativa viabilità di accesso, "[...] *Parere favorevole ai soli fini del vincolo idrogeologico, a condizione che venga rispettata la relazione tecnica, l'ubicazione della planimetria di progetto 1:10.000 e che le terre di risulta degli scavi siano compattate nelle adiacenze in modo da non dare luogo a erosioni o smottamenti".*
  - Per quanto riguarda le opere di miglioramento della viabilità, "[...] *Parere favorevole di massima a condizione che nel rispetto dei tracciati progettati sia risagomata la larghezza della carreggiata fino a un massimo di ml 2,50".*
  - Per quanto riguarda l'intervento di avviamento all'alto fusto di cedui di castagno, "[...] *si prende atto della rinuncia dell'interessato, concordata previo sopralluogo con il CFS competente, in quanto il ceduo castanile, per altro assente su larghe superfici, risulta vistosamente affetto da cancro corticale".*

  La comunicazione della Provincia di Firenze, Settore Foreste, conclude indicando che "[...] *i lavori dovranno essere terminati ai soli fini del vincolo*

idrogeologico entro il 31/12/1995".

- Allegati alla concessione.
  - "*Cartografia e Progetti Loc. I Piani*", contenente uno schema dei punti di ripresa (su base CTR) e n. 6 riprese fotografiche.
  - "*Documentazione fotografica Loc. La Torre*", contenente uno schema dei punti di ripresa (su base CTR) e n. 14 riprese fotografiche.
  - "*Planimetria catastale 1:10.000 con evidenziatura della proprietà*".
  - "*Planimetria 1:10.000 con evidenziatura degli interventi*".
  - "*Particolari costruttivi*".
- Dichiarazione di asseveramento (senza data).
- Prospetto riepilogativo degli elaborati e documenti da produrre per l'ottenimento della concessione edilizia.
- Relazione tecnica.
- Relazione geologica, a firma del geologo Dott. ********** **********, redatta in data 15/7/1994.
- Comunicazione prot. n. 9.492 del 19/5/1994, redatta in data 19/5/1994 per la trasmissione di documentazione integrativa.
- Richiesta integrazione della documentazione da allegare alla pratica edilizia n. 9.419/1994, prot. Interno n. 9.419 del 24/5/1994.
- Comunicazione del nominativo del Responsabile del Procedimento Amministrativo, con nota redatta in data 24/5/1994, prot. n. 9.419.
- Comunicazione prot. n. 14.273 del 21/7/1994, redatta in data 22/6/1994 per la trasmissione di documentazione integrativa.
- Istanza prot. n. 15.590 del 12/8/1994 con la quale il Sig. ********** richiedeva "[...] *di poter eseguire nei terreni di proprietà di cui sopra i lavori di ripristino della viabilità esistente da inserire nella pratica già inoltrata il 18 maggio 1994 n. 9419/94* [...]".
- Comunicazione prot. n. 17.561 del 17/9/1994, redatta in data 16/9/1994 per la trasmissione di documentazione integrativa.
- Relazione integrativa alla pratica, redatta in data 13/10/1994.
- Nota del Sindaco del 15/10/1994, con cui veniva richiesta la seguente documentazione integrativa: calcolo sull'immissione dell'acqua e relativo sfioratore ed adeguata documentazione fotografica.

- Comunicazione prot. n. 19.707 del 19/10/1994, redatta in data 17/10/1994 per la trasmissione di documentazione integrativa ("[...] *Relazione tecnica relativa la realizzazione dei laghetti anti-incendio; documentazione fotografica*").
- Autorizzazione Ambientale n. 41/1994 del 28/12/1994, rilasciata dal Sindaco per le zone sottoposte a tutela ambientale.
- Nota di trasmissione al MiBAC di Firenze prot. n. 24.347 del 29/12/1994 delle autorizzazioni rilasciate ai fini paesaggistici.
- Autorizzazione rilasciata ai sensi dell'art. 7 della L n. 1.497/1939, trasmessa al Sindaco dalla Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici di Firenze, Pistoia e Prato con lettera prot. n. 4.369 del 23/2/1995, data di registrazione al Comune di Reggello 27/2/1995, prot. n. 4.376.
- Proposta di rilascio concessione, redatta in data 10/3/1995, avanzata al Sindaco dal Responsabile del Procedimento Amministrativo.
- Comunicazione di fine lavori ai soli fini del vincolo idrogeologico, redatta in data 3/1/1996, trasmessa con prot. n. 411 del 9/1/1996, contenente la dichiarazione, resa dal direttore dei lavori, che "[...] *i lavori sono stati eseguiti conformemente alla concessione edilizia e al parere del corpo forestale di stato".*

2. Concessione edilizia in sanatoria n. 147/2003, pratica di condono n. 24/bis/1994 (pratica n. 15 in elenco generale), presentata dal Sig. ******** ******* con prot. n. 23.940 del 22/12/1994, rilasciata in data 7/11/2003, ai sensi della L n. 724/1994 del 23/12/1994, per la "[...] *Realizzazione di capanna per ricovero attrezzi e macchine agricole"* in terreno identificato al CT, foglio di mappa 61, part. 141. Il presente titolo edilizio non è stato rintracciato per nominativo dell'intestatario, bensì per il fatto di riguardare particelle derivate dalla 141, quest'ultima ancora facente parte della CTU ed inclusa nel Lotto qui trattato. Dalla lettura degli elaborati grafici di cui è stata acquisita copia e, in particolar modo, dalla tavola dello stato attuale, si evince che gli interventi oggetto di sanatoria sono stati realizzati su particelle non comprese nella perizia. Nell'estratto di mappa disegnato dal tecnico rilevatore nella tavola menzionata si osserva come la part. 141 risultasse già all'epoca frazionata in tre parti, le partt. 141/a, 141/b e 141/c (ultimo frazionamento in atti dal 3/1/1987, n. 4320.F01/1985, quindi precedente alla presentazione del condono, vedi sopra). L'attività edilizia abusiva promossa

dal Sig. ********* è stata svolta sulle sole partt. 141/b e 141/c, all'attualità diversamente identificate con beni non compresi nella CTU. Con la dovuta approssimazione di lettura tra lo schema disegnato e l'attuale estratto di mappa, trattasi delle partt. 282 ("*capanna in legno*") e 283 ("*forno*") al CF e delle partt. 263, 347, 348, 349, 350, 351, 352 e 353 al CT al foglio di mappa 61. Trattandosi di particelle non incluse nella perizia, si è ritenuto di non approfondire oltre la questione. Quanto acquisito durante l'accesso agli atti è stato strettamente necessario per chiarire il rapporto tra i beni coinvolti nella pratica di condono e quelli compresi nella CTU.

3. Concessione edilizia in sanatoria n. 412/1995, pratica di condono n. 24ter/94 (pratica n. 16 in elenco generale), presentata dal Sig. ******** ******* con prot. n. 23941/94 del 22/12/1994, rilasciata in data 25/8/1995 ai sensi della L n. 724/1994 del 23/12/1994, per il "[...] *Ripristino di manufatti deteriorati dalle alluvioni dell'Ottobre 1992/93 e realizzazione di muri a retta",* in terreno identificato al CT, foglio di mappa 61, part. 141 (cfr. la precedente pratica trattata). Come sopra, il presente titolo edilizio non è stato rintracciato per nominativo dell'intestatario, bensì per il fatto di riguardare particelle derivate dalla 141, quest'ultima ancora facente parte della CTU ed inclusa nel Lotto qui trattato. Dall'analisi documentale, non risultano elementi tecnici e di contenuto innovativo rispetto a quanto già descritto alla pratica n. 15 del presente elenco.

4. Denuncia di inizio attività, presentata dal Sig. ********** in qualità di proprietario con prot. n. 11.891 del 15/5/2006 (pratica n. 31 in elenco generale), per "[...] *posa in opera di un serbatoio di gpl da mc due (litri 1750), destinato all'alimentazione di tre caldaie murali, per riscaldamento, e tre gruppi fornelli, uso domestico, disposti in tre appartamenti*", il tutto su area esterna identificata al foglio di mappa 61 part. 200, bene compreso nel Lotto qui oggetto di disamina. Il presente titolo edilizio è stato rintracciato per nominativo dell'intestatario. Si procede, con l'elencazione dei documenti acquisiti dal fascicolo.
   - Modello compilato della DIA.
   - Scheda Tecnica ed Asseverativa per istanza di Pratica Edilizia.
   - Schede di riferimento.
   - Parere favorevole condizionato del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco

di Firenze, Pratica n. 47.387/8.057 del 28/3/2006, per "[...] *Progetto per l'installazione di n. 1 serbatoio di gpl. di tipo fuori terra , da mc 1,75".*

- Nota del 1/4/2006 con cui il progettista Ing. ********** comunicava all'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggello le "[...] *ragioni tecniche della non applicabilità del vincolo idrogeologico, per installazione di un serbatoio gpl* [...]".
- Estratto di mappa catastale (scala 1:2.000), con ubicazione dell'area d'intervento.
- Documentazione fotografica (numero 3 riprese, scatti datati 7/4/2006).
- Relazione tecnica.
- Tavola 1, contenente un estratto cartografico con individuazione dell'area di sosta ATB per il rifornimento del serbatoio, oltre la pianta ed i prospetti di quest'ultimo e della relativa recinzione di protezione.
- Tavola 2, planimetria in scala 1:500 con evidenziata la posizione del serbatoio e le linee di adduzione del gas agli appartamenti.
- Istanza di annullamento della DIA, trasmessa con prot. n. 12.393 del 18/5/2006.

5. Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, istanza già ampiamente esaminata nella relazione del Lotto 1 (pratica n. 38 in elenco generale). In questo luogo si richiamano solo i passaggi in cui l'istanza tratta specificatamente il bene in questione.
   - Le unità catastali del presente Lotto comprese nel PAPMAA sono le partt. 138, 139, 140, 141, 177, 199, 200 e 201 al foglio di mappa 51.
   - In Parere Favorevole della Comunità Montana Montagna Fiorentina, Fascicolo allegato al parere della Comunità Montana n. 571 del 28/10/2008, Elaborato 2, "*Modulistica*", (Punto 3) superficie aziendale ed ordinamento colturale, tabella prima degli interventi programmati: oliveto specializzato (4.400 piante): ha 10,8239, oliveto degradato: ha 5,6306, resede (fabbricati, strade, ecc.): ha 0,8465; tabella dopo gli interventi programmati: oliveto specializzato (6.700 piante): ha 16,4545, resede (fabbricati, strade, ecc.): ha 0,7060.
   - In fascicolo allegato al parere della Comunità Montana n. 571 del 28/10/2008, intitolato: "*Progetto di sviluppo globale della azienda agricola ** ********

mediante innovazione dell'ordinamento produttivo e valorizzazione del ruolo multifunzionale […] *Elaborato integrativo che sostituisce in tutto e per tutto gli analoghi precedenti a far data dal 7 ottobre 2008*", Elaborato 6, "*Relazione per lo svolgimento delle attività agrituristiche*", punto 3, "*Superficie aziendale*": arboreo permanente - oliveti, situazione attuale ha 10.82.39, situazione prevista per il triennio successivo ha 16.45.45, altre superfici (oliveto degradato): situazione attuale ha 5.63.06, totale superficie agricola utilizzata (SAU): ha 123.45.73 (per le due situazioni, attuale e di previsione), totale superficie improduttiva (SI): situazione attuale ha 0.84.65, situazione prevista per il triennio successivo ha 0.70.60, superficie agricola totale (SAT): situazione attuale ha 124.30.38, situazione prevista per il triennio successivo ha 124.16.33.

- In Atto di compravendita del 29/12/1990, ai rogiti del Notaio ******* **********, repertorio n. 6.123/2.448, nota di trascrizione n. 2.485 del 22/1/1991 RP, elenco delle unità catastali trascritte: Comune di Reggello, CT, partita 2.188, foglio di mappa 61 partt. 68, 69, 76, 138, 139, 140, 141, 153, 161, 162, 163, 164, 165, 167, 170, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 199, 200, 201, 202, 203, 259, 265.
- In atto d'obbligo, a cura del Notaio ********** *********** (cit), nella consistenza aziendale oggetto di programmazione: al foglio di mappa 61, partt. 68, 69, 76, 138, 139, 140, 141, 153, 161, 162, 165, 167, 170, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 199, 200, 201, 203, 259, 265 e 276, per un totale di 155.065 mq, delle quali le partt. 138, 139, 140, 141, 177, 199, 200 e 201 sono comprese nella perizia (Lotto in oggetto) mentre le partt. 265 e 276 risultano come beni soppressi;
- In Certificati di destinazione urbanistica, rilasciati dal Responsabile del Settore Urbanistica, elencati in ordine cronologico: CDU del 13/1/2017, CT, foglio di mappa 61, part. 199 (ed altre non comprese nella perizia), RU (approvazioni DCC n. 40/1998, n. 75/2000 e n. 92/2006) Zona E "*extraurbana*" (art. 31 NTA) sottozona E4 (agricola produttiva pedemontana, art. 35 NTA), aree di protezione paesistica, storico, ambientale ed archeologica (art. 41 NTA); PS (adozione DCC n. 89/2016 esecutiva) "*Sistema Territoriale Montano*" (artt. 19, 23, 27, 31 e 49 dello Statuto del Territorio), esterno alla perimetrazione del territorio urbanizzato e dell'UTOE.

Per la disamina completa del presente titolo edilizio si rimanda in toto a quanto già ampiamente trattato nella relazione del Lotto 1 mentre le conclusioni finali, tratte al termine delle verifiche e riscontri, saranno richiamate all'interno dell'analisi delle pratiche inerenti il Lotto in questione, come di seguito esposto.

6. Denuncia di inizio attività, presentata dal Sig. ********** in qualità di proprietario con prot. n. 28.787 del 3/12/2008 (pratica n. 43 in elenco generale) per "[...] *manutenzione straordinaria di piste forestali esistenti",* da eseguirsi su porzioni di terreni identificati al CT, fogli di mappa:
   - 51, partt. 12, 32 e 83;
   - 61, partt. 141, 165, 167, 177 e 199;
   - 62, partt. 32 e 35;
   - 72, partt. 1074, 1075 e 1076.

   Il presente titolo edilizio è stato rintracciato per nominativo dell'intestatario. Il fascicolo è stato acquisito integralmente poiché l'istanza riguarda beni compresi nella perizia e, più precisamente:
   - al foglio di mappa 51, la part. 32, da cui è derivata, per successivi frazionamenti, la part. 97 (Lotto 4);
   - al foglio di mappa 61, le partt. 141, 177 e 199, particelle incluse nel Lotto in oggetto;
   - al foglio di mappa 72, le tre suindicate particelle hanno generato, per successivi frazionamenti, le partt. 1407 (Lotto 1), 1519 e 1527 (Lotto 6).

   Si procede, con l'elencazione dei documenti acquisiti dal fascicolo.
   - Modello compilato della DIA.
   - Scheda Tecnica ed Asseverativa per istanza di Pratica Edilizia.
   - Dichiarazione ai fini del vincolo idrogeologico, trasmessa con prot. n. 9.144/21 del 2/12/2008.
   - Comunicazione del Responsabile del Procedimento, con nota prot. 29.206 del 9/12/2008.
   - Elaborato "*Allegato A*", contenente i seguenti documenti.
     - Relazione tecnica, redatta in data 28/11/2008.
     - Estratto di CTR (scala 1:10.000).
     - Estratti di mappa catastale, denominate "*Planimetrie d'intervento*" (scala

1:5.000), rappresentanti i fogli di mappa menzionati nel modello dell'istanza ed i percorsi viari oggetto di manutenzione straordinaria.

- Elaborato "*Allegato B*", contenente i seguenti documenti.
  - Schema dei punti di ripresa.
  - Documentazione fotografica (numero 6 riprese).
- Comunicazione di inizio lavori trasmessa con prot. n. 30.526 del 1/12/2009, con fissazione dell'inizio attività edilizia per la data odierna (redazione della comunicazione in data 30/11/2009). In allegato la dichiarazione resa ai fini del vincolo idrogeologico.

7. Denuncia di inizio attività, presentata dal Sig. ********** in qualità di proprietario con prot. n. 30.220 del 19/12/2008 (pratica n. 47 in elenco generale), per lavori di "[...] *restauro e risanamento conservativo di locali cantina e sistemazioni esterne".* Il presente titolo edilizio è stato rintracciato per nominativo dell'intestatario e si riferisce ad attività edilizia riguardante:
   - due unità immobiliari ubicate all'interno dell'agglomerato storico in Località La Torre e più precisamente identificate al CF, foglio di mappa 72 part. 52 subb. 3 e 6, beni non compresi nella perizia;
   - porzioni di aree esterne subito afferenti al fabbricato di cui sopra o nelle immediate vicinanze, queste ultime identificate come segue:
     - CF, foglio di mappa 72, part. 47, 55, 501 e 915, beni non compresi nella perizia;
     - CT, foglio di mappa 72, part. 1074, da cui derivano, per successivi frazionamenti, le partt. 1519 e 1527, incluse nella perizia (Lotto 6).
     - CT, foglio di mappa 61,
       - part. 141, bene compreso nella CTU (incluso nel Lotto in oggetto).
       - part. 265, da cui sono derivate le partt. 348 e 349, vendute a terzi, quindi non comprese nella perizia.

   Si procede pertanto con l'elencazione dei documenti acquisiti dal fascicolo.
   - Modello compilato della DIA.
   - Scheda Tecnica ed Asseverativa per istanza di Pratica Edilizia.
   - Allegato A, contenente i seguenti elaborati tecnici e grafici.
     - Relazione tecnica. La descrizione degli interventi sulle particelle incluse

nella CTU si sviluppa al "*secondo luogo*". Trattasi di:

- "[...] *sostituzione dell'attuale pavimentazione in pietra esterna obsoleta in particolare nel marciapiede sul retro del fabb. G (part. 52)*";
- "[...] *su quest'ultima* ["*strada interna al borgo*", cit da testo] *sarà realizzato un impianto d'illuminazione con lampioncini di 1,50 ml di altezza*";
- "[…], *oltre al posizionamento di zanella di scolo delle acque meteoriche*";
- "*e il ricarico di materiale arido della sede viaria*";
- "[...] *la proprietà realizzerà una palizzata in legno per ovviare ai pericoli di caduta dall'alto dai muretto a secco perimetrali alle p.lle 141 e 265*". Di quest'opera non sono fornite specifiche di merito sulle dimensioni (sviluppo lineare ed altezza).

◦ Estratto di PRG (scala 1:2.000).
◦ Estratto di CTR (scala 1:10.000)
◦ Estratto di mappa catastale (scala 1:2.000)
◦ Calcolo degli oneri per l'intervento di restauro e risanamento conservativo.

- Tavola 1, "*Stato Attuale Planimetria Generale*" (scala 1:500, datata dicembre 2008).
- Tavola 2, "*Stato Variato Planimetria Generale*" (scala 1:500, datata dicembre 2008).
- Tavola 3, "*Stato Attuale Pianta e Prospetto*" (scala 1:100, datata dicembre 2008).
- Tavola 4, "*Stato Variato Pianta e Prospetto Verifica Aeroilluminazione*" (scala 1:100, datata dicembre 2008).
- Tavola 5, "*Stato Sovrapposto Pianta e Prospetto*" (scala 1:100, datata dicembre 2008).
- Tavola 6, "*Verifica Legge 13/89*" (scala 1:100, datata dicembre 2008).
- Comunicazione del Responsabile del Procedimento, con nota prot. n. 1.012 del 15/1/2009.
- Comunicazione di Inizio Lavori con prot. n. 32.002 del 16/12/2009, inizio

fissato per la “*data odierna*”.

- Comunicazione di variazione dei nominativi della Direzione dei Lavori e dell'Impresa Esecutrice, con trasmissione di nota prot. n. 3.146 del 3/2/2010.
- Dichiarazione di ultimazione dei lavori, fissata per il giorno 18/2/2011, trasmessa con prot. n. 4.885 del 24/2/2011, unitamente ai seguenti allegati.
  - Attestato di qualificazione energetica.
  - Dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 8 L 192/2005 e ssmmii.
  - Tavola 1 e 2 “*Progetto dell'opera come effettivamente realizzata*” (scala 1:100, datata febbraio 2011).

Con riferimento all'intervento di sostituzione della pavimentazione sul lato tergale dell'edificio di cui alla part. 52 del foglio di mappa 72, nel corso dei sopralluoghi effettuati è stato possibile accertare l'avvenuta esecuzione della lavorazione descritta nella relazione tecnica. La nuova pavimentazione infatti interessa una buona parte dello sviluppo del fronte nord dell'edificio storico, a partire proprio dalla bocca di lupo di cui al cespite incluso nel Lotto 3.

Dal punto di vista urbanistico, il Comune di Reggello è dotato dei seguenti strumenti di pianificazione, dei quali si propone la seguente ricostruzione cronologica.

- PRG comunale adottato con DCC n. 171 del 23/8/1973, approvato definitivamente con DGTR n. 7.228 del 23/6/1976.
- Piano Strutturale approvato con DPGRT n. 269 del 23/9/1997.
- Regolamento Urbanistico (RU), adottato con DCC n. 7 del 28/1/1998, approvato definitivamente con DCC n. 40 del 7/5/1998.
- Prima Variante Generale al RU, adottata con DCC n. 136 del 21/12/1999, approvata definitivamente con DCC n. 75 del 27/6/2000.
- Seconda Variante Generale al RU, adottata con DCC n. 15 del 21/2/2006, approvata definitivamente con DCC n. 92 del 30/11/2006.

Le previsioni, i conseguenti vincoli e le limitazioni dettate dal Regolamento Urbanistico hanno perso efficacia a decorrere dalla data del 3 gennaio 2012 ai sensi della L 17/8/1942 n. 1.150 e dell’art. 95 commi 9, 10, 11, della LR 10 novembre 2014 n. 65.

- Piano strutturale (PS), adottato con DCC n. 89 del 17/10/2016 esecutiva. “[...] *Con l'adozione del suindicato Piano Strutturale, le misure di salvaguardia, di cui*

all'art. 92 comma 5 lettera e) della LR 10 novembre 2014 n. 65, contenute nel titolo VIII capo I articoli 115 e 116 dello Statuto del Territorio (Allegato 1 del Piano Strutturale), sono immediatamente efficaci dal momento della pubblicazione dell'avviso di adozione del piano strutturale, fino all'approvazione o all'adeguamento del piano operativo e, comunque, per un periodo non superiore a tre anni dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione del piano strutturale (art. 92 comma 6 LR 10 novembre 2014 n. 65) e di cui all'art. 103 LR 65/2014".

- Approvazione definitiva del PS con DCC n. 25 del 28/3/2018.
- Avvio del procedimento del nuovo Piano Operativo con DCC n. 45 del 8/5/2018.
- DCC n. 73 del 19/7/2019, con oggetto la Variante al vigente Piano Strutturale comunale – Approvazione del documento di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della LR n. 65/2014 e contestuale integrazione del documento di avvio del procedimento del nuovo Piano Operativo, approvato con DCC n. 45 del 8/5/2018.
- DCC n. 104 del 7/11/2019, con oggetto Variante al vigente Piano Strutturale e contestuale integrazione del documento di avvio del procedimento del nuovo Piano Operativo – Integrazione al documento programmatico di avvio del procedimento approvato con DCC n. 73 del 19/7/2019.

In merito al nuovo Piano Operativo, a causa delle contingenti sopravvenute disposizioni ministeriali per il contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da Covid-19 (DL 23/2/2020 n. 6 […] DPCM 22/3/2020), in concomitanza con l'approvazione da parte della Giunta Regionale Toscana, nella seduta del 30/3/2020, delle "*Indicazioni operative in merito alla sospensione dei termini dei procedimenti amministrativi in materia di governo del territorio, ai sensi dell'art.103 del decreto-legge 17 marzo 2020, n.18*", a quanto riferito dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggello in data 8/4/2020,"[...] *non potranno essere rispettati i tempi previsti per l'espletamento dei procedimenti in corso, compreso quello dell'adozione del PO*".

Per quanto invece riguarda il quadro previsionale del PO, sempre il menzionato Responsabile riferisce che, in linea di massima, il nuovo strumento urbanistico sarà allineato alle potenzialità e caratteristiche che attualmente ritengono le zone distinte come interne o esterne al perimetro dei centri abitati. Essendo i beni di cui al procedimento in epigrafe, quindi anche il presente Lotto, posti al di fuori del suddetto perimetro (vedi CDU), si può ipotizzare che tutti ricadranno all'interno del tessuto

territoriale non urbanizzato, secondo la nuova nomenclatura urbanistica.

A seguito di istanza presentata in data 6/2/2020 con prot. n. 2.977 per il rilascio del CDU, il Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Reggello, in data 13/2/2020, ha certificato le seguenti destinazioni urbanistiche, con le precisazioni come di seguito e fedelmente riportate dal testo del certificato.

- […] "*Che le previsioni, i conseguenti vincoli e le limitazioni dettate dal Regolamento Urbanistico hanno perso efficacia a decorrere dalla data del 3 gennaio 2012 ai sensi della L 17/8/1942 n 1.150 e dell'art. 95 commi 9, 10, 11, della LR 10 novembre 2014 n. 65*".
- "*Con l'approvazione del suindicato Piano Strutturale, le misure di salvaguardia, di cui all'articolo 92 comma 5 lettera e) della LR 10 novembre 2014 n. 65, contenute nel titolo VIII capo I articoli 115 e 116 dello Statuto del Territorio (Allegato 1 del Piano Strutturale), avranno efficacia fino all'approvazione o all'adeguamento del piano operativo e, comunque, per un periodo non superiore a tre anni dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione del piano strutturale (art. 92 comma 6 L.R. 10 novembre 2014 n. 65) e di cui all'art. 103 LR 65/2014*".
- "*Che la classificazione sismica del territorio comunale di Reggello, indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3519/2006, aggiornata con la Deliberazione della Giunta Regionale Toscana n. 421 del 26 maggio 2014 è "Zona sismica 3*" [...]

