TRIBUNALE DI FIRENZE

Esecuzione Immobiliare n. 717/2010

Promosso da:

Contro:

G.E.: Dott. L. Schiaretti

C.T.U.: Arch. G. Gelli

Il sottoscritto Arch. Gabriele Gelli, con studio in Firenze, Via Maso di Banco n.15 iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze al n. 5769 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 7390.

NOMINATO

C.T.U. nell'ambito della procedura citata, dall'Ill.mo Giudice Dott. Lucia Schiaretti con comunicazione del 09 gennaio 2014, per rispondere ai seguenti quesiti:

*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: a tal proposito, in caso di modifiche catastali, il consulente dovrà precisare i nuovi identificativi, la variazione dalla quale si originano e la corrispondenza tra vecchi e nuovi identificativi. Indichi altresì, se l'immobile sia regolare catastalmente; avvisi il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza*

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324455ac6d54f09affe

di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

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, 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;*

5. provvedere a riferire sullo stato di ***possesso*** *dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di* ***contratti*** *aventi* ***data certa*** *anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato;*

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

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

7. verificare l'esistenza di ***formalità****, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che* ***saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente*** *al momento della*

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd801243245 5ac6d54f09affe

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:

8. verificare la ***regolarità edilizia e urbanistica*** *del/i bene/i. nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso. segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi). ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.*

9. indicare il ***valore*** *dell'immobile sia libero che occupato indicando:*

-il valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili similari (indicando il più probabile valore di mercato all'attualità),

-il prezzo d'asta (tenendo conto dei meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, la necessità del deposito per partecipare, lo stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi):

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:*

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:*

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

11. provvedere. ove necessario. ai sensi dell'art. 6 d.lgs. 192/05. come modificato dal d-lgs. 311/06. e della l. 90/13. ad acquisire. ove esistente. la relativa ***documentazione energetica*** *prevista dalla normativa suindicata. Laddove mancante. predisporre l'A.P.E.:*

12. L'esperto dovrà ***allegare*** *alla relazione:*

una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato:

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd801243245 5ac6d54f09affe

-fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;

-gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

*13. di effettuare (**prima del deposito cartaceo**) almeno 45 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.

PRESO ATTO

degli elementi tratti dalla Agenzia del Territorio, dal Servizio di Pubblicità Immobiliare, dall'Archivio Notarile di Firenze, dal Comune di Figline e Incisa Valdarno Uffici Anagrafe, Stato Civile, Ufficio Edilizia e Servizio Assetto del Territorio, dal Comune di Reggello Ufficio Stato Civile, dall'Agenzia delle Entrate di Firenze 1, Firenze 2, di Borgo San Lorenzo, di Montevarchi, e Provincia di Firenze Direzione Viabilità e Grandi Assi Viari, oltre a quanto presente nel fascicolo

REDIGE

la presente RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA relativa a n. 3 Lotti tutti ubicati nel Comune di Figline e Incisa Valdarno, di cui il Lotto n. 1. di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno dei Sig.ri (C.F.), (C.F.) e (C.F.), il Lotto n. 2 di proprietà esclusiva per la quota 1/1 del Sig. e il Lotto n. 3 di proprietà per la quota 1/2 del Sig. , in sintesi:

- Lotto n. 1 – Magazzino al p. terreno, in Via Magherini Graziani n.c.11;
- Lotto n. 2 – Immobile abitativo con garage, piani interrato, terreno rialzato e primo, in Via del Poggiolino;

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324 55ac6d54f09affe

- Lotto n. 3 – Complesso immobiliare costituito da una villa ad uso abitativo, da un adiacente fabbricato ad uso promiscuo, da un altro fabbricato diruto, compresi annessi e pertinenze, e circondati da resedi e terreni per una estensione complessiva di circa 15 ettari. Il tutto sito in Località Parpagliola-La Rotta, Via Aretina n. 26.

LOTTO n. 1

1) Identificare il bene oggetto del pignoramento

L'immobile oggetto del presente lotto è un magazzino distribuito su un unico livello, con accesso dalla via Magherini Graziani (All. 1, Estratto di Mappa Catastale), sprovvisto di numerazione civica seppur individuato nella documentazione catastale dal n. 11. Il magazzino è costituito da due ambienti contigui con una superficie calpestabile complessiva di circa 114,00 mq, come più precisamente descritto alla tabella al punto 4) e rappresentato nella planimetria allegata (App. n° 1).