- Foglio di mappa 61.
  - part. 138.
    - Regolamento Urbanistico (DCC 7/5/1998 n. 40 – DCC 27/6/2000 n. 75 – DCC 30/11/2006 n. 92).
      - Sottozona: aree di protezione paesaggistica, storico ambientale ed archeologica (Art. 41 NTA).
      - Zone extraurbane: Sottozona E4: agricola produttiva pedemontana (Art. 35 NTA).
      - Zona omogenea "E" extraurbana (Art. 31 NTA).
      - Aree speciali di pertinenza di edifici di particolare valore storico architettonico e culturale (Art. 53 NTA).

- Piano Strutturale (DCC 28/3/2018 n. 25).
  - Sistemi Territoriali: Sistema Territoriale Montano (artt. 19-23-27-31-49 Statuto del Territorio).
  - Intersezione particella su Pericolosità geologica.
  - Pericolosità geologica (DPGR 25/10/2011 n. 53/R).
    - Pericolosità geologica media (G.2) (artt. 19-23-27-31-49 Statuto del Territorio).
    - Pericolosità geologica elevata (G.3) (artt. 19-23-27-31-49 Statuto del Territorio).
    - Pericolosità geologica molto elevata (G.4) (artt. 19-23-27-31-49 Statuto del Territorio).
  - Legge 21/11/2000 n. 353 art. 10 e Art. 76 comma 5 LR 21/3/2000 n. 39 e ssmmii. Aree percorse dal fuoco anno 2003 - "*Sia nei boschi percorsi dal fuoco e, sia nella fascia entro centocinquanta metri da tali boschi, nei soli pascoli percorsi dal fuoco, fatte salve le opere pubbliche, le opere necessarie all'AIB e quanto previsto negli strumenti urbanistici approvati precedentemente al verificarsi dell'incendio, è vietata:*
    - *per un periodo di quindici anni, ogni trasformazione del bosco in altra qualità di coltura;*
    - *per un periodo di venti anni, la realizzazione di edifici o di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive.*"

- part. 139.
  - Regolamento Urbanistico (DCC 7/5/1998 n. 40 – DCC 27/6/2000 n. 75 – DCC 30/11/2006 n. 92).
    - Sottozona: aree di protezione paesaggistica, storico ambientale ed archeologica (Art. 41 NTA).
    - Zone extraurbane: Sottozona E4: agricola produttiva pedemontana (Art. 35 NTA).
    - Zona omogenea "E" extraurbana (Art. 31 NTA).
    - Aree speciali di pertinenza di edifici di particolare valore storico architettonico e culturale (Art. 53 NTA).
  - Piano Strutturale (DCC 28/3/2018 n. 25).

- Sistemi Territoriali: Sistema Territoriale Montano (artt. 19-23-27-31-49 Statuto del Territorio).
- Intersezione particella su Pericolosità geologica.
- Pericolosità geologica (DPGR 25/10/2011 n. 53/R).
  - Pericolosità geologica media (G.2) (artt. 19-23-27-31-49 Statuto del Territorio).
- Legge 21/11/2000 n. 353 art. 10 e Art. 76 comma 5 LR 21/3/2000 n. 39 e ssmmii. Aree percorse dal fuoco anno 2003 - "*Sia nei boschi percorsi dal fuoco e, sia nella fascia entro centocinquanta metri da tali boschi, nei soli pascoli percorsi dal fuoco, fatte salve le opere pubbliche, le opere necessarie all'AIB e quanto previsto negli strumenti urbanistici approvati precedentemente al verificarsi dell'incendio, è vietata:*
  - *per un periodo di quindici anni, ogni trasformazione del bosco in altra qualità di coltura;*
  - *per un periodo di venti anni, la realizzazione di edifici o di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive.*"

◦ part. 140.

- Regolamento Urbanistico (DCC 7/5/1998 n. 40 – DCC 27/6/2000 n. 75 – DCC 30/11/2006 n. 92).
  - Sottozona: aree di protezione paesaggistica, storico ambientale ed archeologica (Art. 41 NTA).
  - Zone extraurbane: Sottozona E4: agricola produttiva pedemontana (Art. 35 NTA).
  - Zona omogenea "E" extraurbana (Art. 31 NTA).
- Piano Strutturale (DCC 28/3/2018 n. 25).
  - Sistemi Territoriali: Sistema Territoriale Montano (artt. 19-23-27-31-49 Statuto del Territorio).
  - Sistemi Territoriali: Sistema Territoriale di Collina (artt. 20-24-28-32-50 Statuto del Territorio).
  - Aree periurbane (Art. 79 Statuto del Territorio). Unità Territoriali Organiche Elementari: 7 - Reggello - Cascia (TR6 Tessuto a tipologie miste) (Art. 59 Statuto del Territorio).

- Intersezione particella su Pericolosità geologica.
- Pericolosità geologica (DPGR 25/10/2011 n. 53/R).
  - Pericolosità geologica media (G.2) (artt. 59 Statuto del Territorio).

- part. 141.
  - Regolamento Urbanistico (DCC 7/5/1998 n. 40 – DCC 27/6/2000 n. 75 – DCC 30/11/2006 n. 92).
    - Sottozona: aree di protezione paesaggistica, storico ambientale ed archeologica (Art. 41 NTA).
    - Zone extraurbane: Sottozona E4: agricola produttiva pedemontana (Art. 35 NTA).
    - Zona omogenea "E" extraurbana (Art. 31 NTA).
  - Piano Strutturale (DCC 28/3/2018 n. 25).
    - Sistemi Territoriali: Sistema Territoriale Montano (artt. 19-23-27-31-49 Statuto del Territorio).
    - Intersezione particella su Pericolosità geologica.
    - Pericolosità geologica (DPGR 25/10/2011 n. 53/R).
      - Pericolosità geologica media (G.2) (artt. 19-23-27-31-49 Statuto del Territorio).
      - Pericolosità geologica elevata (G.3) (artt. 19-23-27-31-49 Statuto del Territorio).

- part. 177.
  - Regolamento Urbanistico (DCC 7/5/1998 n. 40 – DCC 27/6/2000 n. 75 – DCC 30/11/2006 n. 92).
    - Sottozona: aree di protezione paesaggistica, storico ambientale ed archeologica (Art. 41 NTA).
    - Zone extraurbane: Sottozona E4: agricola produttiva pedemontana (Art. 35 NTA).
    - Zona omogenea "E" extraurbana (Art. 31 NTA).
  - Piano Strutturale (DCC 28/3/2018 n. 25).
    - Sistemi Territoriali: Sistema Territoriale Montano (artt. 19-23-27-31-49 Statuto del Territorio).

- Intersezione particella su Pericolosità geologica.
- Pericolosità geologica (DPGR 25/10/2011 n. 53/R).
  - Pericolosità geologica media (G.2) (artt. 19-23-27-31-49 Statuto del Territorio).
  - Pericolosità geologica elevata (G.3) (artt. 19-23-27-31-49 Statuto del Territorio).
  - Pericolosità geologica molto elevata (G.4) (artt. 19-23-27-31-49 Statuto del Territorio).

◦ part. 199.

- Regolamento Urbanistico (DCC 7/5/1998 n. 40 – DCC 27/6/2000 n. 75 – DCC 30/11/2006 n. 92).
  - Sottozona: aree di protezione paesaggistica, storico ambientale ed archeologica (Art. 41 NTA).
  - Zone extraurbane: Sottozona E4: agricola produttiva pedemontana (Art. 35 NTA).
  - Zona omogenea "E" extraurbana (Art. 31 NTA).
- Piano Strutturale (DCC 28/3/2018 n. 25).
  - Sistemi Territoriali: Sistema Territoriale Montano (artt. 19-23-27-31-49 Statuto del Territorio).
  - Intersezione particella su Pericolosità geologica.
  - Pericolosità geologica (DPGR 25/10/2011 n. 53/R).
    - Pericolosità geologica media (G.2) (artt. 19-23-27-31-49 Statuto del Territorio).
    - Pericolosità geologica elevata (G.3) (artt. 19-23-27-31-49 Statuto del Territorio).
  - Aree percorse dal fuoco anno 2012 - "*Sia nei boschi percorsi dal fuoco e, sia nella fascia entro centocinquanta metri da tali boschi, nei soli pascoli percorsi dal fuoco, fatte salve le opere pubbliche, le opere necessarie all'AIB e quanto previsto negli strumenti urbanistici approvati precedentemente al verificarsi dell'incendio, è vietata:*
    - *per un periodo di quindici anni, ogni trasformazione del bosco in altra qualità di coltura;*

        - *per un periodo di venti anni, la realizzazione di edifici o di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive.*"

- part. 200.
    - Regolamento Urbanistico (DCC 7/5/1998 n. 40 – DCC 27/6/2000 n. 75 – DCC 30/11/2006 n. 92).
        - Sottozona: aree di protezione paesaggistica, storico ambientale ed archeologica (Art. 41 NTA).
        - Zone extraurbane: Sottozona E4: agricola produttiva pedemontana (Art. 35 NTA).
        - Zona omogenea "E" extraurbana (Art. 31 NTA).
    - Piano Strutturale (DCC 28/3/2018 n. 25).
        - Sistemi Territoriali: Sistema Territoriale Montano (Artt. 19-23-27-31-49 Statuto del Territorio).
        - Intersezione particella su Pericolosità geologica.
        - Pericolosità geologica (DPGR 25/10/2011 n. 53/R).
            - Pericolosità geologica media (G.2) (artt. 19-23-27-31-49 Statuto del Territorio).
        - Aree percorse dal fuoco anno 2012 - "*Sia nei boschi percorsi dal fuoco e, sia nella fascia entro centocinquanta metri da tali boschi, nei soli pascoli percorsi dal fuoco, fatte salve le opere pubbliche, le opere necessarie all'AIB e quanto previsto negli strumenti urbanistici approvati precedentemente al verificarsi dell'incendio, è vietata:*
            - *per un periodo di quindici anni, ogni trasformazione del bosco in altra qualità di coltura;*
            - *per un periodo di venti anni, la realizzazione di edifici o di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive.*"

- part. 201.
    - Regolamento Urbanistico (DCC 7/5/1998 n. 40 – DCC 27/6/2000 n. 75 – DCC 30/11/2006 n. 92).
        - Sottozona: aree di protezione paesaggistica, storico ambientale ed

archeologica (Art. 41 NTA).
    - Zone extraurbane: Sottozona E4: agricola produttiva pedemontana (Art. 35 NTA).
    - Zona omogenea "E" extraurbana (Art. 31 NTA).
- Piano Strutturale (DCC 28/3/2018 n. 25).
    - Sistemi Territoriali: Sistema Territoriale Montano (artt. 19-23-27-31-49 Statuto del Territorio).
    - Intersezione particella su Pericolosità geologica.
    - Pericolosità geologica (DPGR 25/10/2011 n. 53/R).
        - Pericolosità geologica media (G.2) (artt. 19-23-27-31-49 Statuto del Territorio).
    - Aree percorse dal fuoco anno 2003 - "*Sia nei boschi percorsi dal fuoco e, sia nella fascia entro centocinquanta metri da tali boschi, nei soli pascoli percorsi dal fuoco, fatte salve le opere pubbliche, le opere necessarie all'AIB e quanto previsto negli strumenti urbanistici approvati precedentemente al verificarsi dell'incendio, è vietata:*
        - *per un periodo di quindici anni, ogni trasformazione del bosco in altra qualità di coltura;*
        - *per un periodo di venti anni, la realizzazione di edifici o di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive.*"

Il tutto come meglio indicato nel certificato di destinazione urbanistica (allegato 8quater).

Nel corso della riunione del 25/2/2020, l'Ufficio tecnico ha altresì specificato che la dizione "*aree di protezione paesaggistica, storico ambientale ed archeologica*", disciplinate dall'Art. 41 delle NTA del RUC, non sottende ad un vincolo di tipo conformativo bensì rappresenta solo un tipo di inquadramento urbanistico.

Con riferimento alla richiesta di informazioni trasmessa per mail ordinaria in data 26/2/2020 all'ufficio Unione dei Comuni – Valdarno e Valdisieve, all'attenzione del Responsabile Servizio Attività Territoriali e Protezione Civile Dott. ********** ********* *********, si è potuto acquisire ulteriori informazioni nel merito delle aree percorse da

incendi, tramite l'esplorazione diretta del sistema informativo computerizzato GIS (geographic information system). Di seguito sono riportati i risultati ricevuti in risposta (cit ********** 27/2/2020).

- Incendio Codificato con Numero REG 12 2003 data incendio 2003,
  - al foglio di mappa 61,
    - part. 138, per 0,144212 Ha,
    - part. 139, per una superficie modestissima (20 mq),
    - part. 201, per 1,107514 Ha.

Secondo quanto riferito dal menzionato Responsabile referente:

- per gli incendi non recenti non è individuata la data esatta del fatto ma solo l'anno; pertanto nel conteggio del periodo l'efficacia del vincolo è su tutto l'anno e non a partire da un momento preciso;
- gli incendi sono stati registrati e rilevati sulla base della classificazione derivante dalla specifica normativa di settore e dal Codice di procedura penale; ciò talvolta non consente di leggere questo avvenimento direttamente sulle foto aeree, disponibili per esempio sulla piattaforma digitale regionale, poiché non tutte le tipologie d'incendio hanno prodotto mutamenti tali da poter essere apprezzati avvalendosi del suddetto strumento.

Sulla base dei dati precedentemente raccolti, per ogni particella si è proceduto con il calcolo e la rappresentazione ubicativa della consistenza superficiale interessata dal passaggio dell'incendio, al fine di indicare, con un ulteriore passaggio, la durata di efficacia del vincolo sulla superficie così identificata. Il metodo adottato è per sovrapposizione delle cartografie disponibili, ovvero utilizzando:

- le mappe del "*catasto_aib*" scaricate dalla pagina "*Catasto delle Aree Percorse dal Fuoco*" del sito istituzionale dell'"*Unione di Comuni*" (http://www.uc-valdarnoevaldisieve.fi.it/catasto-delle-aree-percorse-da-fuoco*)*;
- gli estratti di mappa catastale.

Tutto ciò ferme restanti le tolleranze ed i margini di errore derivanti dalla restituzione grafica digitale (cad) di una cartografia rasterizzata, per la quale ragione, sempre e comunque, si rimanda all'accesso agli atti presso l'ufficio preposto della Unione dei

Comuni – Valdarno e Valdisieve ed alla richiesta di rilascio, se previsto, di cartografia di dettaglio in vigore.
I risultati di seguito esposti.

- Per il Lotto oggetto di disamina.
  - Incendio anno 2003,
    - part. 138, sup. catastale 4.050 mq, sup. incendio 1.785 mq,
    - part. 139, sup. catastale 3.010 mq, sup. incendio 34 mq,
    - part. 201, sup. catastale 6.130 mq, sup. incendio 4.158 mq.

Il tutto come meglio evidenziato all'allegato 17quinquies.

Per quanto riguarda invece la durata dei vincoli sulle aree attraversate dal fuoco ed i relativi disposti normativi, si rimanda alla LR n. 39/2000, art. 76 commi dal 4 al 7, dei quali il 5 e 5bis come modificati/introdotti con la LR n. 80 del 27/12/2012. Sempre sulla base delle indicazioni trasmesse dal Responsabile, dalla lettura del testo della precedente legge regionale, emerge all'art. 60 ("*Modifiche all' articolo 76 della LR 39/2000*"), comma 4:
"[...] *Il comma 5 dell'articolo 76 della LR 39/2000 è sostituito dal seguente:*
" 5. Sia nei boschi percorsi dal fuoco e, sia nella fascia entro cinquanta metri da tali boschi, nei soli pascoli percorsi dal fuoco, fatte salve le opere pubbliche, le opere necessarie all'AIB e quanto previsto negli strumenti urbanistici approvati precedentemente al verificarsi dell'incendio, è vietata:
a) per un periodo di quindici anni, ogni trasformazione del bosco in altra qualità di coltura;
b) per un periodo di venti anni, la realizzazione di edifici o di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive." [...]".
Per gli effetti di quanto contenuto nelle LR n. 39/2000 e n. 80/2012 (quest'ultima non retroattiva), si viene a formare il seguente quadro vincolistico, rapportato alle superfici determinate come sopra premesso:

- al foglio di mappa 61:
  - part. 138 (per 1.785 mq), 139 (per 34 mq), 201 (per 4.158 mq), interessate dall'incendio del 2003:
    - durata del vincolo ai sensi del comma 5b (20 anni): decadenza al

31/12/2023.

Dalla verifica delle informazioni contenute sia nel CDU del 13/2/2020 che nella banca dati dell'Unione dei Comuni, è emersa infine la necessità di approfondire alcuni aspetti legati all'attraversamento da parte degli incendi di alcune particelle, il tutto allo scopo di allineare le norme urbanistiche ed i vincoli agenti sulla particella.
Pertanto, a seguito di invio di pec in data 11/3/2020, il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica, preso atto del supporto del Servizio Attività Territoriali e Protezione Civile pervenutogli in data 12/3/2020, con nota prot. n. 6.366 del 16/3/2020, precisava quanto di seguito fedelmente riportato.
"[...]

- *Foglio 61 partt. 199 e 200 NON risultano percorse dal fuoco;*

In virtù di quanto sopra riportato, per il fatto che il CDU non è stato sostituito bensì integrato con la citata nota di precisazione, si enunciano i seguenti capisaldi:

- per quanto riguarda la parte inerente il vincolo per attraversamento da fuoco delle partt. 199 e 200 al foglio di mappa 61, inclusa nelle norme di rimando al PS, non deve essere considerata come dispositivo vigente;
- sono confermate come aree attraversate dal fuoco le particelle indicate nei precedenti elenchi, stilati ad integrazione del CDU ufficiale;
- sono altresì confermate le durate e scadenze dei vincoli agenti sulle citate particelle.

Il tutto come meglio indicato nel certificato di destinazione urbanistica (allegato 8quater).

Dall'osservazione della cartografia PIT con valenza di Piano Paesaggistico, ricadono nelle "*Aree tutelate per legge*", ai sensi dell'art. 142 del Dlgs n. 42/2004, lettera "g": "*I territori coperti da foreste e da boschi*", le seguenti particelle catastali:
al foglio di mappa 61,

- part. 177, per minima porzione.

(Fonte: http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/pianopaesaggistico.html).

Sempre nel PIT con valenza di Piano Paesaggistico, ricadono negli "*Immobili ed aree di*

notevole interesse pubblico", le seguenti particelle catastali:
al foglio di mappa 61,

- part. 138, per l'intero;
- part. 139, per porzione;
- part. 140, per porzione;
- part. 141, per la quasi totalità;
- part. 177, per l'intero;
- part. 200, per porzione;
- part. 201, per l'intero;

sottoposte a vincolo per DM 26/4/1973 "*Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona sita nel comune di Reggello*", "*Zona del Pratomagno con l'abbazia di Vallombrosa nell'ambito del Comune di Reggello"* (codice regionale 9048080, codice ministeriale 90095, GU n. 152 del 14/6/1973).
(Fonte: idem cs)

Dall'osservazione della cartografia "*Regione Toscana – SITA: Vincolo Idrogeologico*", risulta che l'intero compendio oggetto di perizia, ovvero tutti i Lotti, ricadono in area soggetta a vincolo idrogeologico, ai sensi del RD n. 3.267/1923 (estratto testuale dal sito http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/idrogeol.html).

Dall'analisi di tutti i citati titoli abilitativi e dei documenti testuali e grafici ivi contenuti, emergono alcune incongruenze e/o spunti di approfondimento tecnico, in seguito descritti all'interno di un elenco ragionato.
Con riferimento alle pratiche reperite durante l'accesso agli atti, per ogni punto analizzato viene indicato quanto riferito dal Responsabile della UO Edilizia Privata e del Settore Urbanistica del Comune di Reggello, Arch. **********, di seguito sempre indicato come Responsabile tecnico, in collaborazione con i tecnici istruttori Geom. ********* ********** e Geom. **********, sia nel corso degli incontri avvenuti l'8 gennaio ed il 25 febbraio scorso, che per chiarimenti interpretativi ricevuti durante l'analisi dei singoli casi, telefonicamente e per mail ordinaria. Data la natura collegiale dei due menzionati incontri, il soggetto referente sarà anche talvolta richiamato, genericamente, come Ufficio tecnico comunale.

Quanto al Lotto in questione, costituito interamente da appezzamenti di terreno, non si è ovviamente proceduto alla ricostruzione dello stato legittimo.

- In merito alla pratica 1 (Concessione edilizia n. 36/1995).

  Con riferimento alla pratica edilizia di cui all'oggetto, a seguito dell'analisi dei documenti acquisiti, si espone quanto accertato.

  a) All'interno del fascicolo non è stata reperita la comunicazione di inizio lavori, né viene indicata l'esatta data di fine lavori i quali, per obbligo, dovevano terminare entro il 31/12/1995. In data 9/1/1996 è stata trasmessa solo la fine lavori ai fini del vincolo idrogeologico, stabilita per il giorno 3/1/1996. Come anche riferito dal Responsabile tecnico comunale, quanto sopra rientra nella fattispecie di formalità burocratiche non rilevanti per la stesura dell perizia.
  a) Le aree in cui sono stati realizzati i due invasi idrici sono attualmente recintate e, di conseguenza, non è stato possibile accedervi per poter effettuare delle verifiche di conformità dei manufatti rispetto al progetto depositato.

  Per quanto descritto alle lettere a) e b), non avendo riscontrato altro di rilevante o carente, non si ritiene dover approfondire o procedere con alcuna istanza.

- In merito alla pratica 2 (Concessione edilizia in sanatoria n. 147/2003).

  Con riferimento alla pratica in questione, in considerazione del fatto che il bene non ricade tra quelli oggetto di perizia e che non è stato acquisito alcun dato utile, non si ritiene dover approfondire la disamina.

- In merito alla pratica 3 (Concessione edilizia in sanatoria n. 412/1995).

  Con riferimento alla pratica in questione, in mancanza di elementi di interesse per la stesura della perizia, non si ritiene dover approfondire la disamina. Anche relativamente alla richiesta di annullamento del titolo da parte del Sig. **********, il Responsabile tecnico ha riferito che tutto si è risolto con un "*nulla di fatto*".

- In merito alla pratica 4 (prot. n. 11.891 del 15/5/2006).

  Con riferimento alla pratica in questione, specificatamente alla richiesta di annullamento si rimanda a quanto già indicato per la precedente istanza.

  Sulla scorta invece dei risultati d'indagine ottenuti dalle ditte fornitrici del gas gpl a servizio delle unità immobiliari presenti nel complesso edilizio in località La

Torre, emerge che l'appartamento al piano primo di cui al Lotto 2, unitamente ad altre unità immobiliari poste sulle partt. 47 e 48 al foglio di mappa 72, è raggiunto dalla conduttura di gpl derivante dal serbatoio fuori terra in gestione alla ditta Martelli srl, con sede in Firenze (FI), via Pratese 158/1.

La posizione del suddetto serbatoio corrisponde a quella indicata nel progetto allegato alla denuncia d'inizio attività in epigrafe, ovvero il serbatoio è installato sulla part. 200 facente parte del Lotto qui analizzato.

Come riferito dal tecnico incaricato dalla menzionata società (cit **********, 24/2/2020 e 2/3/2020):

- il serbatoio è stato installato nel mese di dicembre 2013, e ritiene una capacità di 2.750 lt (esterno);
- l'installazione è avvenuta sulla part. 200 al foglio di mappa 61, posizione riscontrata sul posto durante i sopralluoghi;
- il quantitativo di gpl erogato viene pagato in un'unica soluzione;
- in quanto trattasi di attività soggette ai sensi del DPR n. 151/2011, è stata trasmessa al Comando dei Vigili del Fuoco di Firenze la SCIA GPL (attività A) con prot. n. 15.261 del 28/7/2016;
- è stato rilasciato il verbale di visita tecnica con esito positivo, comunicato con prot. n. 1.711 del 25/1/2017;
- è stato rilasciato il CPI in data 28/7/2016 prot. n. 1.711 alla ditta ******* ********** ********* *** ****** (pratica n. 53.385), con scadenza 28/7/2021;
- non è stata presentata alcuna pratica al Comune di Reggello perché, a quanto riferito, "[...] *piazzola e recinzione erano già esistenti".*

Essendo stato installato il serbatoio gpl in epoca successiva all'entrata in vigore del DL n. 128/2006, ovvero successivamente al 30/3/2006, a quanto riferito dall'Ufficio tecnico è applicabile l'art. 17 dello stesso decreto (cit ********** 2/3/2020), "*Semplificazione delle norme per l'installazione dei depositi di gpl di capacità complessiva non superiore a 13 mc*" (pubblicato sulla GU n. 74 del 29/3/2006), comma 1, "*L'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc è considerata, ai fini urbanistici ed edilizi, attività edilizia libera, come disciplinato dall'articolo 6 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni*". Quanto sopra "[...] *fatta salva la necessità di eventuali atti di assenso relativi ad altre discipline quali la paesaggistica, l'idrogeologica ecc*" (idem cit **********).

Nel merito dell'ultima affermazione, pur avendo riscontrato sulla part. 200 al foglio di mappa 61 la sussistenza del vincolo "*immobili ed aree di notevole interesse pubblico*" (art. 136 Dlgs n. 42/2004 – PIT Regione Toscana), questo non comprende il punto d'installazione del serbatoio, pertanto, secondo l'indicazione ricevuta sempre dall'Ufficio tecnico, non era necessario depositare la pratica di autorizzazione ai fini del vincolo paesaggistico. Lo stesso dicasi per il vincolo idrogeologico. Tutto ciò premesso, per l'istanza in questione non si deve procedere con alcun atto amministrativo di rettifica o conformazione.

- In merito alla pratica 5 (PAPMAA prot. n. 8.864 del 8/4/2008).

  Per quanto riguarda la pratica in questione, si richiamano le conclusioni conseguenti ai riscontri eseguiti, questi ultimi meglio esposti nella disamina completa del titolo edilizio di cui alla relazione del Lotto 1.

  Con riferimento:

  - all'obbligo di non alienabilità (vedi relazione Lotto 1, lettera a);
  - all'inclusione nella vendita esecutiva di beni compresi nel PAPMAA (vedi relazione cit, lettera b);
  - all'assunzione degli impegni di cui ai due atti unilaterali d'obbligo (vedi relazione cit, lettera c);
  - alla mancata esecuzione degli interventi colturali (vedi relazione cit, lettera d);
  - all'impegno assunto a non distogliere dall'attività agrituristica, scorporare, alienare la porzione del fabbricato G (vedi relazione cit, lettera e);

  accertato che non è stato adempiuto agli obblighi di cui sopra, specificatamente nel merito di tutti i fatti esposti, si conclude il rapporto di indagine con la decisione di escludere il Lotto 1 (frantoio aziendale) dalla vendita esecutiva, con la precisazione che, secondo quanto emerso dal confronto con l'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggello, gli appezzamenti di terreno a oliveto non saranno soggetti ad alcun provvedimento sanzionatorio, poiché nel loro caso non si è registrato alcun incremento del valore di mercato.

  Per quanto affermato nel precedente periodo, gli effetti della disamina svolta sul PAPMAA avranno una ricaduta positiva sul Lotto qui trattato, in relazione al non sanzionamento dei terreni.

- In merito alla pratica 6 (DIA prot. n. 28.787 del 3/12/2008).

  Con riferimento alla pratica edilizia di cui all'oggetto, per quanto potuto riscontrare durante i sopralluoghi, in considerazione del fatto che sono trascorsi circa 10 anni dall'esecuzione dei lavori e che sembra non sia stato eseguito alcun ulteriore e successivo intervento dall'epoca della DIA in epigrafe, si può affermare comprensibilmente che l'intervento manutentivo eseguito sulla viabilità citata non ne abbia, di fatto, compromesso la regolarità, ai fini edilizio, urbanistico e del vincolo idrogeologico. Per quanto espresso, non si procede con alcun ulteriore approfondimento tecnico.

- In merito alla pratica 7 (DIA prot. n. 30.220 del 19/12/2008).

  Con riferimento alla suddetta pratica edilizia ed alla Tavola 2 citata, durante il sopralluogo del 31/1/2020 si è potuto accertare l'esecuzione delle seguenti lavorazioni sui beni compresi nel Lotto in epigrafe. Per quanto riguarda la palizzata, lungo il confine tra le partt. 347, 352 e 353 (queste non incluse nella CTU) e la part. 141, è stata realizzata una recinzione eterogenea, così composta, dalla strada bianca a salire nel terreno agricolo:
  - primo segmento: palizzata in legno, per uno sviluppo di circa 5,30 ml, altezza media di circa 0,83 ml;
  - secondo segmento: di sviluppo di circa 3,80 ml, costituito da pali verticali alti circa 2,15 ml, collegati con rete metallica zincata.

  Pur precisando che la palizzata di cui sopra sembra essere stata infissa su particelle attualmente di proprietà di terzi, nel merito delle questioni amministrative, come riferito dal Responsabile tecnico, le differenze rilevate sono del tutto marginali ed inquadrabili all'interno dell'art. 137 della LR n. 65/2014, pertanto non è prevista la presentazione di alcuna istanza.

Oltre a quanto sopra accertato, nel corso dei sopralluoghi svolti sono state individuate ulteriori criticità o aspetti da approfondire ai fini della regolarità dei beni in oggetto. Pertanto, non sono da computarsi, a scomputo del valore di mercato dei beni di cui al Lotto 5, oneri professionali o costi di lavorazione di alcuna fattispecie.

E' necessario sottolineare che le verifiche eseguite ed i risultati conseguiti sono relativi a quanto esplicitamente indicato, in parte comunicatoci dalla proprietà, in parte

acquisito mediante gli incontri svolti con i vari pubblici uffici preposti. Inoltre sono frutto di quanto riscontrato dalla documentazione di cui è stato possibile prendere visione nel corso dei vari accessi agli atti eseguiti.
Premesso altresì il sussistere della ben nota incertezza degli apparati normativi di riferimento, dovuta alla prolifica e continua legiferazione, si precisa in questo luogo che l'analisi eseguita è da considerarsi puramente indicativa, dal momento che solo le amministrazioni competenti possono esprimersi in modo definitivo sulle questioni trattate.

****

Quesito 10: *(Lotto 5)*

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

Il più probabile valore di mercato, determinato attraverso la comparazione diretta multiparametrica dell'MCA (Market Comparison Approach), pari a:

€ 120.973,48 è stato arrotondato a **€ 121.000**

Come specificato nel quesito si riporta di seguito:

- la superficie delle singole colture rilevate:
  - coltivo abbandonato = 8.107 mq;
  - incolto sterile = 1.160 mq;
  - uliveto = 54.893 mq.

- I prezzi unitari di ciascuna coltura sono i seguenti:

- coltivo abbandonato = 0,43 €/mq;
- incolto sterile = 0,15 €/mq;
- uliveto = 2,14 €/mq;

- Il prezzo, complessivo, arrotondato è pari a € 121.000.

Per i dettagli relativi alla metodologia utilizzata ed ai calcoli eseguiti si rimanda a quanto specificatamente trattato all'allegato 12quinquies.

****

Quesito 11: *(Lotto 5)*

Indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2.922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

In relazione agli adeguamenti ed alle correzioni riguardanti i costi di regolarizzazione, così come meglio descritto nel relativo quesiti, si riporta:

- regolarizzazione catastale: € 650;

Di conseguenza:

Valore stimato	deprezzamento	Valore base d'asta
€ 121.000,00	€ 650,00	€ 120.350,00

Pertanto il valore determinato, che corrisponde al prezzo base d'asta, viene arrotondato a **€ 120.000.**

Cautelativamente nei confronti delle parti, visto anche il ribasso previsto in sede di

vendita, si ritiene di non dover applicare ulteriori deprezzamenti al prezzo base d'asta.

Prezzo base d'asta
€ 120.000,00

****

Quesito 12: *(Lotto 5)*

precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;

in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

- *il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;*
- *se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L 3 giugno 1940, n. 1.078;*
- *9. bis. indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;*

Per l'appezzamento di terreno compreso nel Lotto non sono state riscontrate caratteristiche tali da renderlo non appetibile sul mercato immobiliare.

Il pignoramento è riferito alla proprietà dell'intero.

I beni risultano intestati al debitore come persona fisica, pertanto la vendita non dovrebbe essere soggetta ad IVA. Tuttavia, date le continue variazioni sul regime fiscale, tale ipotesi necessita di un suffragio da parte di persona competente in materia, che non può essere il mero estimatore (ad esempio un commercialista od un notaio).

****

Quesito 13: *(Lotto 5)*

effettuare un riepilogo in caso di più Lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);

Si rimanda al riepilogo finale.

****

Quesito 14: *(Lotto 5)*

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

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

Si allega alla presente:

Per tutti i Lotti:

- Avviso di ricevimento della raccomandata di cui al punto II° (estratto allegato 2 – comunicazioni varie).

Per i Lotti 4, 5 e 6:

- certificato di destinazione urbanistica (allegato 8quater);

Per i Lotti 1, 3, 4, 5 e 6

- contratto di locazione (allegato 10);
- nota tecnica inerente la parte agronomica (allegato 20);

Per i Lotti 5 e 6

- atto di convenzione per l'uso gratuito dei laghetti antincendio (allegato 10quinquies);

Per il solo Lotto 5:

- documentazione catastale (allegato 3quinquies);
- elaborati grafici di inquadramento e rilievo (allegato 5quinquies);

- rilievo fotografico (allegato 6quinquies);
- ispezioni ipotecarie (allegato 7quinquies);
- tabella riepilogativa (allegato 9quinquies);
- verifica congruità canone di locazione (allegato 11quinquies);
- determinazione del più probabile valore di mercato (allegato 12quinquies);
- porzioni percorse dal fuoco (allegato 17quinquies).

LOTTO 6

Quesito 1: *(Lotto 6)* *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: accertare la conformità …....*

Appezzamento di terreno per gran parte ad uliveto, ubicato a Reggello (FI), in località Caselli La Torre, a valle rispetto al complesso immobiliare denominato ********* *** ******, individuato al CT al foglio di mappa 72, particelle1519 e 1527.

Si riportano di seguito le risultanze catastali dei singoli cespiti compresi nel Lotto:

- part. 1519, qualità uliveto, cl 3, sup. 50 mq, rd € 0,09, ra € 0,17;
- part. 1527, qualità uliveto, cl 3, sup. 40.875 mq, rd € 73,89, ra € 137,22.

In origine il sequestro conservativo comprendeva la part. 1411, dalla cui soppressione sono stati generati i mappali 1519, 1520 e 1521. Dalla soppressione di quest'ultimo sono state generate le partt. 1527 e 1528.

I mappali 1520 e 1528, in seguito all'inefficacia parziale (annotazioni trascritte rispettivamente in data 31/7/2017, n. 4.221 RP e 7/8/2017, n. 4.471 RP), sono state escluse dal sequestro, per poi essere successivamente cedute a terzi.

Di seguito si riportano i confini relativi all'intero appezzamento: partt. 47 e 1528, tratto di strada vicinale (di divisione con la part. 41), partt. 926, 44 e 666, tratto di strada vicinale, (di divisione con le partt. 165 e 236), part. 46, strada vicinale (di divisione con la part. 164), partt. 150, 1121, 1119 e 58, tratto di strada vicinale (di divisione con le partt. 178 e 199), partt. 1523, 1520, 1451, 990 e 876. Inoltre all'interno dell'appezzamento, poste in posizione marginale, risultano presenti i seguenti cespiti, non compresi nel Lotto:

- part. 1407, che corrisponde al fabbricato, di tipo seminterrato, destinato a frantoio, raggruppato al Lotto 1 della CTU;
- part. 1027, di proprietà dell'esecutato, non compresa nella CTU, che corrisponde al piccolo manufatto, di tipo seminterrato, censito come area urbana, ma non presente al CF;
- part. 1539, di proprietà di terzi, non compresa nella perizia, che corrisponde all'area esterna utilizzata a parcheggio oltre relativo spazio di manovra, all'interno

della quale è presente un ampia tettoia in legno utilizzata per la sosta dei mezzi;

- part. 1538, di proprietà di terzi, non compresa nella CTU, che corrisponde all'ulteriore porzione della tettoia utilizzata per la sosta, precedentemente menzionata;
- part. 1406, di proprietà di terzi, non compresa nella perizia, che corrisponde al fabbricato, di tipo seminterrato, destinato ad autorimessa, ad oggi utilizzato con diverso fine;
- part. 1408, di proprietà di terzi, non compresa nella CTU, che corrisponde ad un'area scoperta posta a monte rispetto all'autorimessa.

Per quanto concerne la conformità catastale si segnala:

- per la particella 1519, censita in qualità uliveto, visto che di fatto corrisponde ad una porzione della strada sterrata interna alla **********, sarà necessario precedere con l'istanza di variazione colturale. Il costo per tale attività viene quantificato in € 150.
- Per la particella 1527 si segnala che non risultano rappresentati in mappa il laghetto antincendio e la strada interna al complesso. A tal proposito sarà comunque sufficiente precedere con il relativo rilievo topografico, oltre alla presentazione del relativo modello 26. I costi relativi a tale attività vengono quantificati in € 500 per il rilievo topografico ed € 150 per il modello 26.

In totale i costi relativi alla regolarizzazione catastale, al netto, dove dovute, di iva e cassa professionale, sono pari ad € 800.

Si allega la documentazione catastale (allegato 3sexies).

****

Quesito 2: *(Lotto 6)* *riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare 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…..);*

L'ordinanza del sequestro conservativo, che comprende anche altri cespiti, è stata trascritta presso la Conservatoria dei RRII di Firenze in data 4/4/2012 al n. 7.830 RP, a favore di uno degli originari creditori procedenti (Sig. **********, per conto di ******* srl), contro il Sig. **********, e riguarda la proprietà dell'intero dei beni compresi nel Lotto.

****

Quesito 3: *(Lotto 6)* *indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

Le due particelle comprese nel Lotto (1519 e 1527) derivano dal mappale 45, la cui proprietà è stata acquisita con scrittura privata autenticata in data 29/12/1990 dal Notaio ******* **********, repertorio 6.123, trascritta presso la Conservatoria dei RRII di Firenze in data 22/1/1991, al n. 2.485 RP.
Al momento della compravendita la part. 45 aveva una consistenza di 44.742 mq. Con frazionamento del 6/12/1996 (n. 7.094.1/1996), con il quale è stata soppressa, sono state generati i mappali 1020, 1021, 1022, 1023, 1025, 1026 e 1027.
La part. 1020, soppressa con frazionamento del 5/11/1999 (n. 2.550.1/1999), ha generato i mappali 1074, 1075 e 1076.
La part. 1074, soppressa con tipo mappale del 21/6/2011, prot. n. FI0198727 (n. 198.727.1/2011), ha generato le partt. 1411 e 1412.
La part. 1411, soppressa con frazionamento dell'8/3/2017, prot. n. FI0034203 (n. 34.203.1/2017), ha generato i mappali 1519, 1520 e 1521. La part. 1520, ad oggi di proprietà di terzi, non è compresa nella perizia.
La part. 1521, soppressa con frazionamento del 3/4/2017, prot. n. FI0047076 (n. 47.076.1/2017), ha generato i mappali 1527 e 1528. Quest'ultima, ad oggi di proprietà di terzi, non è compresa nella perizia.

Si allega alla presente copia del titolo di provenienza (allegato 4), oltre al diagramma di ricostruzione della storia catastale della particella 45 (allegato 18sexies).

****

Quesito 4: *(Lotto 6)*

fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;

Il Lotto in oggetto comprende un appezzamento di terreno per gran parte ad uliveto che secondo le risultanze catastali si sviluppa per una consistenza di 40.925 mq. L'area è ubicata a Reggello (FI), in località Caselli La Torre, a valle rispetto al complesso immobiliare della **********.

L'appezzamento di terreno è posto a nord-est rispetto al centro abitato di Reggello, dal quale dista in linea d'aria poco meno di 450 ml. Facendo riferimento alla cartografia della RT, il punto più alto della proprietà, che corrispondente a quello posto in prossimità della **********, si trova ad una quota altimetrica di poco superiore ai 492 ml slm. Da qua il terreno scende, verso sud, fino a raggiungere la quota altimetrica di 440 ml slm. Il salto di quota, pari a 52 ml, è compensato dai terrazzamenti contenuti dai vari muretti in pietra, presenti in modo diffuso in gran parte della proprietà.

La zona circostante è caratterizzata da un territorio per gran parte agricolo, dove il tessuto edilizio prevalente è a destinazione residenziale.

Dal centro abitato di Reggello, percorrendo via Dante Alighieri in direzione del Palazzo comunale, prima di giungere a Piazza Aldo Moro, si svolta a sx su via Caduti di Secchieta. Percorsi ca. 450 metri si svolta a dx su via Caselli al Sole. La strada prosegue su via Caselli Casapippo, per poi giungere il località Caselli La Torre. Percorsa l'omonima strada, oltrepassato l'ultimo edificio, si svolta a dx, per accedere al tracciato campestre che scende in direzione dell'appezzamento di terreno.

La viabilità di collegamento con il centro abitato, anche se abbastanza tortuosa, risulta asfaltata fino a poco prima del punto dove si svolta sulla la strada campestre. La larghezza della carreggiata non consente il passaggio contemporaneo di due mezzi. L'ultimo tratto di strada, corrispondente a quella campestre, risulta in pessime condizioni e non percorribile con mezzi di tipo ordinario. Dalla strada denominata Caselli La Torre, che a quanto riferito dalla proprietà è di tipo vicinale, si accede all'appezzamento di terreno attraverso la particelle 1523, di proprietà dell'esecutato, ma

non compresa nella perizia. A quanto riferito dal Geom. ********* dell'Ufficio Lavori Pubblici del Comune, nell'elaborato ad uso interno dell'ufficio la viabilità in questione è denominata strada Caselli-Pontifogno e serviva a collegare i centri abitati alla Chiesa di Pontifogno. Attualmente è classificata come strada comunale. Pertanto non si tratta di una strada vicinale, bensì di una strada comunale.

Tutto l'appezzamento è compreso nel Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA), ad oggi ancora in corso di completamento. Nello specifico per i terreni compresi nel Lotto era prevista la manutenzione dei terrazzamenti e le sistemazioni idrauliche di regimazione delle acque.

Per maggiori dettagli sul PAPMAA si rimanda comunque a quanto più dettagliatamente trattato al quesito 9.

In relazione all'inquadramento urbanistico si rimanda a quanto puntualmente riportato al quesito 9.

All'interno del Lotto risultano presenti:

- per quanto concerne i manufatti ed i fabbricati:

  0) part. 1027, relativa ad un piccolo manufatto, parzialmente incassato nel suolo ed in stato di abbandono, che anche se di proprietà dell'esecutato non è compreso nella perizia e pertanto neppure nel Lotto in oggetto;

  1) part. 1407, relativa al fabbricato, parzialmente incassato nel suolo, destinato a frantoio, compreso nella CTU e raggruppato al Lotto 1 e pertanto non compreso nella vendita in oggetto;

  2) area costituita dalle particelle 1406, 1408, 1538 e 1539, posta all'interno dell'appezzamento, di proprietà di terzi e non comprese nella perizia e pertanto neppure nel Lotto in oggetto:

     - la part. 1406, che corrisponde al fabbricato, di tipo seminterrato, destinato ad autorimessa, ad oggi utilizzato con diverso fine;
     - la part. 1408, che corrisponde ad un'area scoperta posta a monte rispetto all'autorimessa;
     - la part. 1539, che corrisponde all'area esterna utilizzata a parcheggio oltre relativo spazio di manovra, all'interno della quale è presente un ampia tettoia in legno utilizzata per la sosta dei mezzi;

- la part. 1538, che corrisponde all'ulteriore porzione della tettoia utilizzata per la sosta, precedentemente menzionata;

3) tettoia, posta in prossimità del frantoio, costituita da struttura di tipo precario, realizzata con tubi innocenti, oltre tavolato di copertura sormontato da telo in pvc (dimensioni indicative d'ingombro complessivo 6,4 x 4,2 x h_{MIN} 2 – h_{MAX} 2,2 ml);
4) casottino prefabbricato in legno, posto su soletta armata, con manto di copertura in guaina ardesiata (corpo principale 6,2 x 3,9 x h_{MIN} 2,4 – h_{MAX} 2,8 ml; loggia 2 x 3,9 x h_{MIN} 2,4 – h_{MAX} 2,8 ml; soletta spessore 20 cm);
5) giochi da giardino, costituiti da:
   - altalena in acciaio e c.a. (6,2 x 2,7 x h_{MAX} 2,1 ml);
   - altalena in legno (2,1 x 1,4 x h_{MAX} 2,3 ml);
   - scivolo in metallo (2,5 x 0,4 x h_{MAX} 1,4 ml);
   - altri vari;
6) vari manufatti, costituiti da:
   - barbecue in muratura (1,5 x 1,4 x h_{MAX} 2,2 ml);
   - muro a retta in pietra (lunghezza 12,4 ml x h_{MIN} 1,1 ml h_{MAX} 1,3 ml);
   - pergolato in legno appoggiato su plinti in c.a. (4 x 2,3 x h 2 ml);
7) tettoia costituita da struttura di tipo precario, realizzata con tubi innocenti, oltre pannelli di lamiera grecata posti in copertura (6,4 x 4,2 x h 2,6 ml);
8) ampia tettoia costituita da struttura realizzata con elementi in legno e acciaio, oltre pannelli di lamiera grecata posti in copertura (11,5 x 8,2 x h_{MIN} 2,7 ml - h_{MAX} 3,1 ml);
9) pollaio costituito da struttura di tipo precario, realizzato da tavole di legno e pannelli in lamiera, oltre copertura sempre in lamiera (3,5 x 4 x h 1,6 ml);
10) pollaio costituito da struttura di tipo precario posta su soletta armata, realizzato da tavole di legno e pannelli in lamiera, oltre copertura sempre in lamiera (corpo principale 4 x 4,5 x h_{MIN} 1,6 ml - h_{MAX} 2 ml; corpo secondario 2,8 x 4,3 x h 1,5 ml; spessore soletta 10 cm);

11) baracca costituita da struttura di tipo precario, realizzata con tavole di legno oltre copertura in lamiera (4,1 x 2 x h 2,1 ml);

12) manufatto di tipo precario, costituito da tavole di legno oltre pannelli in vetroresina posti in copertura (3 x 3 x h 2,1 ml).

- Per quanto concerne le opere varie riscontrate:

A) terrapieno posto difronte al frantoio, realizzato con terra e materiali di risulta, dimensioni indicative di ingombro:

- profondità della scarpata variabile da 1,4 a 9 ml;
- altezza della scarpata variabile da 1,2 a 4,7 ml;
- profondità media del terrapieno 6,1 ml;
- sviluppo complessivo 33 ml;

B) terrapieno realizzato per l'accesso carrabile dalla strada interna alla **********, costituito con terra e materiali di risulta:

- larghezza 4,2 ml;
- lunghezza 10 ml;
- larghezza passaggio carrabile 2,6 ml;
- altezza massima 1,5 ml;

C) depuratore impianto di smaltimento relativo a parte delle unità ubicate all'interno del complesso immobiliare della **********;

D) laghetto antincendio.

- Per quanto concerne le cataste di materiali, di varia natura, presenti all'interno dell'appezzamento:

a) pietre, materiali di risulta e guaina (dimensioni ingombro complessivo 5 x 2,5 x h 0,8 ml);

b) elementi in laterizio e pietre (3 x 3 x h 0,8 ml);

c) pozzetto prefabbricato in cemento, oltre relativa prolunga (0,8 x 0,8 x h 1,1 ml);

d) tegole in laterizio (3 x 2 x h 0,8 ml);

e) tegole in laterizio e piastrelle in cemento (7 x 1,5 x 0,8 ml);

f) pilloli in pietra (3 x 3 x h 1 ml), rimorchio in legno ed acciaio (2 x 1,5 x h 1 ml) e coclea in acciaio per la lavorazione delle olive (6 x $ø_{MIN}$ 0,3 x $ø_{MAX}$ 1 ml);

g) numero 7 pilastri in acciaio (HEB 160, lunghezza 4,2 ml), accessori per casseforme (3 x 4 x h 0,5 ml), profilati in acciaio (7 x 1 x h 1 ml), elementi per ponteggi (1 x 4,5 x h 2,1 ml) e corrugati;

h) tegole in laterizio (2 x 0,5 x h 0,5 ml; 2 x 1 x h 0,8 ml; 1,9 x 1 x h 0,5 ml);

i) travi reticolari (11 x 2,5 x h 1,2 ml);

j) blocchi sia in laterizio che in cemento, oltre elementi in legno e modulo di cancello o ringhiera in ferro (3 x 3 x h 0,8 ml);

- materiali presenti all'interno del manufatto n. 3: corrugati, contenitori in plastica, bancali in legno e vari (2,4 x 4 x h 0,5 ml);
- materiali presenti all'interno del manufatto n. 7: scale in alluminio, bancali ed elementi in legno, radiatori, pannelli in polistirolo, vari (4 x 2 x h 1 ml; 2 x 1,8 x h 1);
- materiali presenti all'interno del manufatto n. 8: attrezzature e materiali vari per l'attività agricola, bancali ed elementi in legno, mezzi ed attrezzature meccaniche per l'edilizia e l'agricoltura, corrugati, vari (11 x 1,5 x h 1,5 ml).

Si segnala inoltre che la totalità della particella 1519 oltre ad una minima parte della particella 1527, corrispondono ad un tratto della strada sterrata, interna alla **********.

All'interno dell'appezzamento sono inoltre presenti linee elettriche aeree.

A testimonianza di quanto descritto si allegano gli elaborati grafici di rilievo (allegato 5sexies) e la documentazione fotografica (allegato 6sexies).

****

Quesito 5: *(Lotto 6)*

provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, 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. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2.923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Dai vari quesiti posti, a più riprese, all'Agenzia delle Entrate, dipartimenti provinciali di Firenze ed Arezzo, è emerso che l'appezzamento compreso nel Lotto è oggetto del contratto di affitto di fondo rustico, sottoscritto il 28/12/2011, tra il Sig. ********** ********** e la ********* *** ****** società agricola ss, della quale l'esecutato risulta legale rappresentante e socio, assieme alla moglie, Sig.ra ******* *******.

Il contratto è stato registrato il 4/1/2012, presso l'ufficio territoriale di Firenze 2, dell'Agenzia delle Entrate, con il n. 36, serie 3 (allegato 10). La durata della locazione è di venti anni ed un mese, mentre la decorrenza, erroneamente indicata, frutto di un evidente refuso, è dal 31/12/2012, al 31/12/2031. L'arco temporale tra le due date è infatti inferiore di venticinque mesi rispetto a quello indicato nel contratto. Cautelativamente si farà riferimento alla durata di venti anni ed un mese, pertanto la scadenza corretta del contratto è il 30/1/2033.

La locazione comprende un rilevante numero di cespiti, censiti tra il CF ed il CT. La consistenza indicativa riportata nel contratto è di 1.253.557 mq (125 ettari), oltre a 21 unità immobiliari. Il canone annuo pattuito per tutti i cespiti, ad eccezione della part. 1407 (corrispondente al frantoio – Lotto 1), è di € 2.000, da pagarsi anticipatamente entro il 31 gennaio di ogni anno.

Nel contratto, viene inoltre specificato che il canone di affitto, su richiesta anche verbale della proprietà, potrà essere suscettibile di indicizzazione Istat.

La registrazione del contratto (4/1/2012) è antecedente alla trascrizione del sequestro conservativo, che è stata effettuata, con riferimento ai beni compresi nel Lotto, in data 4/4/2012.

E' inoltre presente un atto di convenzione che disciplina l'uso gratuito delle due porzioni di terreno relative ai due laghetti antincendio, sia quello compreso nel Lotto in oggetto

che quello ubicato nell'appezzamento del Lotto 5. L'atto è stato stipulato il 26/1/2016 ed è stato registrato presso l'ufficio territoriale dell'AE di Borgo San Lorenzo il 13/4/2017, con il n. 294 serie 3 (allegato 10quinquies).