Confini:

Via Magherini Graziani, proprietà , proprietà , s.s.a. .

Dati Catastali:

Presso l'Agenzia del Territorio i beni risultano identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Figline Valdarno, come segue:

Piano	Fg.	Part.	Sub	Z.C.	M.Z.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
T	30	186	501	-	-	C/2	4	125 mq	€ 516,46
Indirizzo: Via Magherini Graziani n. 11 piano terra									

Dati derivanti da: Classamento del 08/01/1998 n. 111141.2/1998 in atti dal 08/01/1998 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO .M. 701/94 (All. n. 2 e 3).

Per quanto sopra, **gli identificativi catastali dell'immobile corrispondono a quelli indicati nell'Atto di pignoramento**.

Ciò detto, si precisa che:

- al Catasto è depositata la planimetria dell'immobile;
- la planimetria depositata in catasto non corrisponde in toto allo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo (vedasi difformità evidenziate al successivo Punto 8);

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324 55ac6d54f09affe

- non vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale dell'immobile (nato a il C.F.) e i soggetti esecutati (, e).

2) Estremi dell'Atto di Pignoramento

I dati catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo in data 11/11/2010 al R.P. n. 13.200 e al n. 20.061 di R.G., notificato il 30/09/2010, numero di rep. 12.392/2010 a favore di con sede in ( ) (C.F.) avente per oggetto il **diritto di proprietà** per la quota di (1/1) del bene censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Figline Valdarno al Foglio 30, Particella 186, Subalterno 501, oltre i beni ricompresi negli altri lotti della presente relazione di C.T.U.

3) Estremi dell'Atto di Provenienza

Quanto oggetto del presente lotto è pervenuto agli attuali proprietari con Decreto di trasferimento del Tribunale di Firenze del 30/03/1996 rep. n. 41, trascritto il 19/09/1996 al n. 9001 del 17/01/1996 (All. 5), a favore dei Sig.ri (All. 6), (All. 7) e (All. 8) per 1/3 ciascuno, contro il Sig. nato , bene in Figline Valdarno per la quota 1/1 identificato al N.C.E.U. di detto comune al Fg.30 Part. 186 Sub. 2.

Successivamente con modificazione disposta dal medesimo G.E. del 09/06/1997 registrato all'Ufficio del Registro successioni ed atti giudiziari di Firenze il 26/03/1998 al n. 3375 veniva specificata la porzione del bene oggetto del decreto di trasferimento a favore degli esecutati, distinto al N.C.E.U. del comune di Figline Valdarno al Fg.30 Part. 186 Sub. 501.

Il bene era pervenuto al Sig in epoca anteriore al ventennio.

4) Descrizione del Bene Immobile

Il magazzino (App. 2 - foto 1) è ubicato nel centro storico del Comune di Figline ed Incisa Valdarno ed esattamente in via Magherini Graziani n. 11. Il bene si trova in prossimità di un parcheggio pubblico ubicato nella limitrofa piazza Don Bosco.

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324455ac6d54f09affe

Per quanto desumibile dall'esterno il fabbricato di cui il bene è porzione, ha struttura verticale in muratura mista (pietra e laterizio) e solai in parte con orditura in legno e laterizio ed in parte il latero cemento nella zona che ospita il lucernaio.

L'edificio ha una facciata in buono stato conservativo, la tinteggiatura ispirandosi alle finiture di un immobile di prestigio, conferisce all'immobile una caratteristica immagine estetica.

Descrizione del magazzino:

L'accesso del bene avviene direttamente da via Magherini Graziani, attraverso un proprio passo carrabile. Al magazzino si accede agendo sul rotolante in metallo non automatizzato che lo separa dalla pubblica via. Il bene, disposto su un unico livello al piano terreno, è costituito da due ambienti contigui ed è planimetricamente di forma allungata ad "L". (App. 2 - foto 2, 3 e 4). Si riconoscono all'interno del magazzino elementi caratteristici degli immobili nei centri storici quali: la notevole altezza, il solaio in legno e laterizio e l' "arco" tra i due ambienti. Di seguito si riporta la tabella sintetica dei principali dati dimensionali per singolo vano:

N.	LOCALE	SUPERFICIE (mq)
1	Magazzino locale 1	67,93 circa
2	Magazzino locale 2	45,94 circa
Superficie Utile Totale		113,87 mq.