La convenzione disciplina l'uso gratuito delle due porzioni per l'adeguamento funzionale dei due invasi idrici per finalità di antincendio boschivo, sulla base di un bando che prevedeva il progetto finanziato in ambito PSR Toscana 2014-2020. L'atto è stato sottoscritto in favore dell'Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve, che all'epoca stava procedendo a richiedere un finanziamento per l'adeguamento funzionale dei due laghetti. L'intervento, ai sensi dell'art. 10 della LR 39/00 e smi, assumeva pertanto la connotazione di intervento pubblico forestale. Il bando menzionato prevede l'impegno alla manutenzione degli interventi oggetto del finanziamento per un periodo di 5 anni a partire dalla data della domanda di pagamento e ritenuta ricevibile dall'Ente competente.

In realtà il termine della convenzione è stato fissato in 7 anni, periodo all'interno del quale potevano essere eseguite le opere di sostituzione della guaina impermeabilizzante, le relative opere accessorie, il taglio di alcune piante ed il decespugliamento delle pertinenze degli invasi. La manutenzione delle opere realizzate è a carico dell'Unione di Comuni mentre la manutenzione delle opere di presa, degli scolmatori, delle recinzioni e delle strade di accesso sono a carico della proprietà. L'atto sottoscritto prevede inoltre che possono accedere ed utilizzare gli invasi idrici per scopi inerenti le attività di spegnimento degli incendi boschivi tutte le squadre operative afferenti al sistema AIB regionale. L'atto prevede inoltre che alla scadenza della convenzione vi è la possibilità, su accordo di entrambe le parti, di rinnovare i termini della concessione. In caso contrario l'Unione di Comuni restituirà i terreni sui quali insistono i due laghetti. L'acqua raccolta nei due invasi deve essere esclusivamente e perennemente utilizzata per il servizio di antincendio boschivo.

Dal momento che la durata è di 7 anni, la convenzione scade il 25/1/2023.

La registrazione del contratto (13/4/2017) è successiva alla trascrizione del sequestro conservativo, che è stata effettuata, con riferimento ai beni compresi nel Lotto, in data 8/11/2012. Di conseguenza l'atto non è opponibile al nuovo acquirente. Visto però che la convenzione non crea alcun pregiudizio all'intero appezzamento di terreno, non si ritiene necessario procedere con la risoluzione dello stesso. Il sottoscritto, a scanso di equivoci, ha comunque informato il custode giudiziario di quanto riscontrato.

In relazione a quanto emerso dalla presa visione delle foto aeree le opere relative all'invaso idrico compreso nel Lotto sono state eseguite nell'arco temporale dell'anno 2017.

Nel corso dei sopralluoghi l'esecutato ha confermato quanto emerso dall'Agenzia delle Entrate.

L'appezzamento di terreno compreso nel Lotto, al momento dei sopralluoghi risultava liberamente accessibile dall'esterno, visto che non sono presenti delimitazioni per accedere alla proprietà. In relazione ai contratti di affitto acquisiti, si presume che sia in uso al conduttore, ********* *** ****** società agricola ss, della quale l'esecutato risulta comunque legale rappresentante e socio, assieme alla moglie, Sig.ra ******* *******. Mentre la porzione relativa all'invaso idrico è in uso all'Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve.

Inoltre la porzione relativa alla strada interna alla ********** è in uso ai proprietari ed agli utilizzatori di gran parte delle unità presenti nel complesso immobiliare.

Dalle verifiche eseguite è stato inoltre appurato che il contratto di locazione n. 36 del 2012, anche se registrato non è stato trascritto prima del sequestro conservativo. Dall'ispezione effettuata prima del deposito dell'elaborato peritale è emerso che il contratto di locazione risulta non ancora trascritto.

Ai sensi dell'art. 2.923 del cc, comma 2 *"Le locazioni immobiliari eccedenti i nove anni che non sono state trascritte anteriormente al pignoramento non sono opponibili all'acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione"*. Di conseguenza nel caso in cui si proceda con la vendita l'attuale contratto agrario sarebbe da considerarsi opponibile all'acquirente fino alla data del 30/12/2021.

Gli ulteriori accertamenti eseguiti hanno inoltre permesso di riscontrare che il canone relativo al contratto di locazione non è congruo, di conseguenza non è opponibile al nuovo acquirente. Per maggiori dettagli si rimanda a quanto meglio argomentato nell'allegato 11sexies.

In relazione a quanto sopra argomentato, anche se il contratto è stato registrato in data antecedente alla trascrizione del titolo per cui si procedete, la locazione non è opponibile al nuovo acquirente.

Dal momento che è stato registrato dopo la trascrizione del sequestro, risulta non opponibile anche l'atto che regola l'uso del laghetto antincendio, atto che nello specifico non crea alcun pregiudizio all'appezzamento di terreno compreso nel Lotto.
Di conseguenza i beni compresi nel Lotto sono da considerarsi giuridicamente LIBERI.

****

Quesito 6: *(Lotto 6)*

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

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

- Tutte le servitù costituitesi dall'attuale stato dei luoghi. In proposito si rimanda anche a quanto argomentato in merito nel quesito 4.

- Servitù di elettrodotto in favore di Enel ai sensi dell'art. 122 del TU – RD 11/12/1933, n. 1.775 per le linee elettriche a 220/300 V in uscita dal Posto di Trasformazione, sottoscritta con atto del 24/2/1992, autenticato dal Notaio ******* **********, repertorio n. 19.701, trascritto alla Conservatoria dei RRII di Firenze in data 18/3/1992, al n. 6.449 RP. Riguarda la linea MT per nuovo PdT in località La Torre a 15 KV di tensione nominale costituita da tre conduttori per una percorrenza di 80 ml misurati sull'asse della linea con l'impianto di n. 3 sostegni PdT. Nella servitù è specificato che:
  - la linea di terreno asservita è coassiale alla linea ed è larga complessivamente 8 ml in senso normale all'asse della linea stessa;
  - resta salva la facoltà dell'Enel di modificare in qualsiasi tempo la tensione di

esercizio, la sezione ed il numero dei conduttori e dei cavi;

- le particelle soggette a servitù indicate nell'atto erano all'epoca censite al foglio di mappa 61, part. 199 e foglio di mappa 72, part. 45 (erroneamente indicata con l'identificativo 54) e part. 150;
- in deroga a quanto disposto dal comma 4 dell'art. 122 del TU 11/12/1933 n. 1.775 ed eventuali modificazioni la proprietà potrà eseguire sul fondo qualunque innovazione costruzione o impianto, ma soltanto se ciò non renda necessaria la rimozione o una diversa collocazione dei sostegni, delle condutture o una qualsiasi modifica alla linea e ciò vale solo per il Posto di Trasformazione sito sulla particella 199 foglio 61, con fascia asservita circostante di 5 ml;
- la restante linea elettrica con due sostegni e 75 ml di percorrenza, avrà la servitù che seguirà integralmente il dettato dell'art. 122 del TU (RD 11/12/1933, n. 1.775);
- l'Enel ha diritto di far accedere a transitare sul fondo asservito il proprio personale o chi per esso con i mezzi d'opera e di trasporto necessari per la costruzione, l'esercizio, la sorveglianza, la manutenzione e riparazione della linea;
- per tutta la striscia di terreno asservita dovrà essere mantenuto il terreno libero da piante di alto fusto e da coltivazione e da piantagioni che possono recare disturbo all'esercizio dell'elettrodotto;
- la proprietà autorizza fin d'ora l'Enel a sfrondare, capitozzare e abbattere, in qualunque tempo e senza preavviso quelle piante che ad esclusivo giudizio dell'Enel potessero pregiudicare con il loro accrescimento il regolare esercizio e la sicurezza dell'elettrodotto. Lo spoglio rimarrà a disposizione della proprietà;
- la servitù durerà per tutto il tempo in cui l'Enel o chi per esso, esercirà o manterrà l'elettrodotto;
- i danni ai raccolti pendenti, alberi, viti, ecc, conseguenti ai lavori di costruzione della linea saranno liquidati e pagati a parte, a lavoro compiuto, come pure saranno liquidati di volta in volta i danni che venissero causati in occasione di riparazioni o modifiche all'elettrodotto esclusi quelli derivanti dal

normale e regolare esercizio della linea, restando inteso che qualunque controversia potesse insorgere fra le parti non potrà costituire valido motivo per far sospendere i lavori o per interrompere l'esercizio della linea;

- la proprietà non risponderà per i danni che dovessero derivare ai terzi per causa della costruzione e dell'esercizio dell'elettrodotto;
- la proprietà garantisce l'Enel per ogni caso di evizione per qualsiasi ragione pretesa di terzi, ivi compresi i conduttori o coloni e si obbliga a comunicare agli eventuali successori od acquirenti od aventi causa per qualsiasi titolo nessuno escluso, l'esistenza della servitù ed i relativi patti di cui alla presente convenzione e di farne menzione nell'atto traslativo;
- per quanto non contemplato nel presente atto, ambo le parti fanno espresso riferimento al TU 11 dicembre 1933 n. 1.775 ed eventuali modificazione ed al DPR n. 342 del 18/3/1965;
- viene concessa servitù di elettrodotto ai sensi dell'art. 122 del TU – RD 11/12/1933, n. 1.775 per le linee elettriche a 220/300 V in uscita dal Posto di Trasformazione.

Per quanto concerne i cespiti compresi nel Lotto, la servitù riguarda la part. 1527, in origine riconducibile alla part. 45. Si fa comunque presente che vi è anche il passaggio di un'ulteriore linea elettrica aerea, non rappresentata nei grafici di rilievo, e per la quale, incluse tutte le altre ulteriori presenti, si dovrà fare riferimento all'effettivo stato dei luoghi riscontrabile sul posto. Si riporta inoltre che potrebbero anche esservi servitù relative al passaggio di infrastrutture di tipo interrato, anche di diversa natura.

- La servitù legata all'uso del laghetto antincendio.

- Le eventuali servitù di passo in favore delle particelle intercluse da quelle comprese nel Lotto.

- La servitù relativa agli impianti di smaltimento delle unità presenti all'interno del complesso, compreso anche lo scarico delle acque reflue trattate.

- Qualsiasi eventuale servitù sia necessaria, anche in futuro, per le unità immobiliari di cui ai Lotti 2 e 3, per l'adeguamento delle utenze e l'allaccio ad ulteriori nuove ed eventuali, comprese quelle relative al passaggio e/o la realizzazione degli impianti di smaltimento.

- In relazione a quanto dichiarato dalla proprietà nel corso del secondo sopralluogo, a tale data, ad eccezione della vendita esecutiva in oggetto, non vi erano ulteriori procedimenti giudiziari e/o liti pendenti, riferiti ai beni compresi nel Lotto.

- Sono a carico dell'acquirente tutti i costi e quant'altro si possa eventualmente rendere necessario in relazione all'eventuale presenza di vizi, sia apparenti che occulti, anche in sottosuolo. Incluso quelli inerenti la rimozione e lo smaltimento di eventuali rifiuti, anche speciali, la cui presenza non è stata comunque riscontrata nel corso dei sopralluoghi.

- Per quanto concerne il PAPMAA, e tutti gli eventuali relativi obblighi, si rimanda a quanto meglio argomentato al quesito 9 del Lotto 1.

- E' inoltre necessario sottolineare che saranno a carico dell'acquirente tutti gli obblighi relativi alle procedure tecniche, urbanistiche, edilizie e catastali, incluse le sanzioni ed i costi delle opere di ripristino, rimozione e smaltimento, necessarie per definire la relativa conformità, così come meglio specificato al quesito 9.

In seguito all'eventuale disposizione di vendita, il professionista delegato nominato dal GE, dovrà comunicare all'amministrazione comunale, prima di procedere con la relativa pubblicità, che parte dei beni oggetto del PAPMAA sono compresi nella procedura di vendita esecutiva.

****

Quesito 7: *(Lotto 6)*

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

Dalla rilevante attività svolta per aggiornare la vetusta documentazione ex art. 567, II comma cpc, presente nel fascicolo, redatta nel 2014, sono emerse le seguenti formalità. Di seguito si riportano quelle individuate dalle ispezioni eseguite sul nominativo dell'esecutato, effettuate subito dopo il conferimento dell'incarico:

A) ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO, trascritta in data 4/4/2012, n. 7.830 RP, derivante da atto giudiziario del Tribunale di Arezzo dell'8/3/2012, repertorio 237, a favore di ********** per conto di ******* srl per il diritto di proprietà dell'intero di vari cespiti, tra i quali anche quelli compresi nel Lotto. Il sequestro è autorizzato fino alla decorrenza dell'importo di € 25.000.

   Formalità con la quale è stato promosso il procedimento in oggetto. In seguito alla rinuncia si è surrogato al procedente la Jiuliet spa, per conto di Siena NPL 2018 srl, a sua volta per conto di MPS spa.

   La trascrizione oltre all'unità in oggetto comprendeva ulteriori cespiti.

   Successivamente sono state presentate le seguenti annotazioni:

   1. n. 3.857 RP del 16/12/2014, relativa alla sentenza di condanna esecutiva del Tribunale di Arezzo, derivante da atto giudiziario del 4/11/2014, repertorio 2.440;
   2. n. 4.221 RP del 31/7/2017, relativa all'inefficacia parziale di due cespiti

originariamente compresi nel procedimento, derivante da atto giudiziario del Tribunale di Arezzo del 12/4/2017, repertorio 20.919;

3. n. 4.471 RP del 7/8/2017, relativa all'inefficacia parziale di uno dei cespiti originariamente compresi nel procedimento, derivante da atto giudiziario del Tribunale di Arezzo del 25/5/2017, repertorio 20.919.

B) IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta in data 23/10/2015, n. 5.979 RP, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze del 28/9/2015, repertorio 5.566, a favore della Cassa di Risparmio di Firenze spa per la proprietà dell'intero di un rilevante numero di cespiti, tra i quali anche quelli compresi nel Lotto. La somma complessiva è di € 200.000, di cui € 139.867,53 di capitale, € 30.066,23 di interessi ed € 30.066,24 di spese.

Successivamente sono state presentate le seguenti annotazioni:

1) n. 1.976 RP del 7/4/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ****** ******* del 31/3/2017, repertorio 11.880. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 2.000.
2) n. 4.105 RP del 24/7/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ****** ******* del 13/7/2017, repertorio 12.183. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 12.000.
3) n. 5.472 RP del 18/10/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ********** ********** del 30/6/2017, repertorio 26.850. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 1.000.
4) n. 2.780 RP del 12/6/2018, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ******* ******* ******** del 21/5/2018, repertorio 233.553. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 40.000.

C) IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta in data 6/11/2015, n. 6.312 RP, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Arezzo del 6/10/2015, repertorio 1.258, a favore della Cassa di Risparmio di Firenze spa per la proprietà dell'intero di un

rilevante numero di cespiti, tra i quali anche quelli compresi nel Lotto. La somma complessiva è di € 460.000, di cui € 355.387,73 di capitale, € 52.306,13 di interessi ed € 52.306,14 di spese.

Successivamente sono state presentate le seguenti annotazioni:

1) n. 1.977 RP del 7/4/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ****** ******* del 31/3/2017, repertorio 11.880. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 2.000.
2) n. 4.106 RP del 24/7/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ****** ******* del 13/7/2017, repertorio 12.183. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 12.000.
3) n. 5.473 RP del 18/10/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ********** ********** del 30/6/2017, repertorio 26.850. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 1.000.
4) n. 2.781 RP del 12/6/2018, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ******* ******* ******** del 21/5/2018, repertorio 233.554. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 40.000.

D) IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta in data 3/5/2016, n. 2.746 RP, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Arezzo del 24/4/2015, repertorio 569, a favore di ********** ed ********** per la proprietà dell'intero di un rilevante numero di cespiti, tra i quali anche quelli compresi nel Lotto, oltre alla quota di 2/9 di ulteriori beni. La somma complessiva è di € 50.000, di cui € 25.000 di capitale, € 10.000 di interessi ed € 15.000 di spese.

Successivamente sono state presentate le seguenti annotazioni:

1) n. 4.622 RP del 18/8/2016, per restrizione di beni, derivante da atto pubblico ai rogiti del Notaio ********** del 29/7/2016, repertorio 1.292.
2) n. 1.957 RP del 6/4/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ****** ******* del 31/3/2017, repertorio 11.878. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 2.000.

3) n. 4.104 RP del 24/7/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ****** ******* del 13/7/2017, repertorio 12.182. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 7.000.

4) n. 4.119 RP del 24/7/2017, per restrizione di beni, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ********** ********** del 30/6/2017, repertorio 26.846. Il valore degli immobili liberati è indicato in € 2.000.

5) n. 2.379 RP del 16/5/2019, per cambiamento domicilio ipotecario, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ********** del 13/4/2019, repertorio 147.290.

Dall'ispezione eseguita in data 7/4/2020, in prossimità del deposito non sono emerse ulteriori formalità rispetto a quelle sopra indicate.

Si allega l'ispezione effettuata in data 7/4/2020 (allegato 7sexies).

****

Quesito 8:
(Lotto 6)

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

I beni compresi nel Lotto non fanno parte di un condominio, pertanto non sono presenti spese e debiti delle parti comuni.

A quanto riferito dall'esecutato al momento non sono presenti ulteriori procedimenti oltre a quello oggetto di perizia.

****

Quesito 9: *(Lotto 6)*

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; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., L 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Con l'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Reggello (FI) è stato possibile prendere visione delle seguenti pratiche, per complessivi numero 61 titoli edilizi. La ricerca è stata condotta per nominativi disponibili (Sig. **********, ********** ********** srl, ********** srl ed altri, sia persone fisiche che giuridiche), località topografica (La Torre, I Piani, ecc.) ed estremi catastali. Fermi restanti i criteri di ricerca enunciati, sono state prese in considerazione anche asseverazioni ed abilitazioni riguardanti unità immobiliari limitrofe a quelle comprese nella perizia, visto l'articolato contesto in cui si sono svolte le attività edilizie, riscontrate preliminarmente negli atti tecnici di riferimento.

Tutto ciò premesso, è scaturito un numero ingente di pratiche, per le quali si devono fare alcune importanti distinzioni, sia in termini di metodo che di contenuto.

Per quanto riguarda la questione del metodo, in primo luogo non è stata scartata alcuna istanza per non privarsi della possibilità di estrapolare informazioni tecniche utili per l'ampia disamina che si prospetta dover eseguire ai fini del corretto adempimento dei quesiti del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari. La valutazione di tutte le pratiche ha inoltre comportato l'esclusione di alcuni fatti o concetti a vantaggio della formazione di assunti importanti allo scopo di arrivare a fornire la giusta informazione delle caratteristiche tecniche ed economiche del bene.

Con riferimento invece al contenuto, sono state approfondite solo le pratiche

direttamente attinenti ai beni compresi nella CTU, mentre delle altre solo estratte quelle informazioni utili a completare il quadro conoscitivo del compendio oggetto di analisi o, come sopra, ad escludere aspetti non rilevanti.

A quanto sopra esposto, sono altresì da segnalare tre casi particolari, ovvero:

- il deposito di un PAPMAA, effettuato dal Sig. ********** in qualità di Architetto professionista abilitato, all'interno del quale è stata reperita notizia della presentazione di pratiche edilizie riguardanti tutte le unità immobiliari inserite nel programma aziendale, di cui alcune comprese anche nella perizia;
- il deposito di un Piano Attuativo, in località I Piani;
- il passaggio della quasi totalità del complesso immobiliare posto in località La Torre da zona agricola ad area urbana ("*centri storici minori*"), quindi, all'attualità, nuovamente a zona agricola ("*produttiva pedemontana*").

Mentre i primi due piani urbanistici citati, ancorché non ancora attuati e/o conclusi, hanno comunque fornito una moltitudine di dati tecnici e spunti di riflessione utili alla disamina complessiva, il terzo caposaldo ha invece posto l'interrogativo circa l'obbligatorietà o meno di eseguire una deruralizzazione delle unità immobiliari. Quesito questo in seguito risolto nel corso degli incontri tecnici con il Responsabile del Settore Urbanistica ed il personale tecnico qualificato dell'ufficio preposto.

E' anche per questo che sono stati valutati ulteriori e paralleli interventi edilizi, nella ricerca di similitudini o analogie al caso di studio.

Ne è nato il seguente disciplinare di metodo, che si espone ai soli fini informativi ed esplicativi.

- Tutte le pratiche sono state inserite nella relazione inerente il Lotto 1, in ordine cronologico di deposito presso i vari sportelli comunali (Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Urbanistica, SUAP, Ufficio Ambiente, Unione dei Comuni, ecc.), al fine di mantenere un'unica numerazione progressiva delle istanze per meri scopi archivistici di conservazione e lettura delle stesse. L'elenco completo non è stato chiaramente ripetuto nelle relazioni dei Lotti dal 2 al 6, che conterranno solo le pratiche di relativo interesse.
- Ogni istanza citata nell'elenco che segue viene riferita al Lotto per il quale è stata depositata.
- Ogni istanza viene approfondita all'interno della relazione del Lotto a cui si riferisce.
- Delle pratiche direttamente concernenti i beni compresi nella CTU, è stata

acquisita la copia integrale del fascicolo e sono state integralmente analizzate, ogni singola cartella.

- Le pratiche che non vertono specificatamente sui beni compresi nella perizia, sono state inserite nell'elenco ed è stata motivata l'eventuale acquisizione di materiale documentale, comunque ritenuto o da ritenersi di interesse per il pignoramento.
- Le istanze catalogate come non rilevanti o non di interesse per la stesura della CTU, sono state inserite con l'indicazione del numero e della data di protocollo, con una breve e sintetica descrizione dell'oggetto e con i motivi che hanno portato all'accantonamento delle stesse.

Di seguito l'elenco cronologico delle pratiche edilizie visionate.

1. Pratica edilizia n. 17/1959, prot. n. 5.722 del 6/5/1959 (pratica n. 1 in elenco generale), rilasciata al Sig. ********** ********* in data 11/5/1959 per "[...] *lavori di miglioria e di costruzione di un centro az(z)iendale rispettivamente per i Poderi = Torre 1^ = Torre 2^ - Casaccia – Monte e Tredicino".* All'interno del fascicolo è presente anche una seconda pratica sempre trasmessa dal Sig. ********** ********* con istanza del 14/1/1959, rilasciata dal Sindaco del Comune di Reggello nel giorno stesso della presentazione, con cui il promotore richiedeva l'autorizzazione per "[...] *la costruzione di un raccordo stradale in località La Torre Caselli che collega i poderi Torre I Casaccia e Torre II"*.

   Di questo secondo deposito, di cui è stata fatta una copia integrale, risultano presenti i seguenti documenti.

   - Frontespizio dell'istanza, redatto in data 14/1/1959.
   - Il rilascio della concessione da parte del Sindaco (stessa data di cui sopra).
   - Due elaborati grafici progettuali.
     - "*Planimetria*" in scala 1:500.
     - "*Profilo longitudinale*", nelle scale 1:200 ("*lunghezze*") e 1:100 ("*altezze*").

   Sul frontespizio non è presente né il timbro impresso dall'ufficio comunale del protocollo, né la data d'ingresso e numero progressivo della pratica. Mentre per la prima istanza non è stata allegata una planimetria generale dell'intervento, motivo per il quale è possibile localizzare l'attività edilizia solo per i toponimi indicati senza ulteriori dati utili all'esatta posizione (esempio La Torre, Casaccia o

Tredicino), per quanto riguarda la seconda trattasi della realizzazione dello stradello interno di collegamento della strada vicinale al complesso colonico esistente. La suddetta viabilità, attualmente, ricade al foglio di mappa 72 del CT, partt. 47, 1519 e 1527 (per porzione), queste ultime due comprese nel Lotto qui trattato.

2. Concessione per l'esecuzione dei lavori edili n. 36/1995, pratica edilizia n. 9.419/1994, presentata dal Sig. ********** in qualità di proprietario con prot. n. 9.419 del 18/5/1994 (pratica n. 11 in elenco generale), rilasciata in data 10/3/1995 per opere di "[...] *ripristino di viabilità esistente; realizzazione di due laghetti antincendio; realizzazione della viabilità di accesso ai laghetti; miglioramento di castagneti da legna*". Il presente titolo edilizio è stato rintracciato per nominativo dell'intestatario e si riferisce ad interventi da realizzare su terreni identificati al CT,
   - foglio di mappa 51,
     - part. 32 (porzione), bene compreso nella perizia;

       dalla presa visione degli elaborati cartografici e dei coni ottici di ripresa fotografica allegati, si presume che si tratti di porzione della part. 97 (Lotto 4), derivata dalla part. 32 per successivi frazionamenti;
   - foglio di mappa 61,
     - part. 172, bene non compreso nella CTU;
     - part. 177, bene compreso nella perizia (Lotto 5);
   - foglio di mappa 62,
     - partt. 22, 32 (porzione), 35 e 36, beni non compresi nella CTU;
   - foglio di mappa 72,
     - part. 45, soppressa, dalla quale è stata generata la part. 1527 per successive ed ulteriori soppressioni, quest'ultima rappresentativa di un bene compreso nella CTU (particella inclusa nel Lotto in epigrafe).

   Per quanto riguarda la realizzazione dei due "*laghetti*", come riferito dal Sig. ********** l'intero intervento è stato condotto a termine grazie a fondi stanziati dalla Comunità Europea; le particelle catastali interessate sono le seguenti:
   - al foglio di mappa 61, part. 177 (Lotto 5), censita dalla RT come invaso "*Monte Tredicino*", con codice opera AIB 01079 (cit. ********** 6/4/2020);

- al foglio di mappa 72, part. 1411, variata in part. 1527 a seguito di successivi frazionamenti, facente parte del Lotto in oggetto censita dalla RT come invaso “*La Torre*”, con codice opera AIB 01078 (cit. ********** 6/4/2020).

Data la funzione d'interesse pubblico svolta dai due “*laghetti*” in questione, in tempi recenti l'Unione dei Comuni avviava un procedimento di richiesta di un finanziamento per l'adeguamento funzionale dei suddetti due invasi antincendio, mediante i fondi del PSR Toscana 2014 - 2020 (Bando Sottomisura 8.3, annualità 2015). Il progetto prevedeva il rifacimento della guaina impermeabilizzante ed era inquadrato, ai sensi dell'art. 10 della LR n. 39/2000 come “*Intervento pubblico forestale*”.

Premesso che:

- il “*Piano Regionale Agricolo Forestale della Regione Toscana*” 2012 – 2015, approvato con delibera CR n. 3 del 24/1/2012, consentiva la possibilità per le Unioni di Comuni di realizzare interventi di miglioramento forestale in terreni di proprietà privata “[...] *in cessione o occupazione temporanea*” (art. 11 LR n. 39/2000 cit.);
- il bando menzionato stabiliva che “[...] *nel caso di investimenti in opere di pubblica utilità effettuati da Enti pubblici o di loro competenza ai sensi delle norme vigenti, non è richiesto il possesso dei beni immobili su cui ricadono gli investimenti ma solo l'impegno alla loro manutenzione*”;
- che la previsione di impegno alla manutenzione indicata nel bando era per un periodo di 5 anni “[...] *a partire dalla data della domanda di pagamento e ritenuta ricevibile dall'Ente competente”;*
- che era altresì onere dell'Unione di Comuni “[...] *procedere con la sottoscrizione di un verbale di accordo per la cessione temporanea dei terreni oggetto di intervento* [...]”;
- che il Sig. ********** era disponibile a concedere l'uso gratuito in parola delle particelle interessate dall'intervento come sopra descritto;

tutto ciò premesso, allo scopo di concretizzare quanto sopra riportato, in data 26/1/2016 è stato stipulato un atto “*di convenzione per la disciplina dell'uso gratuito di terreni in loc. La Torre nel Comune di Reggello (FI) per la realizzazione dell'intervento di Adeguamento funzionale di due invasi idrici per finalità antincendio boschivo con progetto finanziato in ambito PSR Toscana 2014-2020*”, tra il Presidente dell'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve ed il

Sig. **********, protocollato al n. 1.232/11 del 23/2/2016, registrato a Borgo San Lorenzo al n. 294, serie 3, del 13/4/2017. La convenzione, formata da n. 8 premesse e n. 6 articoli, disciplina l'uso e la gestione delle particelle in cui sono stati realizzati i due invasi idrici, più precisamente come di seguito descritto (sono omessi gli articoli che riguardano aspetti secondari).

- (Art. 1, sintesi) Il Sig. ********** concede in uso, a titolo gratuito, all'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve porzioni delle menzionate particelle (circa 1.100 mq sulla part. 1411 al foglio di mappa 72 e circa 1.300 mq sulla part. 177 al foglio di mappa 61) "[...] *da destinare alla realizzazione di un intervento di adeguamento funzionale degli invasi idrici a scopo antincendio boschivo con richiesta di finanziamento a valere sui fondi PSR Toscana 2014-2020 - Annualità 2015 – Sottomisura 8.3*".
- (Art. 2, sintesi) La durata della convenzione è di 7 anni. Potranno essere eseguiti solo interventi di cui al progetto oggetto del sopra citato finanziamento, ovvero "[...] *sostituzione della guaina, impermeabilizzante e relative opere accessorie, taglio di alcune piante e decespugliamento pertinenze degli invasi. La manutenzione delle opere realizzate resta a carico dell'Unione di Comuni mentre la manutenzione delle opere di presa, degli scolmatori, delle recinzioni e delle strade di accesso sono a carico del Sig. **********".* Esclusivamente per le finalità antincendio boschivo, l'accesso agli invasi doveva essere comunque garantito a tutte le squadre afferenti al sistema AIB regionale. Il presente articolo conclude così nel merito della scadenza dei termini di convenzione: "[...] *le parti danno reciprocamente atto della possibilità di rinnovare la presente concessione e in caso contrario l'Unione di Comuni si impegna a restituire i terreni sui quali insistono gli invasi idrici".*

Per gli effetti della durata di cui all'art. 2 della convenzione, l'atto andrà in scadenza per il giorno 23/2/2023.

Successivamente alla stipula della convenzione di cui sopra:

- l'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve presentava domanda di autorizzazione all'esecuzione di interventi previsti dall'art. 95 del Regolamento Forestale per una superficie complessiva interessata di 0,24 ettari, con istanza prot. n. 13.031/58 del 20/10/2016;
- conseguentemente alla menzionata richiesta, il Responsabile del

Procedimento, con Autorizzazione n. 1.354 del 23/11/2016 (istanza repertorio n. 128/2016, atto valido fino al 24/11/2019), emanava il provvedimento conclusivo per concedere l'esecuzione di "[...] *opere e movimenti di terra, finalizzati alla manutenzione con sostituzione dei teli di 2 invasi AIB*" sugli invasi idrici compresi nella CTU;

- con determinazione n. 582 del 14/12/2016, il Responsabile del Servizio procedeva con la "*Approvazione Progetto Esecutivo dell'intervento di Adeguamento di due invasi antincendio boschivo in loc. La Torre nel Comune di Reggello (FI) - Perizia 130/16 - CUP: E14H16001050006 - CIG: ZDD1BDCF4D e indizione di procedura di affidamento ai sensi dell'art. 36 co. 2 del Dlgs 50/16 tramite piattaforma START (Sistema telematico di acquisto della Regione Toscana)",* unitamente a tutti gli adempimenti formali e burocratici connessi al suddetto atto.

Come riferito dal Responsabile Area Gestione, Difesa ed Uso del Territorio Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve, Dott. For. **********, con nota prot. n. 5.584/57 del 6/4/2020, "[...] *L'intervento è consistito nella sostituzione dei teli impermeabilizzanti dei due laghetti e nel taglio della vegetazione erbacea e arbustiva nelle aree di pertinenza, l'intervento di sostituzione dei teli e del taglio della vegetazione erano liberamente eseguibili, per quanto riguarda lo scavo per realizzare la trincea di zavorramento perimetrale di detti teli alleghiamo autorizzazione ai sensi del vincolo idrogeologico. I lavori sono stati svolti da febbraio a giugno 2017".*

Nel fascicolo, di cui è stata fatta una copia integrale, risultano presenti i seguenti documenti.

- Frontespizio del faldone, con ivi indicati tutti gli estremi dei passaggi amministrativi della pratica.
- Frontespizio dell'istanza, redatto in data 17/5/1994.
- Comunicazione di rilascio del titolo edilizio, ricevuto dall'intestatario dell'istanza per posta ordinaria (raccomandata AR).
- Il rilascio del titolo autorizzativo, subordinato, oltre alle elencate condizioni generali di prassi, al rispetto dell'allegato nulla osta del Corpo Forestale dello Stato, rilasciato con nota prot. n. 1.167 del 6/8/1994, nel quale venivano formulate le seguenti osservazioni.

- Per quanto riguarda la costruzione dei laghetti antincendio e relativa viabilità di accesso, "[...] *Parere favorevole ai soli fini del vincolo idrogeologico, a condizione che venga rispettata la relazione tecnica, l'ubicazione della planimetria di progetto 1:10.000 e che le terre di risulta degli scavi siano compattate nelle adiacenze in modo da non dare luogo a erosioni o smottamenti".*
- Per quanto riguarda le opere di miglioramento della viabilità, "[...] *Parere favorevole di massima a condizione che nel rispetto dei tracciati progettati sia risagomata la larghezza della carreggiata fino a un massimo di ml 2,50".*
- Per quanto riguarda l'intervento di avviamento all'alto fusto di cedui di castagno, "[...] *si prende atto della rinuncia dell'interessato, concordata previo sopralluogo con il CFS competente, in quanto il ceduo castanile, per altro assente su larghe superfici, risulta vistosamente affetto da cancro corticale".*

La comunicazione della Provincia di Firenze, Settore Foreste, conclude indicando che "[...] *i lavori dovranno essere terminati ai soli fini del vincolo idrogeologico entro il 31/12/1995*".

- Allegati alla concessione.
  - "*Cartografia e Progetti Loc. I Piani*", contenente uno schema dei punti di ripresa (su base CTR) e n. 6 riprese fotografiche.
  - "*Documentazione fotografica Loc. La Torre*", contenente uno schema dei punti di ripresa (su base CTR) e n. 14 riprese fotografiche.
  - "*Planimetria catastale 1:10.000 con evidenziatura della proprietà*".
  - "*Planimetria 1:10.000 con evidenziatura degli interventi*".
  - "*Particolari costruttivi*".
- Dichiarazione di asseveramento (senza data).
- Prospetto riepilogativo degli elaborati e documenti da produrre per l'ottenimento della concessione edilizia.
- Relazione tecnica.
- Relazione geologica, a firma del geologo Dott. ********** **********, redatta in data 15/7/1994.
- Comunicazione prot. n. 9.492 del 19/5/1994, redatta in data 19/5/1994 per la

trasmissione di documentazione integrativa.

- Richiesta integrazione della documentazione da allegare alla pratica edilizia n. 9.419/1994, prot. Interno n. 9.419 del 24/5/1994.
- Comunicazione del nominativo del Responsabile del Procedimento Amministrativo, con nota redatta in data 24/5/1994, prot. n. 9.419.
- Comunicazione prot. n. 14.273 del 21/7/1994, redatta in data 22/6/1994 per la trasmissione di documentazione integrativa.
- Istanza prot. n. 15.590 del 12/8/1994 con la quale il Sig. ********** richiedeva "[...] *di poter eseguire nei terreni di proprietà di cui sopra i lavori di ripristino della viabilità esistente da inserire nella pratica già inoltrata il 18 maggio 1994 n. 9419/94* [...]".
- Comunicazione prot. n. 17.561 del 17/9/1994, redatta in data 16/9/1994 per la trasmissione di documentazione integrativa.
- Relazione integrativa alla pratica, redatta in data 13/10/1994.
- Nota del Sindaco del 15/10/1994, con cui veniva richiesta la seguente documentazione integrativa: calcolo sull'immissione dell'acqua e relativo sfioratore ed adeguata documentazione fotografica.
- Comunicazione prot. n. 19.707 del 19/10/1994, redatta in data 17/10/1994 per la trasmissione di documentazione integrativa ("[...] *Relazione tecnica relativa la realizzazione dei laghetti anti-incendio; documentazione fotografica*").
- Autorizzazione Ambientale n. 41/1994 del 28/12/1994, rilasciata dal Sindaco per le zone sottoposte a tutela ambientale.
- Nota di trasmissione al MiBAC di Firenze prot. n. 24.347 del 29/12/1994 delle autorizzazioni rilasciate ai fini paesaggistici.
- Autorizzazione rilasciata ai sensi dell'art. 7 della L n. 1.497/1939, trasmessa al Sindaco dalla Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici di Firenze, Pistoia e Prato con lettera prot. n. 4.369 del 23/2/1995, data di registrazione al Comune di Reggello 27/2/1995, prot. n. 4.376.
- Proposta di rilascio concessione, redatta in data 10/3/1995, avanzata al Sindaco dal Responsabile del Procedimento Amministrativo.
- Comunicazione di fine lavori ai soli fini del vincolo idrogeologico, redatta in data 3/1/1996, trasmessa con prot. n. 411 del 9/1/1996, contenente la dichiarazione, resa dal direttore dei lavori, che "[...] *i lavori sono stati eseguiti conformemente alla concessione edilizia e al parere del corpo forestale di*

stato".

3. Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 145/1995, pratica edilizia n. 19.069/1994 (pratica n. 13 in elenco generale), presentata dal Sig. ********** ********** in qualità di proprietario con prot. n. 19.069 del 10/10/1994, rilasciata in data 18/5/1995, per opere di "[...] *sistemazione del resede esterno".* Il presente titolo edilizio è stato rintracciato per nominativo dell'intestatario e si riferisce ad interventi da realizzare sulle sistemazioni esterne del compendio immobiliare identificato al foglio di mappa 72 (e non 61 come erroneamente indicato nel testo del rilascio), partt. 47, 48 e 52. Si trattava di un progetto di aggiornamento e riqualificazione delle parti esteriori, in cui erano previste soluzioni compositive e materiche atte non solo a risolvere i dislivelli esistenti nei percorsi per accedere alle suddette unità immobiliari, ma anche a gestire l'articolato disegno degli spazi esterni del nucleo edificato di non recente costruzione. Una porzione di queste aree è altresì occupata dal vialetto interno inghiaiato, a sua volta in parte ricadente nelle partt. 1519 e 1527 al foglio di mappa 72, queste ultime entrambi comprese nella CTU ed incluse nel Lotto in epigrafe.
   Le particelle sopra indicate erano tutte comprese nella zona urbanistica A2 che, dalle norme tecniche di attuazione del piano, "[...] *comprende le aree urbane sostanzialmente da conservare in quanto integrative dei centri storici*". Questo aspetto è legato all'indirizzo del PRG previgente ed al tema delle destinazioni d'uso degli immobili e l'inquadramento urbanistico dell'area. Anche nella relazione descrittiva, il tecnico Arch. ********** si esprimeva come segue. "[...] *L'intervento fa parte di un progetto più ampio che comprende il restauro e il ripristino dei fabbricati di proprietà posti in loc. La Torre. Quello che infatti era un complesso agricolo si è visto trasformare negli anni in un insieme di abitazioni per residenti e non oltre a subire un cambio di destinazione da Agricolo a Centro Storico dato dall'Amministrazione stessa. A tale scopo la proprietà è intenzionata a ripristinare tutti i suoi immobili in modo che quell'interesse, che l'amministrazione ha espresso cambiando destinazione per questo nucleo,* [...]".
   Nel fascicolo, di cui è stata fatta una copia integrale, risultano presenti i seguenti documenti.
   - Frontespizio del faldone, con ivi indicati tutti gli estremi dei passaggi

amministrativi della pratica.

- Frontespizio dell'istanza, senza data di redazione.
- Il rilascio del titolo autorizzativo, subordinato, oltre alle elencate condizioni generali di prassi, al rispetto delle seguenti condizioni speciali.
  - "[...] *Dovranno essere rispettate le disposizioni e gli adempimenti di cui alla legge n. 319/1976 e successive modificazioni per la tutela delle acque dall'inquinamento*".
  - "*Dovrà essere richiesta l'autorizz. allo scarico dei reflui idrici*".
  - "*La strada interna privata sia pavimentata con pierischetto* [pietrisco, ndr] *stabilizzato".*
- Elaborato grafico allegato alla concessione, "*Planimetria generale dell'intervento stato modificato*", Tavola 2, scala 1:200, riportante il timbro "*Integrazioni*".
- Documentazione fotografica, costituita da uno schema grafico dei punti di ripresa e n. 9 scatti.
- Estratto di PRG.
- Relazione tecnica, redatta in data 11/9/1994.
- Nota prot. n. 19.069 del 2/11/1994, con cui il Responsabile del Procedimento Amministrativo riscontrava l'incompletezza dell'istanza e comunicava la sospensione dei termini di istruttoria.
- Comunicazione prot. n. 22.869 del 5/12/1994, redatta in data 17/11/1994 per la trasmissione di documentazione integrativa.
- Comunicazione di rilascio della concessione edilizia del 18/5/1995.
- Comunicazione di inizio lavori con nota prot. n. 24.014 del 16/11/1995, con cui il direttore dei lavori dichiarava l'inizio delle lavorazioni per la data odierna (data di redazione del documento 15/11/1995).
- Comunicazione di fine lavori con nota prot. n. 26.447 del 4/12/1998, con cui il direttore dei lavori dichiarava come termine delle lavorazioni la data odierna (data di redazione del documento 9/9/1998). Il menzionato tecnico dichiarava inoltre che "[...] *i lavori sono stati eseguiti conformemente alla concessione edilizia e successive varianti in corso d'opera* [art. 2 comma 60 Legge n. 662/1996, ndr] [...]".

4. Denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 2, comma 60 L n. 622/1996, pratica edilizia n. 12.651/1998 (pratica n. 23 in elenco generale), presentata dal Sig. ********** in qualità di proprietario con prot. n. 12.651 del 15/6/1998 per progetto di "[...] *Variante in Corso d'Opera alla Concessione Edilizia n. 145/95 per la sistemazione del resede esterno* [...]*".* Il presente titolo edilizio è stato rintracciato per nominativo dell'intestatario. Dall'analisi documentale è emerso che gli interventi di sistemazione esterna a modifica del progetto in deposito con il titolo autorizzativo originario (CE n. 145/1995) non interessano direttamente i beni compresi nella perizia. Quanto affermato trova riscontro nell'osservazione della tavola n. 3, "*Stato Sovrapposto*". L'istanza è stata esaminata per il fatto che vi trova rappresentazione la viabilità privata, denominata nei grafici come "*strada privata*", identificata al foglio di mappa 72, partt. 1519 e 1527 (particelle entrambi facenti parte del Lotto in epigrafe), a mezzo della quale si raggiunge l'unità immobiliare del Lotto 2. Il fascicolo comprende i seguenti documenti grafici e testuali.
   - Modello della DIA, redatto in data 8/6/1998, con data d'inizio lavori dichiarata per il giorno 1/7/1998.
   - "*Relazione tecnico descrittiva delle opere previste* [...]" del 9/6/1998.
   - Tavola 1, Stato Attuale (disegno in scala 1:200).
   - Tavola 2, Stato Modificato (disegno in scala 1:200).
   - Tavola 3, Stato Sovrapposto (disegno in scala 1:200).

5. "*Comunicazione di installazione di manufatti precari di uso agricolo cui al DPGR del 9 Febbraio 2007, Art. 7, costituente il regolamento attuativo dell'Art. 41 comma 8, della LR n. 1 del 3 gennaio 2005*", prot. n. 4.223 del 15/2/2008 (pratica n. 36 in elenco generale), con cui il Sig. **********, titolare dell'azienda agricola ** ********, comunicava l'intenzione di installare due manufatti precari per lo svolgimento delle attività agricole legate alla menzionata azienda, all'interno della part. 1074 al foglio di mappa 72 (nel testo si parla del foglio 71, per mero refuso), la quale ha generato, per successivi frazionamenti, la part. 1527, compresa nella CTU ed inclusa nel Lotto in epigrafe. Il progetto prevedeva il posizionamento su terreno di proprietà dei seguenti manufatti.
   - Manufatto n. 1 di dimensioni di circa 6,00 x 3,80 mq, con altezza in gronda di circa 2,40 ml, con funzione di "[...] *stoccaggio momentaneo dei concimi oltre*

alle piccole attrezzature necessarie alla raccolta delle olive ed altri avvicendamenti colturali".

- Manufatto n. 2 di dimensioni di circa 8,00 x 11,50 mq, oltre tettoia di circa 6,00 x 2,00 mq; con altezza di circa 3,00 ml, con funzione di "[...] *ricovero temporaneo delle macchine agricole e sue attrezzature"*.

Alla lettera "*g*" della comunicazione, il richiedente specificava: "*Occorre precisare che il sottoscritto ha in fase di presentazione un PMA dell'azienda agraria, che prevede la costruzione di depositi per macchine, attrezzature e quanto altro necessario ai fabbisogni aziendali la cui realizzazione rende vano e non più necessario l'uso di tali manufatti".* Trattasi infatti degli accessori precari contraddistinti dalle lettere P1 (manufatto 1) e P2 (manufatto 2) del PAPMAA di cui in seguito meglio descritto, per i quali è previsto un intervento di demolizione.

All'istanza venivano allegati i seguenti elaborati tecnici.

- Estratto di mappa catastale, con indicata l'ubicazione dei due manufatti.
- Elaborato "*tav. unica*" (disegno in scala 1:200, febbraio 2008), con la rappresentazione di piante e prospetti degli annessi in oggetto.

6. Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, istanza già ampiamente esaminata nella relazione del Lotto 1 (pratica n. 38 in elenco generale). In questo luogo si richiamano solo i passaggi in cui l'istanza tratta specificatamente il bene in questione.
   - Le unità catastali del presente Lotto comprese nel PAPMAA sono le partt. 1519 e 1527 al foglio di mappa 72.
   - In Parere Favorevole della Comunità Montana Montagna Fiorentina, Fascicolo allegato al parere della Comunità Montana n. 571 del 28/10/2008, Elaborato 2, "*Modulistica*", (Punto 3) superficie aziendale ed ordinamento colturale, tabella prima degli interventi programmati: oliveto specializzato (4.400 piante): ha 10,8239, oliveto degradato: ha 5,6306, resede (fabbricati, strade, ecc.): ha 0,8465; tabella dopo gli interventi programmati: oliveto specializzato (6.700 piante): ha 16,4545, resede (fabbricati, strade, ecc.): ha 0,7060; (Punto 8), Fabbricati aziendali, disposti su due tabelle, rappresentano il compendio immobiliare inserito nel PAPMAA, Stato attuale: id P1, (sezione "*Annessi agricoli*"), foglio 72, part. 1074, rimessa mac., 93,30 mq, 282 mc, previsto intervento di demolizione; id P2, (sezione "*Annessi agricoli*"), foglio

72, part. 1074, rimessa, 23,60 mq, 61,30 mc, previsto intervento di demolizione.

- In fascicolo allegato al parere della Comunità Montana n. 571 del 28/10/2008, intitolato: "*Progetto di sviluppo globale della azienda agricola ** ******** mediante innovazione dell'ordinamento produttivo e valorizzazione del ruolo multifunzionale* […] *Elaborato integrativo che sostituisce in tutto e per tutto gli analoghi precedenti a far data dal 7 ottobre 2008*", Elaborato 6, "*Relazione per lo svolgimento delle attività agrituristiche*", punto 3, "*Superficie aziendale*": arboreo permanente - oliveti, situazione attuale ha 10.82.39, situazione prevista per il triennio successivo ha 16.45.45, altre superfici (oliveto degradato): situazione attuale ha 5.63.06, totale superficie agricola utilizzata (SAU): ha 123.45.73 (per le due situazioni, attuale e di previsione), totale superficie improduttiva (SI): situazione attuale ha 0.84.65, situazione prevista per il triennio successivo ha 0.70.60, superficie agricola totale (SAT): situazione attuale ha 124.30.38, situazione prevista per il triennio successivo ha 124.16.33.
- In "*Scheda informativa – Scheda e schema interventi (planimetria stato attuale e variato)*", allegata al parere della Comunità Montana n. 571 del 28/10/2008, elenco delle pratiche edilizie riguardanti l'intero compendio immobiliare inserito nella richiesta di approvazione del PAPMMA, manufatti precari P1 e P2, Comunicazione di installazione di manufatti precari di uso agricolo, prot. n. 4.223 del 15/2/2008.
- In "*Scheda riepilogativa con descrizione degli interventi*", documento datato 20/5/2008: in demolizione gli annessi agricoli precari identificati con le lettere P1 e P2 (cfr. tavola P-3).
- In "*Tipo d'intervento 1 – Realizzazione di nuovi fabbricati agricoli*", da attuarsi in due fasi: approvazione PAPMAA (con misurazione delle superfici agricole) e successiva istanza di Permesso di Costruire, Stato Attuale, Fabbricato P1, rimessa agricola, superficie 92,00 mq (consistenza volumetrica non indicata), Fabbricato P2, rimessa agricola, superficie 22,80 mq (consistenza volumetrica non indicata), l'intervento di demolizione dei due precedenti manufatti doveva condurre alla nuova costruzione dei fabbricati 1, 2 e 3.
- Nell'elenco dei fabbricati agricoli di proprietà di ********** ********** a servizio della conduzione del fondo agricolo: annessi temporanei P1 e P2, CT

foglio di mappa 72, part. 1074, Comunicazione di installazione di manufatti precari di uso agricolo prot. n. 4.223 del 15/2/2008.

- In Atto di compravendita del 29/12/1990, ai rogiti del Notaio ******* **********, repertorio n. 6.123/2.448, nota di trascrizione n. 2.485 RP, del 22/1/1991, elenco delle unità catastali trascritte: Comune di Reggello, CT, partita 2.188, foglio di mappa 72 partt. 45, 47, 48 sub. 2, 52 sub. 1, 57, 150, 151, 164, 165, 913, 914.
- In *"Elaborato all. A – Stato di Progetto – Relazione tecnica con nota geologica"* (Aprile 2008), realizzazione di superfici agricole: "C*apannone*", fabbricato n. 1, con funzione di rimessa di attrezzi agricoli e deposito dei materiali necessari all'azienda, da edificare al posto dell'annesso agricolo temporaneo denominato P1 (del quale è prevista la demolizione, unitamente al manufatto precario P2). La superficie di progetto è di circa 300 mq.
- In "*Elaborato tav. A – 2 Stato Attuale – Scheda Manufatti Precari Piante-Prospetti*" (Scala 1:200, Aprile 2008). Rappresentazione grafica degli edifici P1 e P2 (CF, foglio 72, part. 1074). Pratiche edilizie: Comunicazione di installazione di manufatti precari di uso agricolo prot. n. 4.223 del 15/2/2008. I manufatti in questione sono stati realizzati sulla part. 1527 al foglio di mappa 72, beni inclusi nel Lotto in epigrafe.
- In "*Scheda riepilogativa con superfici, volumi e modalità d'intervento – Stato Attuale e Variato*", edifici soggetti a tipo d'intervento 1 (realizzazione di nuovi fabbricati agricoli, mediante approvazione del PAPMAA e istanza di PdC): Fabbricato P1, rimessa agricola, superficie 92 mq (intervento di demolizione), Fabbricato P2, rimessa agricola, superficie 22,80 mq (intervento di demolizione).
- In atto d'obbligo, a cura del Notaio ********** ********** (cit.), nella consistenza aziendale oggetto di programmazione: al foglio di mappa 72, partt. 57, 59, 150, 151, 164, 912, 913, 914, 1074, 1119 e 1121, per un totale di 65.432 mq, non comprese nella CTU, ad eccezione delle partt. 1407 (Lotto 1) e delle partt. 1519 e 1527, incluse nel Lotto in epigrafe, derivanti dalla part. 1074 per successivi frazionamenti.

Per la disamina completa del presente titolo edilizio si rimanda in toto a quanto già ampiamente trattato nella relazione del Lotto 1 mentre le conclusioni finali, tratte al termine delle verifiche e riscontri, saranno richiamate all'interno

dell'analisi delle pratiche inerenti il Lotto in questione, come di seguito esposto.