I pavimenti di entrambi i locali sono in clinker rosso di dimensioni 15 x 8 cm.

Le travi, i travetti e le campigiane del locale magazzino sono prevalentemente tinteggiate di bianco come il solaio di copertura del locale secondario che, per quanto desumibile dall'esterno, è in latero cemento con lucernario di vetro cemento su orditura in ferro. In prossimità di quest'ultimo ma anche in altre zone del Magazzino sono riconoscibili segni di degrado e distacco dell'intonaco e della tinteggiatura. All'interno dell'immobile sono visibili delle tubazioni, alcune lo attraversano mentre altre confluiscono probabilmente nei tre pozzetti visibili sul pavimento. Il locale è dotato di impianto elettrico esterno.

Per una più esatta rappresentazione riguardo allo stato di conservazione del bene trattato si rimanda alla documentazione fotografica (Appendice 2) comprendente riprese di esterni e interni.

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324555ac6d54f09affe

5) Stato di possesso dell'immobile

Alla data del sopralluogo (21/02/2014) il sottoscritto accompagnato dal Sig. con delega degli esecutati, appurava che non vi erano persone e lo stato dei luoghi faceva presumere l'assenza di un'attività almeno in tempi recenti.

In merito all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore alla data del pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, si comunica che le indagini eseguite dall'Agenzia dell'Entrate di Firenze 2, a seguito della richiesta dello scrivente, hanno fatto emergere cinque atti (All. 9), di cui tre riguardanti certamente immobili diversi da quello oggetto del presente lotto. Dei rimanenti due contratti, l'Atto n. 10883 del 24.04.1998 serie 3a registrato all'Uff. Affitto Bollo Demanio Firenze a nome di e l'Atto n. 10884 del 24.04.1998 serie 3a registrato all'Uff. Affitto Bollo Demanio Firenze a nome di , non è stato possibile prendere visione in quanto , per quanto riferito, temporaneamente trasferiti al centro documentale di Roma.

Per tanto, sulla base dei documenti oggi reperibili presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate ed in considerazione di quanto riscontrato alla data del sopralluogo, l'immobile risulta libero.

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

Eseguite le indagini il 01 ottobre 2014– Servizio di pubblicità immobiliare, oltre a quanto descritto al successivo punto, non risultano trascritte contro gli esecutati ulteriori formalità pregiudizievoli sul bene.

Si segnala che durante il sopralluogo è stata riscontrata la presenza di tubazioni provenienti da altre proprietà, alcune delle quali presumibilmente collegate ai pozzetti visibili sul pavimento del magazzino. Ad alcuni di questi si fa riferimento all'interno di pratiche reperite presso gli Uffici Tecnici Comunali; ovvero:

- nella relazione per opere interne ex Art. 26 L. 47/85 depositata presso il Comune di Figline Valdarno il 13.09.1988 per l'originario sub. 2 finalizzato alla realizzazione di un bagno, si legge quanto di seguito riportato: "…*Gli scarichi delle acque chiare e scure, verranno convogliati ed incanalati tramite un pozzetto di ispezione direttamente nel fognone comunale posto sulla via Graziani*";

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324 55ac6d54f09affe

- negli elaborati grafici allegati alla DIA n. 68/2003 (riguardante porzione del piano terra non oggetto di procedura) è confermato che nel sub. 01 oggetto di procedura, sono presenti scarichi provenienti da altre proprietà ed opere ad essi funzionali, ovvero: pozzetto 60x60 cm per acque saponose, fossa biologia, e scarichi condominiali.

7) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente al momento della vendita.