7. Denuncia di inizio attività, presentata dal Sig. ********** in qualità di proprietario con prot. n. 10.373 del 24/4/2008 (pratica n. 41 in elenco generale) per "[...] *opere di manutenzione straordinaria per realizzazione di impianto fotovoltaico*", da installare su porzione di terreno agricolo identificato al CT, foglio di mappa 72 part. 1074, da cui è derivata, per successivi frazionamenti, la part. 1527, bene compreso nella perizia ed incluso nel Lotto in epigrafe. Il presente titolo edilizio è stato rintracciato per nominativo dell'intestatario; il fascicolo è stato acquisito integralmente, poiché riguardante una porzione di unità catastale oggetto di pignoramento, anche se il progetto non sembra esser stato realizzato, a giudicare dai riscontri eseguiti sul posto durante le visite. Si osserva altresì che in seguito sono state depositate altre istanze riferite all'installazione di pannelli fotovoltaici, pertanto la presente deve intendersi superata dalle successive. La posizione e le dimensioni dell'impianto indicate nell'istanza in epigrafe (singolo modulo fotovoltaico di 1,60 x 0,80 mq, per uno sviluppo di 12 ml) comunque non corrispondono a quanto è stato effettivamente realizzato sul posto.

8. Denuncia di inizio attività, presentata dal Sig. ********** in qualità di proprietario con prot. n. 28.787 del 3/12/2008 (pratica n. 43 in elenco generale) per "[...] *manutenzione straordinaria di piste forestali esistenti",* da eseguirsi su porzioni di terreni identificati al CT, fogli di mappa:
   - 51, partt. 12, 32 e 83;
   - 61, partt. 141, 165, 167, 177 e 199;
   - 62, partt. 32 e 35;
   - 72, partt. 1074, 1075 e 1076.

   Il presente titolo edilizio è stato rintracciato per nominativo dell'intestatario. Il fascicolo è stato acquisito integralmente poiché l'istanza riguarda beni compresi nel pignoramento e, più precisamente:
   - al foglio di mappa 51, la part. 32, da cui è derivata, per successivi frazionamenti, la part. 97 (Lotto 4);
   - al foglio di mappa 61, le partt. 141, 177 e 199 (Lotto 5);
   - al foglio di mappa 72, le tre suindicate particelle hanno generato, per successivi frazionamenti, le partt. 1407 (Lotto 1), 1519 e 1527 (incluse nel

Lotto oggetto di disamina).

Si procede, con l'elencazione dei documenti acquisiti dal fascicolo.

- Modello compilato della DIA.
- Scheda Tecnica ed Asseverativa per istanza di Pratica Edilizia.
- Dichiarazione ai fini del vincolo idrogeologico, trasmessa con prot. n. 9.144/21 del 2/12/2008.
- Comunicazione del Responsabile del Procedimento, con nota prot. 29.206 del 9/12/2008.
- Elaborato "*Allegato A*", contenente i seguenti documenti.
  - Relazione tecnica, redatta in data 28/11/2008.
  - Estratto di CTR (scala 1:10.000).
  - Estratti di mappa catastale, denominate "*Planimetrie d'intervento*" (scala 1:5.000), rappresentanti i fogli di mappa menzionati nel modello dell'istanza ed i percorsi viari oggetto di manutenzione straordinaria.
- Elaborato "*Allegato B*", contenente i seguenti documenti.
  - Schema dei punti di ripresa.
  - Documentazione fotografica (numero 6 riprese).
- Comunicazione di inizio lavori trasmessa con prot. n. 30.526 del 1/12/2009, con fissazione dell'inizio attività edilizia per la data odierna (redazione della comunicazione in data 30/11/2009). In allegato la dichiarazione resa ai fini del vincolo idrogeologico.

9. Permesso di Costruire n. 17/2009 rilasciato in data 19/2/2009, pratica edilizia n. 829.293/2008 (cartella n. 829.293 - pratica n. 45 in elenco generale), su richiesta del Sig. **********, in qualità di proprietario, imprenditore agricolo professionale e gestore dell'azienda agricola ********* *** ******, di parere/atto edilizio trasmessa al SUAP del Comune di Reggello in data 11/12/2008 prot. n. 29.471 (DU n.129/2008) e istanza di "*Permesso di Costruire per i lavori di realizzazione di un annesso agricolo ad uso rimessa e deposito",* inviata in data 9/12/2008 prot. n. 29.293.

   Il presente titolo edilizio è stato rintracciato per nominativo dell'intestatario e riguarda un intervento di nuova costruzione, con preventiva demolizione di un annesso precario, da realizzarsi sulla part. 1074 al foglio di mappa 72, da cui è

derivata, per successivi frazionamenti, la part. 1527, compresa nella CTU ed inclusa nel Lotto in epigrafe.

Nei grafici allegati al permesso di costruire veniva autorizzata la solo demolizione del fabbricato P1 (così denominato nel piano di miglioramento), lasciando invece inalterato il fabbricato P2. Tutto ciò in contrasto con:

- l'indirizzo progettuale del PAPMAA, in cui era prevista la rimozione di entrambi i manufatti;
- la comunicazione prot. n. 4.223 del 15/2/2008 citata, nella quale il progettista affermava:
  - lettera c) "[...] *Tali manufatti saranno utilizzati per mantenuti per un periodo non superiore a un anno da oggi*";
  - lettera e) "[...] *E' espresso impegno della proprietà alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato per il manufatto e dal DPR e legge di cui all'oggetto*".

Anche se, come avuto modo di constatare durante il sopralluogo, nessun intervento di quelli promossi dall'istanza è stato realizzato, per il fatto che si tratta comunque di un permesso di costruire rilasciato per l'attuazione del PAPMAA, si è optato per l'acquisizione integrale della copia del fascicolo edilizio e per elencarne il contenuto.

Nel fascicolo, di cui è stata fatta una copia integrale, risultano presenti i seguenti documenti.

- Titolo autorizzativo, in cui il Responsabile del Settore Urbanistica disponeva che i lavori iniziassero entro 365 giorni a decorrere dalla data di notifica del rilascio dell'atto e fossero completati entro 1.095 giorni decorrenti dalla suddetta data di inizio lavori.
- Nota di avviso del rilascio del titolo in epigrafe, firmata dal Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Reggello, datata 19/2/2009, con affissione all'Albo Pretorio dal 26/2/2009 al 14/3/2009 (documento firmato anche dal Messo comunale).
- Autorizzazione unica SUAP n. 5 del 23/2/2009, ricevuta dalla Sig.ra ******* ******* in data 3/3/2009.
- Allegati al Permesso di Costruire n. 17/2009 del 19/2/2009 (elaborati tecnici esaminati dalla commissione comunale nella seduta del 16/12/2008, verbale n. 8).

- Elaborato "*Tav. 1*".
  - Relazione tecnica, redatta in data 5/12/2008. Nel testo sono indicati i dati catastali (foglio di mappa 72, part. 1074), i riferimenti urbanistici dell'area di intervento (E4 agricola produttiva pedemontana, art. 35 NTA) e parametri dimensionali del fabbricato, costituito da un unico ambiente di circa 235 mq ed altezza utile di 3,40 ml. La struttura portante dell'edificio è realizzata in profili metallici. "[...] *Il nuovo fabbricato sorgerà in un'area a valle del centro aziendale attualmente già occupata da uno dei fabbricati temporanei precedentemente descritti".* Nel precedente luogo viene fatto riferimento al fabbricato P1 da demolire (vedi PAPMAA).
  - Estratto CRT 1:10.000.
  - Estratto di mappa 1:2.000.
  - Estratto di PRG.
  - Documentazione fotografica (due riprese, datate 13/2/2008, del manufatto precario P1, da demolire per lasciare lo spazio per edificare l'edificio di cui alla presente istanza).
- Elaborato "*Tav. 2*", contenente la planimetria generale in scala 1:1.000 (disegno redatto nel mese dicembre 2008), rappresentata negli stati attuale, di progetto e sovrapposto.
- Elaborato "*Tav. 3*", contenente la pianta, prospetti ed una sezioni in scala 1:100 (disegno redatto nel mese dicembre 2008), rappresentati nello stato di progetto.
- Elaborato "*Tav. 4*", contenente la relazione tecnica illustrativa e lo schema grafico redatti ai sensi del DPGR n. 62/R del 23/11/2005 (Elaborato tecnico della copertura, scala 1:100, dicembre 2008). Per quanto riguarda il percorso di accesso alla copertura, questo "[...] *è esterno al fabbricato".* L'accesso alla copertura "[...] *sarà garantito da scala rimovibile da vincolarsi alla copertura".* Quanto invece al transito ed esecuzione dei lavori in copertura, "[...] *sono previsti dispositivi di tipo permanente costituiti da una linea di ancoraggio, situata sul colmo della copertura, e da ganci di sicurezza da tetto situati in corrispondenza dell'accesso e lungo i lati inclinati della copertura".*
- Elaborato "*Tav. 5*", contenente l'inserimento fotografico dell'edificio

progettato (dicembre 2008).

- Elaborato "*Tav. 6*", contenente la planimetria generale in scala 1:200 (disegno redatto nel mese dicembre 2008), rappresentata nello stato attuale.
- Elaborato "*Tav. 7*", contenente la planimetria generale in scala 1:200 (disegno redatto nel mese dicembre 2008), rappresentata nello stato di progetto.
- Elaborato "*Tav. 8*", contenente la planimetria generale in scala 1:200 (disegno redatto nel mese dicembre 2008), rappresentata nello stato sovrapposto.
- Relazione geologica e geotecnica, redatta a cura del geologo Dott. ********** ********** in data 9/12/2008.
- Note tecniche integrative alla relazione depositata con istanza di Permesso di Costruire. La finalità di questo documento suppletivo sono quelle di meglio evidenziare il carattere non emergente dell'intervento, la scelta di un'ubicazione che renda compatibile l'inserimento di un nuovo manufatto all'interno di un contesto paesistico consolidato, l'utilizzo di materiali e tecniche tali da rendere smontabile l'intera struttura.

- Modello ISTAT, compilato con i dati dimensionali del nuovo annesso agricolo: volume totale V/P di 800 mc, superficie coperta di 235 mq, superficie secondo l'utilizzazione (per l'esercizio dell'attività) di 235 mq.
- Comunicazione di Inizio Lavori, con nota prot. n. 5.591 del 26/2/2010, con cui il Sig. ********** dichiarava l'inizio dei lavori di cui al permesso di costruire in epigrafe fissato per la "*data odierna*" (quindi 26/2/2010). Le opere connesse alla costruzione del manufatto sarebbero state eseguite "*in proprio*".

10. Denuncia di inizio attività, presentata dal Sig. ********** in qualità di proprietario con prot. n. 30.220 del 19/12/2008 (pratica n. 47 in elenco generale), per lavori di "[...] *restauro e risanamento conservativo di locali cantina e sistemazioni esterne".* Il presente titolo edilizio è stato rintracciato per nominativo dell'intestatario e si riferisce ad attività edilizia riguardante:
    - due unità immobiliari ubicate all'interno dell'agglomerato storico in Località La Torre e più precisamente identificate al CF, foglio di mappa 72 part. 52

subb. 3 e 6, beni non compresi nella perizia;

- porzioni di aree esterne subito afferenti al fabbricato di cui sopra o nelle immediate vicinanze, queste ultime identificate come segue:
  - CF, foglio di mappa 72, part. 47, 55, 501 e 915, beni non compresi nella CTU;
  - CT, foglio di mappa 72, part. 1074, da cui derivano, per successivi frazionamenti, le partt. 1519 e 1527, incluse nel pignoramento e nel Lotto in questo luogo analizzato.
  - CT, foglio di mappa 61,
    - part. 141, bene compreso nella perizia (Lotto 5).
    - part. 265, da cui sono derivate le partt. 348 e 349, vendute a terzi, quindi non comprese nella CTU.

Si procede pertanto con l'elencazione dei documenti acquisiti dal fascicolo.

- Modello compilato della DIA.
- Scheda Tecnica ed Asseverativa per istanza di Pratica Edilizia.
- Allegato A, contenente i seguenti elaborati tecnici e grafici.
  - Relazione tecnica. La descrizione degli interventi sulle particelle incluse nel pignoramento si sviluppa al "*secondo luogo*". Trattasi di:
    - "[...] *sostituzione dell'attuale pavimentazione in pietra esterna obsoleta in particolare nel marciapiede sul retro del fabb. "G" (part. 52)*";
    - "[...] *su quest'ultima* ["*strada interna al borgo*", cit. da testo] *sarà realizzato un impianto d'illuminazione con lampioncini di 1,50 ml di altezza*";
    - "[…], *oltre al posizionamento di zanella di scolo delle acque meteoriche*";
    - "*e il ricarico di materiale arido della sede viaria*";
    - "[...] *la proprietà realizzerà una palizzata in legno per ovviare ai pericoli di caduta dall'alto dai muretto a secco perimetrali alle p.lle 141 e 265*". Di quest'opera non sono fornite specifiche di merito sulle dimensioni (sviluppo lineare ed altezza).
  - Estratto di PRG (scala 1:2.000).
  - Estratto di CTR (scala 1:10.000)

    - Estratto di mappa catastale (scala 1:2.000)
    - Calcolo degli oneri per l'intervento di restauro e risanamento conservativo.
- Tavola 1, "*Stato Attuale Planimetria Generale*" (scala 1:500, data dicembre 2008).
- Tavola 2, "*Stato Variato Planimetria Generale*" (scala 1:500, data dicembre 2008).
- Tavola 3, "*Stato Attuale Pianta e Prospetto*" (scala 1:100, data dicembre 2008).
- Tavola 4, "*Stato Variato Pianta e Prospetto Verifica Aeroilluminazione*" (scala 1:100, data dicembre 2008).
- Tavola 5, "*Stato Sovrapposto Pianta e Prospetto*" (scala 1:100, data dicembre 2008).
- Tavola 6, "*Verifica Legge 13/89*" (scala 1:100, data dicembre 2008).
- Comunicazione del Responsabile del Procedimento, con nota prot. n. 1.012 del 15/1/2009.
- Comunicazione di Inizio Lavori con prot. n. 32.002 del 16/12/2009, inizio fissato per la "*data odierna*".
- Comunicazione di variazione dei nominativi della Direzione dei Lavori e dell'Impresa Esecutrice, con trasmissione di nota prot. n. 3.146 del 3/2/2010.
- Dichiarazione di ultimazione dei lavori, fissata per il giorno 18/2/2011, trasmessa con prot. n. 4.885 del 24/2/2011, unitamente ai seguenti allegati.
    - Attestato di qualificazione energetica.
    - Dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 8 L 192/2005 e ssmmii.
    - Tavola 1 e 2 "*Progetto dell'opera come effettivamente realizzata*" (scala 1:100, data febbraio 2011).

Con riferimento all'intervento di sostituzione della pavimentazione sul lato tergale dell'edificio di cui alla part. 52 del foglio di mappa 72, nel corso dei sopralluoghi effettuati è stato possibile accertare l'avvenuta esecuzione della lavorazione descritta nella relazione tecnica. La nuova pavimentazione infatti interessa una buona parte dello sviluppo del fronte Nord dell'edificio storico, a partire proprio dalla bocca di lupo di cui al cespite incluso nel Lotto 3.

11. Autorizzazione allo scarico n. 332, rilasciata in data 22/2/2011 dal Responsabile del Settore Urbanistica su istanza trasmessa all'Ufficio Ambiente del Comune di Reggello dal Sig. ********** in qualità di proprietario con istanza prot. n. 30.540 del 24/12/2008 (pratica n. 48 in elenco generale), accolta con comunicazione prot. n. 1.963 del 23/1/2009, al fine della regolarizzazione dello scarico dei reflui provenienti dalle unità immobiliari identificate al CF, foglio di mappa 72 part. 52 subb. 6, 9 e 10, beni non compresi nella CTU. Attraverso il deposito di documentazione integrativa, trasmesso con nota prot. n. 4.456 del 18/2/2011, alle suddette tre unità menzionate si aggiungono altri beni, il tutto nell'ambito di un "[...] *Completamento di nuovo impianto di depurazione e scarico in acque superficiali di reflui domestici per usi legati alla civile abitazione e agrituristici oltre ad usi assimilati*". Nella relazione tecnica si trova infatti precisato che "[...] *con il posizionamento più a valle ed un maggior dimensionamento dell'impianto si riunisce nello stesso impianto anche l'impianto di smaltimento dei reflui per cui era già stata presentata richiesta di autorizzazione allo scarico in data 11/12/2008 prot. n. 29442, accolta con comunicazione del 5/2/2009 prot. n. 3144, relativa a scarichi assimilabili a civili provenienti da frantoio in corso di realizzazione* […]*. Si consente, inoltre, lo smaltimento dei reflui provenienti anche da locale da destinarsi a sala internet di cui alla DIA prot. N. 30220 del 19/12/2008* [CF, foglio di mappa 72 part. 52 sub. 6, piano seminterrato, presente un nuovo servizio igienico, bene non incluso nella CTU, ndr]*, oltre che quelli provenienti dal nuovo edificio a destinazione residenziale da realizzarsi con Permesso di Costruire di cui alla pratica n. 915.436/2009 del 9/6/2009* [...]". Il presente titolo edilizio è stato rintracciato per nominativo dell'intestatario; si procede di seguito con l'elencazione dei documenti acquisiti dal fascicolo.
    - Elaborato Unico (data dicembre 2008), contenente i seguenti allegati.
        - Relazione tecnica, redatta in data 22/12/2008, in cui l'intervento si riferisce alle suddette tre unità immobiliari (part. 52, subb. 6, 9 e 10).
        - Schede tecniche della Ditta *********.
        - Estratto di mappa catastale con la localizzazione dell'impianto.
        - Tavola Unica, "*Schema Smaltimento Acque Reflue*" (scala 1:200, data dicembre 2008), in cui è l'impianto di smaltimento è posto di progetto sulla part. 1451 al foglio di mappa 72.
    - Comunicazione di accoglimento della richiesta di autorizzazione allo scarico,

prot. n. 1.963 del 23/1/2009.

- Deposito di documentazione prot. n. 4.456 del 18/2/2011, relativamente alla "[...] *relazione sugli scarichi e schema dell'impianto di smaltimento così come effettivamente realizzato*".
  - Documentazione fotografica, costituita da tre riprese, scattate durante la realizzazione dell'impianto, nella fase di rinterro dei corpi ricettori.
  - Relazione sugli scarichi, redatta in data 11/2/2011, da intendersi riferita al completamento del nuovo impianto. Nel testo, l'impianto di depurazione viene descritto come "[...] *dimensionato per un totale di 24 abitanti equivalenti in modo da garantire il trattamento delle acque anche in condizioni di massimo utilizzo*".
  - Schede tecniche della ditta [redacted] con indicati gli elementi selezionati per l'impianto.
    - Degrassatore professionale, modello DP120 Biotec.
    - Vasca Imhoff, modello IMH25 Biotec (in relazione è indicato il modello IMH20).
    - Depuratore/Ossidatori Oxi One, modello Dex28, con capacità volumica di 4.000 lt, 28 abitanti equivalenti in tabella III (in relazione è indicato il modello Dex24).
  - Tavola Unica, "*Schema Smaltimento Acque Reflue*" (scala 1:200, data febbraio 2011), in cui è disegnato l'impianto di smaltimento con l'aggiornamento della giacitura, ovvero posto, dove accertato durante la visita, sulla part. 1527 al foglio di mappa 72.
- "*Autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche in acque superficiali*" n. 332 del 22/2/2011.

Per l'esposizione dei rilievi ed accertati svolti si rimanda in toto ai contenuti già espressi nella disamina di cui alle relazioni dei Lotti 1 e 2.

Dal punto di vista urbanistico, il Comune di Reggello è dotato dei seguenti strumenti di pianificazione, dei quali si propone la seguente ricostruzione cronologica.

- PRG comunale adottato con DCC n. 171 del 23/8/1973, approvato definitivamente con DGTR n. 7.228 del 23/6/1976.
- Piano Strutturale approvato con DPGRT n. 269 del 23/9/1997.

- Regolamento Urbanistico (RU), adottato con DCC n. 7 del 28/1/1998, approvato definitivamente con DCC n. 40 del 7/5/1998.
- Prima Variante Generale al RU, adottata con DCC n. 136 del 21/12/1999, approvata definitivamente con DCC n. 75 del 27/6/2000.
- Seconda Variante Generale al RU, adottata con DCC n. 15 del 21/2/2006, approvata definitivamente con DCC n. 92 del 30/11/2006.

Le previsioni, i conseguenti vincoli e le limitazioni dettate dal Regolamento Urbanistico hanno perso efficacia a decorrere dalla data del 3 gennaio 2012 ai sensi della L 17/8/1942 n. 1.150 e dell'art. 95 commi 9, 10, 11, della LR 10 novembre 2014 n. 65.

- Piano strutturale (PS), adottato con DCC n. 89 del 17/10/2016 esecutiva. "[...] *Con l'adozione del suindicato Piano Strutturale, le misure di salvaguardia, di cui all'art. 92 comma 5 lettera e) della LR 10 novembre 2014 n. 65, contenute nel titolo VIII capo I articoli 115 e 116 dello Statuto del Territorio (Allegato 1 del Piano Strutturale), sono immediatamente efficaci dal momento della pubblicazione dell'avviso di adozione del piano strutturale, fino all'approvazione o all'adeguamento del piano operativo e, comunque, per un periodo non superiore a tre anni dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione del piano strutturale (art. 92 comma 6 LR 10 novembre 2014 n. 65) e di cui all'art. 103 LR 65/2014".*
- Approvazione definitiva del PS con DCC n. 25 del 28/3/2018.
- Avvio del procedimento del nuovo Piano Operativo con DCC n. 45 del 8/5/2018.
- DCC n. 73 del 19/7/2019, con oggetto la Variante al vigente Piano Strutturale comunale – Approvazione del documento di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della LR n. 65/2014 e contestuale integrazione del documento di avvio del procedimento del nuovo Piano Operativo, approvato con DCC n. 45 del 8/5/2018.
- DCC n. 104 del 7/11/2019, con oggetto Variante al vigente Piano Strutturale e contestuale integrazione del documento di avvio del procedimento del nuovo Piano Operativo – Integrazione al documento programmatico di avvio del procedimento approvato con DCC n. 73 del 19/7/2019.

In merito al nuovo Piano Operativo, a causa delle contingenti sopravvenute disposizioni ministeriali per il contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da Covid-19 (DL 23/2/2020 n. 6 […] DPCM 22/3/2020), in concomitanza con l'approvazione da parte della Giunta Regionale Toscana, nella seduta del 30/3/2020, delle "*Indicazioni operative*

in merito alla sospensione dei termini dei procedimenti amministrativi in materia di governo del territorio, ai sensi dell'art.103 del decreto-legge 17 marzo 2020, n.18", a quanto riferito dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggello in data 8/4/2020,"*[...] non potranno essere rispettati i tempi previsti per l'espletamento dei procedimenti in corso, compreso quello dell'adozione del PO*".
Per quanto invece riguarda il quadro previsionale del PO, sempre il menzionato Responsabile riferisce che, in linea di massima, il nuovo strumento urbanistico sarà allineato alle potenzialità e caratteristiche che attualmente ritengono le zone distinte come interne o esterne al perimetro dei centri abitati. Essendo i beni compresi nella CTU, quindi anche il presente Lotto, posti al di fuori del suddetto perimetro (vedi CDU), si può ipotizzare che tutti ricadranno all'interno del tessuto territoriale non urbanizzato, secondo la nuova nomenclatura urbanistica.

A seguito di istanza presentata in data 6/2/2020 con prot. n. 2.977 per il rilascio del CDU, il Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Reggello, in data 13/2/2020, ha certificato le seguenti destinazioni urbanistiche, con le precisazioni come di seguito e fedelmente riportate dal testo del certificato.

- […] "*Che le previsioni, i conseguenti vincoli e le limitazioni dettate dal Regolamento Urbanistico hanno perso efficacia a decorrere dalla data del 3 gennaio 2012 ai sensi della L 17/8/1942 n. 1.150 e dell'art. 95 commi 9, 10, 11, della LR 10 novembre 2014 n. 65*".
- "*Con l'approvazione del suindicato Piano Strutturale, le misure di salvaguardia, di cui all'articolo 92 comma 5 lettera e) della LR 10 novembre 2014 n. 65, contenute nel titolo VIII capo I articoli 115 e 116 dello Statuto del Territorio (Allegato 1 del Piano Strutturale), avranno efficacia fino all'approvazione o all'adeguamento del piano operativo e, comunque, per un periodo non superiore a tre anni dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione del piano strutturale (art. 92 comma 6 LR 10 novembre 2014 n. 65) e di cui all'art. 103 LR 65/2014*".
- "*Che la classificazione sismica del territorio comunale di Reggello, indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3519/2006, aggiornata con la Deliberazione della Giunta Regionale Toscana n. 421 del 26 maggio 2014 è "Zona sismica 3*" [...]

- Foglio di mappa 72.

- part. 1519.
  - Regolamento Urbanistico (DCC 7/5/1998 n. 40 – DCC 27/6/2000 n. 75 – DCC 30/11/2006 n. 92).
    - Sottozona: aree di protezione paesaggistica, storico ambientale ed archeologica (art. 41 NTA).
    - Zone extraurbane: Sottozona E4: agricola produttiva pedemontana (Art. 35 NTA).
    - Zona omogenea "E" extraurbana (art. 31 NTA).
    - Aree speciali di pertinenza di edifici di particolare valore storico architettonico e culturale (art. 53 NTA).
  - Piano Strutturale (DCC 28/3/2018 n. 25).
    - Sistemi Territoriali: Sistema Territoriale Montano (artt. 19-23-27-31-49 Statuto del Territorio).
    - Sistemi Territoriali: Sistema Territoriale di Collina (art. 20-24-28-32-50 Statuto del Territorio)
    - Aree periurbane (art. 79 Statuto del Territorio).
    - Unità Territoriali Organiche Elementari: 7 - Reggello - Cascia (TR6 Tessuto a tipologie miste) (art. 59 Statuto del Territorio)
    - Intersezione particella su Pericolosità geologica.
    - Pericolosità geologica (DPGR 25/10/2011 n. 53/R).
      - Pericolosità geologica media (G.2) (artt. 19-23-27-31-49 Statuto del Territorio).