Dall'esame della documentazione depositata agli atti e dalle indagini eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Firenze Servizi di Pubblicità Immobiliare, alla data del 01 ottobre 2014 risultano le seguenti formalità:

Stato delle Iscrizioni esistenti

1. **Iscrizione R.P. n. 3479 del 27/10/2009**

Ipoteca Legale emessa da sede il 20/10/2009 rep. 200508/41 a favore sede (Via), contro . per € 14.720.004,60 di cui € 7.360.002,30 capitale. Grava beni per la quota 1/1 identificati al NCEU del Comune di Figline Valdarno Fg. 13 Part. 496 Sub. 9 e Part. 496 Sub. 10 e per la quota 1/3 identificati al NCEU del Comune di Figline Valdarno Fg. 30 Part. 186 Sub.2.

ACCESA.

2. **Iscrizione R.P. n. 3480 del 27/10/2009**

Ipoteca Legale emessa da sede il 21/10/09 rep. 200515/41, a favore di sede (Corso), contro nato il , per € 9.647.246,96 di cui € 4.823.632,48 capitale. Grava beni in Figline Valdarno per:

- quota 1/2 NCEU Fg. 43 Part. 202, Part. 42 Sub. 2 e Sub. 3, Part. 56 Sub. 500/501/502/503/504, NCT Fg. 43 Part. 42-11-12-13-14-35-38-39-40-41-49-50-51-52-53-54-57-58-59-60-61-62-107-108-109-110;
- quota 1/3 Figline NCEU Fg. 30 Part. 186 Sub. 2.

ACCESA.

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd8012432455ac6d54f09affe

3. Iscrizione R.P. n. 189 del 21/01/2010

Ipoteca Giudiziale, del 21/01/2010 rep. 565/2010 a favore di sede (via c/o) contro sede , , , per € 950.000,00 di cui € 660.924,36 capitale. Grava, oltre maggiore consistenza, su:

- beni per la quota 1/1 identificati al NCEU del Comune di Figline Valdarno Fg.13 Part. 496 Sub. 9 e Part. 496 Sub.10;
- bene per la quota 1/1 identificato al NCEU del Comune di Figline Valdarno (1/3 per ciascuno) Fg. 30 Part. 186 Sub. 501 (ex Sub. 2 porzione)
- beni per la quota 1/2 identificati al NCEU del Comune di Figline Valdarno Fg. 43 Part. 42 Sub. 2, Part. 42 Sub. 3, Part. 312 Sub. 1, Part. 312 Sub. 2, Part. 312 Sub. 3, Part. 312 Sub. 4, Part. 312 Sub. 5, Part.312 Sub. 7, Part. 312 Sub. 8, e quali beni comuni non censibili Fg. 43 Part. 312 Sub. 6 e Sub. 9 nonché identificati al NCT di detto Comune al Fg. 43 Part. 11-12-13-14-35-38-39-40 -41-42 Sub. 1, Part. 49-50-51-52-53-54-57-58-59-60-61-62-107-108-109-110-317, area su cui insistono i fabbricati Fg 43 Part. 42-312.

ACCESA.

4. Iscrizione R.P. n. 274 del 01/02/2010

Ipoteca Giudiziale del 21/1/2010 rep. 2304/2010 a favore di sede , contro sede , e , per € 457.000,00 di cui € 356.018,30 capitale. Grava, oltre maggiore consistenza, su beni in Figline Valdarno per:

- quota 1/1 beni identificati al NCEU di Figline Valdarno Fg. 13 Part. 496 Sub. 9 e Part. 496 Sub. 10;
- quota 2/3 bene identificato al NCEU di Figline Valdarno Fg. 30 Part. 186 Sub. 2;
- quota 1/2 bene identificato al NCEU di Figline Valdarno Fg. 43 Part. 202, Part. 42 Sub. 2/3, Part. 56 Sub. 500/501/502/503/504, nonché identificati al NCT Fg. 43 Part. 42-11-12-13-14-35-38-39-40-41-49-50-51-52-53-54-57-58-59-60-61-62-107-108-109-110.

ACCESA.