- part. 1527.
  - Regolamento Urbanistico (DCC 7/5/1998 n. 40 – DCC 27/6/2000 n. 75 – DCC 30/11/2006 n. 92).
    - Sottozona: aree di protezione paesaggistica, storico ambientale ed archeologica (art. 41 NTA).
    - Zone extraurbane: Sottozona E4: agricola produttiva pedemontana (Art. 35 NTA).
    - Zona omogenea "E" extraurbana (art. 31 NTA).
    - Aree speciali di pertinenza di edifici di particolare valore storico architettonico e culturale (art. 53 NTA).

- Piano Strutturale (DCC 28/3/2018 n. 25).
  - Sistemi Territoriali: Sistema Territoriale Montano (artt. 19-23-27-31-49 Statuto del Territorio).
  - Sistemi Territoriali: Sistema Territoriale di Collina (art. 20-24-28-32-50 Statuto del Territorio)
  - Aree periurbane (art. 79 Statuto del Territorio).
  - Unità Territoriali Organiche Elementari: 7 - Reggello - Cascia (TR6 Tessuto a tipologie miste) (art. 59 Statuto del Territorio)
  - Intersezione particella su Pericolosità geologica.
  - Pericolosità geologica (DPGR 25/10/2011 n. 53/R).
    - Pericolosità geologica media (G.2) (artt. 59 Statuto del Territorio).
    - Pericolosità geologica elevata (G.3) (artt. 59 Statuto del Territorio).
    - Pericolosità geologica molto elevata (G.4) (artt. 59 Statuto del Territorio).

Il tutto come meglio indicato nel certificato di destinazione urbanistica (allegato 8quater).

Nel corso della riunione del 25/2/2020, l'Ufficio tecnico ha altresì specificato che la dizione "*aree di protezione paesaggistica, storico ambientale ed archeologica*", disciplinate dall'Art. 41 delle NTA del RUC, non sottende ad un vincolo di tipo conformativo bensì rappresenta solo un tipo di inquadramento urbanistico.
Si precisa inoltre che l'ulteriore riscontro svolto sulle informazioni contenute nel menzionato CDU e nella banca dati dell'Unione dei Comuni, sul tema inerente l'attraversamento da parte degli incendi di alcune particelle, non ha modificato le destinazioni urbanistiche delle unità catastali incluse nel Lotto qui analizzato. Pertanto, per le particelle di cui al Lotto 6 rimane confermato e valido il CDU rilasciato in data 13/2/2020

Dall'osservazione della cartografia PIT con valenza di Piano Paesaggistico, emerge che nessuna particella inclusa nel Lotto 6 ricade nelle "*Aree tutelate per legge*", ai sensi dell'art. 142 del Dlgs n. 42/2004, lettera "g": "*I territori coperti da foreste e da boschi*".
(Fonte: http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/pianopaesaggistico.html).

Sempre nel PIT con valenza di Piano Paesaggistico, nessuna particella inclusa nel Lotto 6 ricade negli "*Immobili ed aree di notevole interesse pubblico*"
(Fonte: idem cs).

Dall'osservazione della cartografia "*Regione Toscana – SITA: Vincolo Idrogeologico*", risulta che l'intero compendio oggetto di CTU, ovvero tutti i Lotti, ricadono in area soggetta a vincolo idrogeologico, ai sensi del RD n. 3.267/1923 (estratto testuale dal sito http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/idrogeol.html).

Dall'analisi di tutti i citati titoli abilitativi e dei documenti testuali e grafici ivi contenuti, emergono alcune incongruenze e/o spunti di approfondimento tecnico, in seguito descritti all'interno di un elenco ragionato.
Con riferimento alle pratiche reperite durante l'accesso agli atti, per ogni punto analizzato viene indicato quanto riferito dal Responsabile della UO Edilizia Privata e del Settore Urbanistica del Comune di Reggello, Arch. **********, di seguito sempre indicato come Responsabile tecnico, in collaborazione con i tecnici istruttori Geom. ********* ********** e Geom. **********, sia nel corso degli incontri avvenuti l'8 gennaio ed il 25 febbraio scorso, che per chiarimenti interpretativi ricevuti durante l'analisi dei singoli casi, telefonicamente e per mail ordinaria. Data la natura collegiale dei due menzionati incontri, il soggetto referente sarà anche talvolta richiamato, genericamente, come Ufficio tecnico comunale.
Quanto al Lotto in questione, costituito interamente da appezzamenti di terreno, non si è ovviamente proceduto alla ricostruzione dello stato legittimo.

- In merito alla pratica 1 (Pratica edilizia n. 17/1959).
  Con riferimento alla pratica in questione, avendo già parlato della situazione del fascicolo visionato nella parte descrittiva generale dell'istanza, si focalizza il punto sulla realizzazione della viabilità interna. Negli elaborati grafici reperiti non viene mai espressamente indicata la larghezza della carreggiata del nuovo asse viario, mentre ne è rappresentata la sezione altimetrica. In considerazione dell'andamento del grafico e dell'epoca di redazione del disegno, si può affermare che la strada in questione corrisponda con buona approssimazione

allo sviluppo dell'attuale vialetto interno. Con riferimento alla pratica in questione, per quanto premesso nella descrizione del titolo non si ritiene necessario procedere con alcuna ulteriore istanza di correzione.

- In merito alla pratica 2 (Concessione edilizia n. 36/1995).

  Con riferimento alla pratica edilizia di cui all'oggetto, a seguito dell'analisi dei documenti acquisiti, si espone quanto accertato.

  a) All'interno del fascicolo non è stata reperita la comunicazione di inizio lavori, né viene indicata l'esatta data di fine lavori i quali, per obbligo, dovevano terminare entro il 31/12/1995. In data 9/1/1996 è stata trasmessa solo la fine lavori ai fini del vincolo idrogeologico, stabilita per il giorno 3/1/1996. Come anche riferito dal Responsabile tecnico comunale, quanto sopra rientra nella fattispecie di formalità burocratiche non rilevanti ai fini dell'intero procedimento.
  b) Le aree in cui sono stati realizzati i due invasi idrici sono attualmente recintate e, di conseguenza, non è stato possibile accedervi per poter effettuare delle verifiche di conformità dei manufatti rispetto al progetto depositato.

  Per quanto descritto alle lettere a) e b), non avendo riscontrato altro di rilevante o carente, non si ritiene dover approfondire o procedere con alcuna istanza.

- In merito alla pratica 3 (Concessione edilizia n. 145/1995).

  Con riferimento alla pratica edilizia di cui all'oggetto, a seguito dell'analisi dei documenti acquisiti, si espone quanto accertato.

  a) Per quanto riguarda la comunicazione di fine lavori sembra contenere un'incongruenza nei riferimenti temporali indicati dal Direttore dei Lavori, ovvero intercorrono quasi tre mesi dalla data di redazione della comunicazione (9/9/1998) e la nota stessa di fine lavori (4/12/1998). E' assai probabile si tratti di un mero refuso. Inoltre è stata dichiarata una data di fine lavori al di fuori del termine massimo dei tre anni dal rilascio del titolo, che sarebbe dovuto essere il giorno 17/5/1998. A quanto riferito dall'Ufficio tecnico, le eventuali incongruenze presenti negli adempimenti di inizio e fine lavori, per pratiche non recenti, vengono derubricate nella fattispecie di formalità burocratiche non rilevanti ai fini dell'intero procedimento.
  b) Dal momento che è stata presentata la variante in corso d'opera alla

concessione in epigrafe, la DIA n. 12.651/1998, gli elaborati grafici contenuti nella pratica qui esaminata possono essere considerati superati da quelli presentati come stato finale delle opere nel 1998. Di conseguenza, la verifica di conformità dello stato dei luoghi sarà condotta in occasione della disamina di quest'ultima istanza agli atti.

Tutto ciò premesso, non avendo riscontrato altri aspetti importanti, nel merito dei rilievi di cui alle lettere a) e b) non si ritiene dover approfondire o procedere con alcuna istanza.

- In merito alla pratica 4 (DIA, pratica edilizia n. 12.651/1998).

  Con riferimento alla pratica edilizia di cui all'oggetto, a seguito dell'analisi dei documenti acquisiti, si espone quanto accertato.

  a) Per quanto riguarda l'ubicazione del cancello per l'accesso carrabile all'area di pertinenza dell'intero complesso immobiliare posto in località La Torre, negli elaborati grafici è rappresentata una posizione che, attualmente, risulta variata. Per la disamina di questo rilievo si rimanda a quanto contenuto nella relazione relativa al cespite del Lotto 2, in quanto il manufatto è stato realizzato su una particella identificata come BCNC all'unità immobiliare del precedente menzionato Lotto.
  b) Dall'osservazione dello stato sovrapposto, rispetto alla precedente Concessione Edilizia n. 145/1995 non si ravvisano modifiche che hanno direttamente interessato le unità catastali facenti parte del Lotto qui trattato.

  Tutto ciò premesso, non avendo riscontrato altri aspetti importanti, nel merito dei rilievi di cui alle lettere a) e b) non si ritiene dover approfondire o procedere con alcuna istanza.

- In merito alla pratica 5 (Comunicazione di installazione di manufatti precari di uso agricolo prot. n. 4.223 del 15/2/2008).

  Con riferimento alla pratica edilizia di cui all'oggetto, a seguito dell'analisi dei documenti acquisiti, si espone quanto accertato.

  a) La descrizione ed il dimensionamento dei due manufatti riportati in relazione non corrispondono alla loro rappresentazione sull'estratto di mappa catastale e sull'elaborato progettuale allegati all'istanza.
     - Per quanto riguarda il manufatto 1 dell'estratto di mappa.

- Nel disegno di progetto, le dimensioni planimetriche dello spazio denominato “*deposito mezzi agricoli*” sono 11,50 x 8,20 ml contro 11,50 x 8,00 ml descritti in relazione; l'adiacente tettoia nel disegno è di 6,10 x 2,00 ml, contro i 6,00 x 2,00 ml in relazione. Anche le altezze differiscono:
  - per il corpo di fabbrica di maggior consistenza, altezza massima di 3,20 ml, altezza minima di 2,90 ml (valore corretto a mano); in relazione era indicata solo genericamente un'altezza in gronda di circa 3,00.
  - per l'adiacente tettoia invece veniva indicata solo un'altezza in gronda di 2,50 ml.

- Per quanto riguarda il manufatto 2 dell'estratto di mappa.
  - Nel disegno di progetto, le dimensioni planimetriche dello spazio denominato “*rimessa attrezzi*” sono 6,15 x 3,85 ml contro 6,00 x 3,80 ml descritti in relazione. L'altezza in gronda indicata nel grafico corrisponde invece a quella descritta in relazione (2,40 ml).

Trattandosi di manufatti da demolire, tali differenze non incidono su alcun aspetto legato alla regolarità edilizia.

b) Durante il sopralluogo, i precedenti manufatti sono stati entrambi rilevati e descritti nell'elaborato di inquadramento, con il proprio codice identificativo.
- Id n. 7) e 8), Tettoia in lamiera d'acciaio, legno e tubi innocenti (deposito materiali):
  - dimensioni del corpo maggiore:
    - pianta 11,36 x 8,11 ml;
    - altezza massima 3,14 ml, altezza minima 2,67 ml;
  - dimensioni del corpo minore:
    - pianta 6,37 x 4,20 ml;
    - altezza 2,55 ml.
- Id n. 4) , casottino prefabbricato in legno:
  - pianta 6,18 x 3,87 ml;
  - altezza massima 2,83 ml, altezza minima 2,40 ml;
  - pianta del porticato antistante: 1,96 x 3,82 ml;
  - altezza massima 2,83 ml, altezza minima 2,40 ml;

- soletta di appoggio del manufatto in calcestruzzo:
  - pianta circa 6,25 x 4,10 ml;
  - spessore visibile 0,20 ml;
- n. 2 plinti di 0,40 x 0,40 ml, spessore virtuale 0,20 ml (non visibile interamente).

Il tutto come meglio rappresentato all'allegato 5sexies.

Per quanto esposto in precedenza, ai fini della regolarizzazione degli abusi rilevati si espongono le seguenti soluzioni, avvallate dal Responsabile tecnico durante i menzionati incontri collegiali:

- per quanto riguarda la lettera a), non si deve procedere con alcuna istanza;
- per quanto riguarda la lettera b), per la demolizione e smaltimento dei due corpi di fabbrica descritti bisogna attivare la procedura della SCIA, ai sensi dell'art. 135 comma 2 lettera e-ter della LR n. 65/2014, con il versamento dei soli diritti di segreteria. Contestualmente, devono altresì essere espressi i costi relativi all'intervento di demolizione dei manufatti e smaltimento dei materiali di risulta a pubblica discarica autorizzata.

- In merito alla pratica 6 (PAPMAA prot. n. 8.864 del 8/4/2008).

  Per quanto riguarda la pratica in questione, si richiamano le conclusioni conseguenti ai riscontri eseguiti, questi ultimi meglio esposti nella disamina completa del titolo edilizio di cui alla relazione del Lotto 1.

  Con riferimento:

  - all'obbligo di non alienabilità (vedi relazione Lotto 1, lettera a);
  - all'inclusione nella vendita esecutiva di beni compresi nel PAPMAA (vedi relazione cit, lettera b);
  - all'assunzione degli impegni di cui ai due atti unilaterali d'obbligo (vedi relazione cit, lettera c);
  - alla mancata esecuzione degli interventi colturali (vedi relazione cit, lettera d);
  - all'impegno assunto a non distogliere dall'attività agrituristica, scorporare, alienare la porzione del fabbricato G (vedi relazione cit, lettera e);

  accertato che non è stato adempiuto agli obblighi di cui sopra, specificatamente nel merito di tutti i fatti esposti, si conclude il rapporto di indagine con la

decisione di escludere il Lotto 1 (frantoio aziendale) dalla vendita esecutiva, con la precisazione che, secondo quanto emerso dal confronto con l'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggello, gli appezzamenti di terreno a oliveto non saranno soggetti ad alcun provvedimento sanzionatorio, poiché nel loro caso non si è registrato alcun incremento del valore di mercato.

Per quanto affermato nel precedente periodo, gli effetti della disamina svolta sul PAPMAA non avranno alcuna ricaduta sul Lotto qui trattato.

- In merito alla pratica 7 (DIA prot. n. 10.373 del 24/4/2008).

  Con riferimento alla pratica in questione, in considerazione di quanto già indicato nella parte descrittiva e del fatto che l'intervento oggetto di DIA non sembra essere stato mai realizzato, non si ritiene dover approfondire la disamina.

- In merito alla pratica 8 (DIA prot. n. 28.787 del 3/12/2008).

  Con riferimento alla pratica edilizia di cui all'oggetto, per quanto potuto riscontrare durante i sopralluoghi, in considerazione del fatto che sono trascorsi circa 10 anni dall'esecuzione dei lavori e che sembra non sia stato eseguito alcun ulteriore e successivo intervento dall'epoca della DIA in epigrafe, si può affermare comprensibilmente che l'intervento manutentivo eseguito sulla viabilità citata non ne abbia, di fatto, compromesso la regolarità, ai fini edilizio, urbanistico e del vincolo idrogeologico. Per quanto espresso, non si procede con alcun ulteriore approfondimento tecnico.

- In merito alla pratica 9 (Permesso di Costruire n. 17/2009).

  Con riferimento alla pratica edilizia di cui all'oggetto, alla comunicazione di installazione di manufatti precari di uso agricolo *(*prot. n. 4.223 del 15/2/2008), al PAPMAA, al fatto che l'intervento non è stato realizzato, non si procede con alcun approfondimento tecnico. Restano tuttavia da computare i costi per la demolizione e smaltimento dei manufatti ad oggi insistenti sulla part. 1527, in ottemperanza ai titoli richiamati, il tutto mediante il deposito di SCIA ai sensi dell'art. 135 comma 2 lettera e-ter della LR n. 65/2014.

- In merito alla pratica 10 (DIA prot. n. 30.220 del 19/12/2008).

  Con riferimento alla pratica edilizia di cui all'oggetto ed alla Tavola 2 citata,

durante il sopralluogo del 31/1/2020 si è potuto accertare l'avvenuta esecuzione dei seguenti lavori.

- La posa in opera, a servizio della strada interna, di un impianto di illuminazione sotto dimensionato rispetto a quello di progetto: sono stati installati infatti numero 4 corpi illuminanti, ciascuno alto circa 80 cm, contro i previsti 9 elementi, ciascuno alto circa 1,50 ml.
- Il posizionamento di zanella per un tratto di circa 46 ml.
- L'effettiva stesura di materiale arido di cava sulla sede dello stradello.

A quanto riferito dal Responsabile tecnico, le differenze sopra rilevate sono del tutto marginali ed inquadrabili all'interno dell'art. 137 della LR n. 65/2014, quindi non si procede con la presentazione di alcuna istanza.

Oltre a quanto sopra accertato, nel corso dei sopralluoghi svolti sono state individuate opere edilizie e o impiantistiche eseguite in assenza o di titolo abilitativo o di certificazione di conformità, unitamente a difformità alle norme edilizie, antisismiche, di tutela ambientale, ecc., in genere.

A) Per quanto riguarda gli appezzamenti di terreno compresi nel Lotto in epigrafe, è stata accertata la presenza di manufatti, anche in muratura, che, seppur realizzati in assenza di titolo edilizio, allo stato attuale non risultano difformi poiché classificabili ai sensi dell'art. 137 della LR n. 65/2014 ("*Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia*"). Quanto sopra confermato dal personale dell'Ufficio tecnico del Comune di Reggello. Trattasi di opere minori, realizzate nei primi anni '90 (cit. **********, verbale del 31/1/2020), della consistenza di seguito meglio descritta.
    - In "*Manufatti e fabbricati*", id n. 5), "*Giochi da giardino*".
        - Altalena in acciaio e c.a.: dimensioni di circa 6,20 x 2,70 ml, altezza massima di circa 2,10 ml.
        - Altalena in legno: dimensioni di circa 2,10 x 1,40 ml, altezza massima 2,30 ml.
        - Scivolo in metallo: dimensioni di circa 2,50 x 0,40 ml, altezza massima 1,40 ml.
        - Altri vari (giochi da bambini).

- In “*Manufatti e fabbricati*”, id n. 6), “*Varie*”.
  - Barbecue in muratura: dimensioni di circa 1,50 x 1,40 ml, altezza massima 2,20 ml.
  - Muro a retta in pietra: sviluppo di circa 12,40 ml, altezza massima 1,30 ml, altezza minima 1,10 ml.
  - Pergolato in legno su plinti in c.a.: dimensioni di circa 4,00 x 2,30 ml, altezza 2,00 ml.

Il tutto come meglio evidenziato nell'allegato 5sexies.

Per questa fattispecie di opere non è necessario procedere con alcuna istanza.

B) Risultano invece totalmente abusivi i seguenti manufatti, di cui all'elenco steso nell'allegato 5sexies (cit.).
   - In “*Manufatti e fabbricati*”.
     - Id n. 3), tettoia, struttura in tubi innocenti e copertura in legno e PVC, di dimensioni di circa 6,40 x 4,20 ml, altezza massima di circa 2,20 ml, altezza minima di circa 2,00 ml.
     - Id n. 4), casottino prefabbricato in legno su soletta armata, con manto di copertura in guaina ardesiata.
       - Corpo principale di dimensioni di circa 6,20 x 3,90 ml, altezza massima di circa 2,80 ml, altezza minima di circa 2,40 ml.
       - Loggia di dimensioni di circa 2,00 x 3,90 ml, altezza massima di circa 2,80 ml, altezza minima di circa 2,40 ml.
       - Soletta di calcestruzzo di spessore visibile circa 0,20 ml.
     - Id n. 7), tettoia, struttura in tubi innocenti e copertura in lamiera, di dimensioni di circa 6,40 x 4,20 ml, altezza di circa 2,60 ml.
     - Id n. 8), tettoia, struttura in legno ed acciaio e copertura in lamiera, di dimensioni di circa 11,50 x 8,20 ml, altezza massima di circa 3,10 ml, altezza minima di circa 2,70 ml.
     - Id n. 9), pollaio, struttura in legno e lamiera, oltre copertura in lamiera, di dimensioni di circa 3,50 x 4,00 ml, altezza di circa 1,40 ml.
     - Id n. 10), pollaio, struttura in legno e lamiera, su soletta armata, oltre copertura in lamiera:
       - corpo principale di dimensioni di circa 4,00 x 4,50 ml, altezza massima

di circa 2,00 ml, altezza minima di circa 1,60 ml;
    - corpo secondario di dimensioni di circa 2,80 x 4,30 ml, altezza di circa 1,50 ml.
  - Id n. 11), baracca, struttura in legno oltre copertura in lamiera, di dimensioni di circa 4,10 x 2,00 ml, altezza di circa 2,10 ml.
  - Id n. 12), manufatto in legno oltre copertura in vetroresina, di dimensioni di circa 3,00 x 3,00 ml, altezza di circa 2,10 ml.

Per i suddetti manufatti è prevista la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, tramite il deposito di SCIA ai sensi dell'art. 135, comma 2 lettera e-ter della LR citata.

C) Analogamente, risulta abusiva l'esecuzione delle seguenti opere, di cui all'elenco steso nell'allegato 5sexies (cit.).
  - In "*Opere varie*".
    - Id lettera A), terrapieno realizzato con terra e materiali di risulta, delle seguenti dimensioni:
      - profondità della scarpata, variabile da circa 1,40 a 9,00 ml;
      - altezza della scarpata, variabile da circa 1,20 a 4,70 ml;
      - profondità del terrapieno di circa 6,10 ml;
      - sviluppo complessivo del terrapieno di circa 33,00 ml.
    - Id lettera B), terrapieno per rampa carrabile, realizzato con terra e materiali di risulta, delle seguenti dimensioni:
      - larghezza di circa 4,20 ml;
      - lunghezza di circa 10,00 ml;
      - larghezza del passaggio carrabile di circa 2,60 ml;
      - altezza di circa 1,50 ml.

Per le suddette opere è prevista la messa in ripristino dello stato dei luoghi, da attuare mediante movimentazione del terreno fino a riformare la configurazione preesistente, oltre al trasporto e smaltimento dei materiali di risulta alla pubblica discarica autorizzata. L'intervento, per come descritto, può essere inserito nell'ambito del deposito della SCIA di cui al precedente punto.

D) Durante i sopralluoghi svolti sono stati anche accertati il deposito e

l'accatastamento non autorizzato di materiale di risulta e scarto di lavorazioni edili, di varia natura, forma e composizione materica, di cui all'elenco steso nell'allegato 5sexies (cit). Data la configurazione di simili cumuli, viene fornito un dimensionamento di massima dell'ingombro degli stessi, non essendoci le condizioni per procedere con un inventario di dettaglio.

- In “Materiali”.
  - Id lettera a), pietre, materiali di risulta e guaina, dimensioni dell'ingombro complessivo di circa 5,00 x 2,50 ml, altezza di circa 0,80 ml.
  - Id lettera b), elementi in laterizio e pietre, dimensioni dell'ingombro complessivo di circa 3,00 x 3,00 ml, altezza di circa 0,80 ml.
  - Id lettera c), pozzetto prefabbricato di calcestruzzo con prolunga, dimensioni dell'ingombro complessivo di circa 0,80 x 0,80 ml, altezza di circa 1,10 ml.
  - Id lettera d), tegole in laterizio, dimensioni dell'ingombro complessivo di circa 3,00 x 2,00 ml, altezza di circa 0,80 ml.
  - Id lettera e), tegole in laterizio e piastrelle in cemento, dimensioni dell'ingombro complessivo di circa 7,00 x 1,50 ml, altezza di circa 0,80 ml.
  - Id lettera f), varie:
    - pilloli in pietra, dimensioni dell'ingombro complessivo di circa 3,00 x 3,00 ml, altezza di circa 1,00 ml;
    - rimorchio in legno ed acciaio, dimensioni dell'ingombro complessivo di circa 2,00 x 1,50 ml, altezza di circa 1,00 ml;
    - coclea metallica per la lavorazione delle olive, dimensioni dell'ingombro complessivo di circa 6,00 ml, con diametro variabile da circa 0,30 ml a 1,00 ml.
  - Id lettera g), varie:
    - n. 7 pilastri in acciaio zincato (HEB160), di lunghezza di circa 4,20 ml;
    - accessori per casseforme, dimensioni dell'ingombro complessivo di circa 3,00 x 4,00 mq, altezza di circa 0,50 ml;
    - profilati in acciaio, dimensioni dell'ingombro complessivo di circa 7,00 x 1,00 mq, altezza di circa 1,00 ml;
    - elementi per ponteggi, dimensioni dell'ingombro complessivo di circa 1,00 x 4,50 mq, altezza di circa 2,10 ml;

- corrugati per canalizzazioni impiantistiche.

- Id lettera h), varie:
  - tegole in laterizio:
    - primo deposito, dimensioni dell'ingombro complessivo di circa 2,00 x 0,50 ml, altezza di circa 0,50 ml;
    - secondo deposito, dimensioni dell'ingombro complessivo di circa 2,00 x 1,00 ml, altezza di circa 0,80 ml;
    - terzo deposito, dimensioni dell'ingombro complessivo di circa 1,90 x 1,00 ml, altezza di circa 0,50 ml.
- Id lettera i), travi reticolari in acciaio, dimensioni dell'ingombro complessivo di circa 11,00 x 2,50 ml, altezza di circa 1,20 ml.
- Id lettera j), blocchi in laterizio ed in cemento, oltre elementi in legno e manufatto in ferro per cancello o ringhiera, dimensioni dell'ingombro complessivo di circa 3,00 x 3,00 ml, altezza di circa 0,80 ml.
- Materiale presente all'interno del manufatto n. 3): corrugati, contenitori in plastica, bancali in legno e materiali vari, dimensioni dell'ingombro complessivo di circa 2,40 x 4,00 ml, altezza di circa 0,50 ml.
- Materiale presente all'interno del manufatto n. 7): scale in alluminio, bancali ed elementi in legno, radiatori, pannelli in polistirolo e materiali vari, dimensioni degli ingombri complessivi di circa 4,00 x 2,00 ml, altezza di circa 1 ml e di circa 2,00 x 1,80 ml, altezza di circa 1,00 ml.
- Materiale presente all'interno del manufatto n. 8): attrezzatura e materiali vari per l'agricoltura, bancali ed elementi in legno, mezzi ed attrezzature meccaniche per l'edilizia e l'agricoltura, corrugati, dimensioni dell'ingombro complessivo di circa 11,00 x 1,50 ml, altezza di circa 1,50 ml.

Per i suddetti materiali sono previsti la movimentazione nell'area, il carico, trasporto, scarico e smaltimento alla pubblica discarica autorizzata. I costi di smaltimento sono stati riferiti dal titolare della ditta Società Incisana Sabbia srl, Materiali Inerti, con sede in Località Fornaci di Incisa Valdarno, SS 9, Comune di Reggello.

Ai fini della regolarizzazione edilizia ed urbanistica di quanto riscontrato, così come emerso negli incontri avuti con il Responsabile tecnico, con l'Ufficio Urbanistica, l'Ufficio

Ambiente del Comune di Reggello, il Responsabile del Servizio Attività Territoriali e Protezione Civile dell'Unione dei Comuni – Valdarno e Valdisieve, si dovrà procedere con il deposito delle seguenti pratiche, per ognuna delle quali vengono computati, in via del tutto indicativa, i relativi oneri professionali e generici, in funzione della casistica determinata.

- Opere di demolizione dei manufatti abusivi, smaltimento del materiale di risulta alla pubblica discarica e messa in pristino dello stato dei luoghi.
  - Autorizzazione in sanatoria ai fini del vincolo idrogeologico per Ripristino dello stato dei luoghi (ai sensi dell'art. 85 LR n. 39/2000 come modificato dall'art. 11 LR n. 40/2004).
    - € 1.000 di onorari professionali e spese per la redazione e presentazione della pratica, compreso il maggior onere per la relazione geologica.
    - € 110 di diritti di istruttoria (non soggetti a imposta).
    - € 32 di marche da bollo (per la presentazione ed il ritiro dell'atto, non soggetti a imposta).
    - A quanto riferito dall'ufficio, non è previsto il pagamento della sanzione amministrativa poiché trattasi di una sanatoria con ripristino dello stato originario dei luoghi.

    Il tutto per un importo parziale di € 1.142 (oltre iva e cap dove applicati per legge).
  - Segnalazione Certificata di Inizio Attività, redatta ai sensi dell'art. 135 comma 2 lettera e-ter della LR n. 65/2014,
    - € 1.500 di onorari professionali e spese per la presentazione dell'istanza, compresa la direzione dei lavori.
    - € 75 di diritti di segreteria (non soggetti a imposta).

    Il tutto per un importo parziale di € 1.575 (oltre iva e cap dove applicati per legge).
  - Costi di lavorazione per la demolizione dei manufatti abusivi, lo smaltimento del materiale di risulta alla pubblica discarica e la messa in pristino dello stato dei luoghi (cfr. computo metrico specifico, allegato 19sexies).
    - € 414,40 per l'allestimento del cantiere;
    - € 1.058,53 per rimozione del manufatto 3;

- € 4.784,78 per rimozione del manufatto 4;
- € 1.178,90 per rimozione di materiali vari (manufatto 4);
- € 1.716,21 per rimozione del manufatto 7;
- € 5.025,41 per rimozione del manufatto 8;
- € 963,28 per rimozione del manufatto 9;
- € 1.937,43 per rimozione del manufatto 10;
- € 234,34 per rimozione del manufatto 11;
- € 147,34 per rimozione del manufatto 12;
- € 3.223,15 per ripristino della configurazione del versante ("*Opere varie*", id n. A);
- € 358,96 per ripristino della configurazione del terreno preesistente la formazione di una rampa carrabile ("*Opere varie*", id n. B);
- € 6.846,23 per la raccolta e smaltimento di materiali edili misti di risulta, scarti di lavorazione edile, materiali vari e di varia natura, tipologia e composizione fisica, accatastati o scaricati direttamente sul terreno ("*Materiali*")

Il tutto per un importo parziale di € 27.888,95 (oltre iva e cap dove applicati per legge).

Quanto sopra stimato genera un importo complessivo di € 30.605,95 (oltre iva e cap dove applicati per legge), da scomputare dal valore di mercato stimato per il Lotto 6.

E' necessario sottolineare che le verifiche eseguite ed i risultati conseguiti sono relativi a quanto esplicitamente indicato, in parte comunicatoci dalla proprietà, in parte acquisito mediante gli incontri svolti con i vari pubblici uffici preposti. Inoltre sono frutto di quanto riscontrato dalla documentazione di cui è stato possibile prendere visione nel corso dei vari accessi agli atti eseguiti. Premesso altresì il sussistere della ben nota incertezza degli apparati normativi di riferimento, dovuta alla prolifica e continua legiferazione, si precisa in questo luogo che le modalità ed i costi sopra indicati sono da considerarsi puramente indicativi, dal momento che solo le amministrazioni competenti possono determinare le sanzioni e le procedure necessarie per la regolarizzazione delle difformità riscontrate.

****

Quesito 10: *(Lotto 6)*

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

Il più probabile valore di mercato, determinato attraverso la comparazione diretta multiparametrica dell'MCA (Market Comparison Approach), pari a:

€ 95.343,95 è stato arrotondato a **€ 95.000**

Come specificato nel quesito si riporta di seguito:

- la superficie delle singole colture rilevate:
  - coltivo abbandonato = 4.176 mq;
  - incolto sterile = 2.238 mq;
  - uliveto = 34.511 mq.

- I prezzi unitari di ciascuna coltura sono i seguenti:
  - coltivo abbandonato = 0,54 €/mq;
  - incolto sterile = 0,19 €/mq;
  - uliveto = 2,68 €/mq;

- Il prezzo, complessivo, arrotondato è pari a € 95.000.

Per i dettagli relativi alla metodologia utilizzata ed ai calcoli eseguiti si rimanda a quanto specificatamente trattato all'allegato 12sexies.

****

Quesito 11: *(Lotto 6)* *Indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2.922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.*

In relazione agli adeguamenti ed alle correzioni riguardanti i costi di regolarizzazione delle difformità riscontrate, così come meglio descritto nei relativi quesiti, si riporta:

- regolarizzazione catastale: € 800,00;
- regolarizzazione edilizia: € 30.605,95;

Di conseguenza:

Valore stimato	deprezzamento	Valore base d'asta
€ 95.000,00	€ 31.405,95	€ 63.594,05

Pertanto il valore determinato, che corrisponde al prezzo base d'asta, viene arrotondato a **€ 64.000.**

Cautelativamente nei confronti delle parti, visto anche il ribasso previsto in sede di vendita, si ritiene di non dover applicare ulteriori deprezzamenti al prezzo base d'asta.

Prezzo base d'asta
€ 64.000,00

****

Quesito 12: *precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone*

(Lotto 6) *le ragioni;*

in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

- *il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;*
- *se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L 3 giugno 1940, n. 1.078;*
- *9. bis. indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;*

Per l'appezzamento di terreno compreso nel Lotto non sono state riscontrate caratteristiche tali da renderlo non appetibile sul mercato immobiliare.

Il pignoramento è riferito alla proprietà dell'intero.

I beni risultano intestati al debitore come persona fisica, pertanto la vendita non dovrebbe essere soggetta ad IVA. Tuttavia, date le continue variazioni sul regime fiscale, tale ipotesi necessita di un suffragio da parte di persona competente in materia, che non può essere il mero estimatore (ad esempio un commercialista od un notaio).

****

Quesito 13: *effettuare un riepilogo in caso di più Lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);*
(Lotto 6)

Si rimanda al riepilogo finale.

****

Quesito 14: *L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato:*
(Lotto 6)

- *una tabella riepilogativa per ciascun Lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e* quello a base d'asta;

- *fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);*
- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

Si allega alla presente:

Per tutti i Lotti:

- Avviso di ricevimento della raccomandata di cui al punto II° (estratto allegato 2 – comunicazioni varie).

Per i Lotti 4, 5 e 6:

- certificato di destinazione urbanistica (allegato 8quater);

Per i Lotti 1, 3, 4, 5 e 6

- contratto di locazione (allegato 10);
- nota tecnica inerente la parte agronomica (allegato 20);

Per i Lotti 5 e 6

- atto di convenzione per l'uso gratuito dei laghetti antincendio (allegato 10quinquies);

Per il solo Lotto 6:

- documentazione catastale (allegato 3sexies);
- elaborati grafici di inquadramento e rilievo (allegato 5sexies);
- rilievo fotografico (allegato 6sexies);
- ispezioni ipotecarie (allegato 7sexies);
- tabella riepilogativa (allegato 9sexies);
- verifica congruità canone di locazione (allegato 11sexies);
- determinazione del più probabile valore di mercato (allegato 12sexies);
- diagramma ricostruzione storica part. 45 (allegato 18sexies);
- computi metrici opere di adeguamento e messa in pristino (allegato 19sexies).

In risposta al quesito 13, si riporta di seguito il riepilogo di tutti i Lotti compresi nel pignoramento immobiliare 818/2014

Lotto 1 - (pagine da 18 a 139).

Annesso agricolo di un solo piano fuori terra, ubicato a Reggello (FI), località Caselli La Torre, all'interno del complesso immobiliare denominato ********* *** ******. L'unità destinata a frantoio e deposito, è adibita alla produzione, lo stoccaggio e l'imbottigliamento dell'olio. L'edificio è stato realizzato nell'abito di un PAPMAA, ad oggi non ancora completato. La superficie calpestabile complessiva è pari a 279,85, oltre allo scannafosso, alla loggia ed al resede.

L'unità immobiliare è censita al CF, al foglio di mappa 72, part. 1407, cat. C2, cl. 4, cons. 285 mq, rendita € 1.162,80.

Come ampiamente indicato in perizia l'unità immobiliare compresa nel Lotto è da considerarsi non appetibile sul mercato immobiliare, visto che il suo valore è negativo. Per maggiori dettagli si rimanda a quanto più ampiamente trattato ai quesiti 9 e 10.

Lotto 2 (pagine da 140 a 202).

Unità immobiliare destinata a civile abitazione, ubicata a Reggello (FI), località Caselli La Torre, all'interno del complesso immobiliare denominato ********* *** ******. L'unità, posta al primo ed ultimo piano, è composta da un locale giorno (ingresso, cucina, pranzo e soggiorno), oltre camera, disimpegno e servizio igienico. In totale si sviluppa per una superficie calpestabile di 40,61 mq, oltre alla scala esterna di accesso.

L'unità immobiliare è censita al CF, al foglio di mappa 72, part. 48, sub. 6, cat. A2, classe 4, cons. 3 vani, sup. cat. escl. aree esterne 46 mq, rend. € 247,90.

I valori determinati sono i seguenti:

valore stimato	deprezzamento	valore base d'asta	prezzo base d'asta
€ 45.000,00	€ 14.740,18	€ 30.259,82	**€ 30.000,00**

Contratto di affitto commerciale con scadenza al 31/12/2020, per il quale il custode giudiziario ha comunicato la disdetta.

Per l'inadeguatezza del canone, ai sensi dell'art. 2.923 del cc, comma 3, la locazione è da ritenersi inefficace nei confronti della procedura.

Di conseguenza l'immobile è da considerarsi giuridicamente LIBERO.

Lotto 3 - (pagine da 203 a 254).

Unità immobiliare illegittimamente utilizzata come civile abitazione, ad oggi destinata a deposito, ubicata a Reggello (FI), località Caselli La Torre, all'interno del complesso immobiliare denominato ********* *** ******. L'unità, posta al piano seminterrato, è composta da un locale giorno (ingresso, cucina, pranzo e soggiorno), oltre camera e servizio igienico. In totale si sviluppa per una superficie calpestabile di 31,92 mq.

L'unità immobiliare è censita al CF, al foglio di mappa 72, part. 52, sub. 7, cat. A3, classe 1, cons. 2,5 vani, sup. cat. escl. aree esterne 49 mq, rend. € 108,46.

I valori determinati sono i seguenti:

valore stimato	deprezzamento	valore base d'asta	prezzo base d'asta
€ 30.000,00	€ 22.404,49	€ 7.595,51	**€ 8.000,00**

Contratto di affitto di fondo rustico, ultranovennale, non trascritto, pertanto ai sensi dell'art. 2.923 del cc, comma 2, sarebbe opponibile all'acquirente solo il primo novennio, che scade il 30/12/2021. Inoltre per l'inadeguatezza del canone, ai sensi del comma 3 dello stesso articolo, la locazione è da ritenersi inefficace nei confronti della procedura anche il primo periodo.
Di conseguenza l'immobile è da considerarsi giuridicamente LIBERO.

Lotto 4 - (pagine da 255 a 302).

Appezzamento di terreno boschivo, ubicato a Reggello (FI), in località I Piani, lungo la strada provinciale 85 di Vallombrosa, posto tra le frazioni di Pietrapiana e Saltino, che secondo le risultanze catastali si sviluppa per una consistenza complessiva di 133.500 mq.
La porzione di 35.000 mq, riconducibile alle particelle 95 e 96, è oggetto del Piano attuativo comparto F4-4 campeggio di montagna I Piani, mentre la porzione di 96.500 mq, riconducibile alla quasi totalità delle particelle 97 e 98 è compresa nel Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA).
Le particelle sono censite al CT, foglio di mappa 51:

- part. 95, qualità bosco misto, cl 3, sup. 256 mq, rd € 0,05, ra € 0,04;
- part. 96, qualità bosco misto, cl 3, sup. 34.744 mq, rd € 7,18, ra € 5,38;
- part. 97, qualità bosco misto, cl 3, sup. 98.252 mq, rd € 20,30, ra € 15,22;
- part. 98, qualità bosco misto, cl 3, sup. 248 mq, rd € 0,05, ra € 0,04.

I valori determinati sono i seguenti:

valore stimato	deprezzamento	valore base d'asta	prezzo base d'asta
€ 23.000,00	€ 0,00	€ 23.000,00	**€ 23.000,00**

Contratto di affitto di fondo rustico, ultranovennale, non trascritto, pertanto ai sensi dell'art. 2.923 del cc, comma 2, sarebbe opponibile all'acquirente solo il primo novennio, che scade il 30/12/2021. Inoltre per l'inadeguatezza del canone, ai sensi del comma 3 dello stesso articolo, la locazione è da ritenersi inefficace nei confronti della procedura anche il primo periodo.
Di conseguenza i beni compresi nel Lotto sono da considerarsi giuridicamente LIBERI.

Lotto 5 - (pagine da 303 a 356).

Appezzamento di terreno per gran parte ad uliveto, ubicato a Reggello (FI), in località Caselli La Torre, a monte rispetto al complesso immobiliare della **********, rispetto al quale è separato dall'omonima strada, che secondo le risultanze catastali si sviluppa

per una consistenza complessiva di 64.160 mq. Tutto l'appezzamento è compreso nel Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA), ad oggi ancora in corso di completamento.

Le particelle sono censite al CT, foglio di mappa 61:

- part. 138, qualità uliveto, cl 4, sup. 4.050 mq, rd € 3,97, ra € 10,46;
- part. 139, qualità uliveto, cl 4, sup. 3.010 mq, rd € 2,95, ra € 7,77;
- part. 140, qualità uliveto, cl 4, sup. 3.670 mq, rd € 3,60, ra € 9,48;
- part. 141, qualità uliveto, cl 4, sup. 7.307 mq, rd € 7,17, ra € 18,87;
- part. 177, qualità uliveto, cl 4, sup. 34.720 mq, rd € 34,07, ra € 89,66;
- part. 199, qualità uliveto, cl 4, sup. 1.779 mq, rd € 1,75, ra € 4,59;
- part. 200, qualità uliveto, cl 4, sup. 3.494 mq, rd € 3,43, ra € 9,02;
- part. 201, qualità uliveto, cl 4, sup. 6.130 mq, rd € 6,02, ra € 15,83.

I valori determinati sono i seguenti:

valore stimato	deprezzamento	valore base d'asta	prezzo base d'asta
€ 121.000,00	€ 650,00	€ 120.350,00	**€ 120.000,00**

Contratto di affitto di fondo rustico, ultranovennale, non trascritto, pertanto ai sensi dell'art. 2.923 del cc, comma 2, sarebbe opponibile all'acquirente solo il primo novennio, che scade il 30/12/2021. Inoltre per l'inadeguatezza del canone, ai sensi del comma 3 dello stesso articolo, la locazione è da ritenersi inefficace nei confronti della procedura anche il primo periodo.
Di conseguenza i beni compresi nel Lotto sono da considerarsi giuridicamente LIBERI.

Lotto 6 - (pagine da 357 a 420).

Appezzamento di terreno per gran parte ad uliveto, ubicato a Reggello (FI), in località Caselli La Torre, a valle rispetto al complesso immobiliare della **********, che secondo le risultanze catastali si sviluppa per una consistenza complessiva di 40.925 mq. Tutto l'appezzamento è compreso nel Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA), ad oggi ancora in corso di completamento.

Le particelle sono censite al CT, foglio di mappa 72:

- part. 1519, qualità uliveto, cl 3, sup. 50 mq, rd € 0,09, ra € 0,17;
- part. 1527, qualità uliveto, cl 3, sup. 40.875 mq, rd € 73,89, ra € 137,22.

I valori determinati sono i seguenti:

valore stimato	deprezzamento	valore base d'asta	prezzo base d'asta
€ 95.000,00	€ 31.405,95	€ 63.594,05	**€ 64.000,00**

Contratto di affitto di fondo rustico, ultranovennale, non trascritto, pertanto ai sensi dell'art. 2.923 del cc, comma 2, sarebbe opponibile all'acquirente solo il primo novennio, che scade il 30/12/2021. Inoltre per l'inadeguatezza del canone, ai sensi del comma 3 dello stesso articolo, la locazione è da ritenersi inefficace nei confronti della procedura anche il primo periodo.
Di conseguenza i beni compresi nel Lotto sono da considerarsi giuridicamente LIBERI.

****
****
****

Il debitore risulta costituito pertanto potrà acquisire tramite la piattaforma PCT l'elaborato peritale. Ciò nonostante, così come richiesto nel corso dell'incontro del 16/4/2020, si trasmetterà all'esecutato copia della CTU mezzo mail ordinaria.

Il sottoscritto ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la SVI per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica composta da n. 430 pagine, dattiloscritte oltre n. 58 allegati.

Allegati:

- 1: Seconda istanza del CTU - *NON PRESENTE NELLA VERSIONE*

- 2: Comunicazioni varie e verbali di sopralluogo - *NON PRESENTE NELLA VERSIONE*

Lotto 1

- 3: Lotto 1 - documentazione catastale

- 4: Lotto 1, 2, 3, 5 e 6 - titolo di provenienza - *NON PRESENTE NELLA VERSIONE*
- 5: Lotto 1 - elaborati grafici di inquadramento e rilievo

- 6: Lotto 1 - rilievo fotografico

- 7: Lotto 1 - ispezioni ipotecarie - *NON PRESENTE NELLA VERSIONE*

- 9: Lotto 1 - tabella riepilogativa

- 10: Lotti 1, 3, 4, 5 e 6 – contratto di locazione - *NON PRESENTE NELLA VERSIONE*
- 20: Lotti 1, 3, 4, 5 e 6 - nota tecnica inerente la parte agronomica - *NON PRESENTE NELLA VERSIONE*

Lotto 2

- 3bis: Lotto 2 - documentazione catastale

- 4: Lotto 1, 2, 3, 5 e 6 - titolo di provenienza - *NON PRESENTE NELLA VERSIONE*
- 5bis: Lotto 2 - elaborati grafici di inquadramento e rilievo

- 6bis: Lotto 2 - rilievo fotografico

- 7bis: Lotto 2 - ispezioni ipotecarie - *NON PRESENTE NELLA VERSIONE*

- 9bis: Lotto 2 - tabella riepilogativa

- 10bis: Lotto 2 – contratti di locazione e sub locazione - *NON PRESENTE NELLA VERSIONE*

- 11bis: Lotto 2 – verifica congruità canone di locazione - *NON PRESENTE NELLA VERSIONE*

- 12bis: Lotto 2 – determinazione del più probabile valore di mercato - *NON PRESENTE NELLA VERSIONE*
- 19bis: Lotto 2 – computi metrici opere di messa in pristino ed adeguamento

Lotto 3

- 3ter: Lotto 3 - documentazione catastale

- 4: Lotto 1, 2, 3, 5 e 6 - titolo di provenienza - *NON PRESENTE NELLA VERSIONE*
- 5ter: Lotto 2 - elaborati grafici di inquadramento e rilievo

- 6ter: Lotto 3 - rilievo fotografico

- 7ter: Lotto 3 - ispezioni ipotecarie - *NON PRESENTE NELLA VERSIONE*

- 9ter: Lotto 3 - tabella riepilogativa

- 10: Lotti 1, 3, 4, 5 e 6 – contratto di locazione - *NON PRESENTE NELLA VERSIONE*
- 11ter: Lotto 3 – verifica congruità canone di locazione - *NON PRESENTE NELLA VERSIONE*
- 12ter: Lotto 3 – determinazione del più probabile valore di mercato - *NON PRESENTE NELLA VERSIONE*

- 13ter: Lotto 3 – stato sovrapposto

- 14ter: Lotto 3 – stato post sanatoria

- 19ter: Lotto 3 - computo metrico opere di adeguamento e messa in pristino
- 20: Lotti 1, 3, 4, 5 e 6 - nota tecnica inerente la parte agronomica - *NON PRESENTE NELLA VERSIONE*

Lotto 4

- 3quater: Lotto 4 - documentazione catastale

- 4quater: Lotto 4 - titolo di provenienza - *NON PRESENTE NELLA VERSIONE*

- 5quater: Lotto 4 - elaborati grafici di inquadramento e rilievo

- 6quater: Lotto 4 - rilievo fotografico

- 7quater: Lotto 4 - ispezioni ipotecarie - *NON PRESENTE NELLA VERSIONE*

- 8quater: Lotti 4, 5 e 6 – certificato di destinazione urbanistica - *NON PRESENTE NELLA VERSIONE*

- 9quater: Lotto 4 - tabella riepilogativa

- 10: Lotti 1, 3, 4, 5 e 6 – contratto di locazione - *NON PRESENTE NELLA VERSIONE*

- 11quater: Lotto 4 – verifica congruità canone di locazione - *NON PRESENTE NELLA VERSIONE*

- 12quater: Lotto 4 – determinazione del più probabile valore di mercato - *NON PRESENTE NELLA VERSIONE*

- 16quater: Lotto 4 - convenzione e planimetria generale di progetto Piano attuativo

- 17quater: Lotto 4 - porzioni percorse dal fuoco

- 20: Lotti 1, 3, 4, 5 e 6 - nota tecnica inerente la parte agronomica - *NON PRESENTE NELLA VERSIONE*

Lotto 5

- 3quinquies: Lotto 5 - documentazione catastale

- 4: Lotto 1, 2, 3, 5 e 6 - titolo di provenienza - *NON PRESENTE NELLA VERSIONE*

- 5quinquies: Lotto 5 - elaborati grafici di inquadramento e rilievo

- 6quinquies: Lotto 5 - rilievo fotografico

- 7quinquies: Lotto 5 - ispezioni ipotecarie - *NON PRESENTE NELLA VERSIONE*

- 8quater: Lotti 4, 5 e 6 – certificato di destinazione urbanistica - *NON PRESENTE NELLA VERSIONE*

- 9quinquies: Lotto 5 - tabella riepilogativa

- 10: Lotti 1, 3, 4, 5 e 6 – contratto di locazione - *NON PRESENTE NELLA VERSIONE*

- 10quinquies: Lotti 5 e 6 - atto di convenzione per l'uso gratuito dei laghetti antincendio

- 11quinquies: Lotto 5 – verifica congruità canone di locazione - *NON PRESENTE NELLA VERSIONE*

- 12quinquies: Lotto 5 – determinazione del più probabile valore di mercato - *NON PRESENTE NELLA VERSIONE*

- 17quinquies: Lotto 5 - porzioni percorse dal fuoco

- 20: Lotti 1, 3, 4, 5 e 6 - nota tecnica inerente la parte agronomica - *NON PRESENTE NELLA VERSIONE*

Lotto 6

- 3sexies: Lotto 6 - documentazione catastale

- 4: Lotto 1, 2, 3, 5 e 6 - titolo di provenienza - *NON PRESENTE NELLA VERSIONE*

- 5sexies: Lotto 6 - elaborati grafici di inquadramento e rilievo

- 6sexies: Lotto 6 - rilievo fotografico

- 7sexies: Lotto 6 - ispezioni ipotecarie - *NON PRESENTE NELLA VERSIONE*

- 8quater: Lotti 4, 5 e 6 – certificato di destinazione urbanistica - *NON PRESENTE NELLA VERSIONE*

- 9sexies: Lotto 6 - tabella riepilogativa

- 10: Lotti 1, 3, 4, 5 e 6 – contratto di locazione - *NON PRESENTE NELLA VERSIONE*

- 10quinquies: Lotti 5 e 6 - atto di convenzione per l'uso gratuito dei laghetti antincendio - *NON PRESENTE NELLA VERSIONE*

- 11sexies: Lotto 6 – verifica congruità canone di locazione - *NON PRESENTE NELLA VERSIONE*

- 12sexies: Lotto 6 – determinazione del più probabile valore di mercato - *NON PRESENTE NELLA VERSIONE*

- 18sexies: Lotto 6 – diagramma ricostruzione storica particella 45

- 19sexies: Lotto 6 - computo metrico opere di adeguamento e messa in pristino

- 20: Lotti 1, 3, 4, 5 e 6 - nota tecnica inerente la parte agronomica - *NON PRESENTE NELLA VERSIONE*

Firenze, 21/4/2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Roberto Sozzi