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324555ac6d54f09affe

5. Iscrizione R.P. n. 375 del 05/02/2010

Ipoteca Giudiziale del 04/02/2010 rep. 15/2010 a favore di sede , contro sede , , , , per € 5.000.000,00 di cui € 3.667.651,95 capitale. Grava, oltre maggiore consistenza, su:

- beni per la quota 1/1 identificati al NCEU del Comune di Figline Valdarno Fg.13 Part. 496 Sub. 9 e Part. 496 Sub.10;
- bene per la quota 1/1 identificato al NCEU del Comune di Figline Valdarno (1/3 per ciascuno) Fg. 30 Part. 186 Sub. 501 (ex Sub. 2 porzione)
- beni per la quota 1/2 identificati al NCEU del Comune di Figline Valdarno Fg. 43 Part. 42 Sub. 2, Part. 42 Sub. 3, Part. 312 Sub. 1, Part. 312 Sub. 2, Part. 312 Sub. 3, Part. 312 Sub. 4, Part. 312 Sub. 5, Part.312 Sub. 7, Part. 312 Sub. 8, e quali beni comuni non censibili Fg. 43 Part. 312 Sub. 6 e Sub. 9 nonché identificati al NCT di detto Comune al Fg. 43 Part. 11-12-13-14-35-38-39-40 -41-42 Sub. 1, Part. 49-50-51-52-53-54-57-58-59-60-61-62-107-108-109-110-317, area su cui insistono i fabbricati Fg 43 Part. 42-312.

Annotazione n. 2526 del 13/10/2011. Surrogazione Parziale atto Notaio del 15/3/2011. viene surrogata l'ipoteca limitatamente all'importo di € 2.000.000,00 in favore di sede .

ACCESA.

6. Iscrizione R.P. n. 1162 del 14/04/2010

Ipoteca Giudiziale del 23/3/2010 rep. 90/2010 a favore di sede , contro , , e , per € 20.000,00 di cui € 11.911,95 capitale. Grava, beni in Figline Valdarno:

- quota 1/2 NCEU Fg. 43 Part. 312 Sub. 1/2/3/4/5/7/8, Part. 42 Sub. 2/3, nonché identificati al NCT Fg. 43 Part. 11-2-13-14-35-38-39-40-41-42/1-49-50-51-52-53-54-57-58-59-60-61-62-107-108-109-110-317;
- quota 1/1 NCEU Fg.30 Part. 186 Sub. 501;
- quota 1/1 NCEU Fg. 13 Part. 496 Sub. 9 e Part. 496 Sub. 10;

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324455ac6d54f09affe

- 1/1 NCEU F.30 part.186 sub.500.

ACCESA.

7. **Iscrizione R.P. n. 1163 del 14/04/2010**
Ipoteca Giudiziale del 18/03/2010 rep. 86/2010 a favore di sede , contro per € 140.000,00 di cui € 73.364,39 capitale. Grava beni in Figline Valdarno quota 1/2 NCEU Fg. 43 Part. 312 Sub. 1/2/3/4/5/7/8, Part. 42 Sub. 2/3, nonché identificati al NCT Fg. 43 Part. 11-2-13-14-35-38-39-40-41-42/1-49-50-51-52-53-54-57-58-59-60-61-62-107-108-109-110-317 e quota 1/3 NCEU Fg. 30 Part. 186 Sub. 501.

ACCESA.

8. **Iscrizione R.P. n. 2967 del 21/09/2010**
Ipoteca Giudiziale 14/09/2010 rep. 3274/2010 a favore di sede (,
8) contro , e , per € 2.000.000,00 di cui € 2.000.000,00 capitale ingiunto. Grava beni in Figline Valdarno:

- quota 1/1 NCEU Fg.30 Part. 186 Sub. 501 e Part. 186 Sub. 2 graffate tra loro;
- quota 1/1 NCEU Fg. 13 Part. 496 Sub. 9 e Part. 496 Sub. 10;
- quota 1/2 NCEU Fg.43 Part. 42 Sub. 2/3, Part. 312 Sub. 1/2/3/4/5/7/8/6/9;
- quota 1/2 NTC Fg. 43 Part. 11-12-13-14-35-38-39-40-41-42/1-49-50-51-52-53-54-57-58-59-60-61-62-107-108-109-110-42-312.

ACCESA.

Stato delle Trascrizioni esistenti

1. **Trascrizione R.P. n. 13200 del 11/11/2010**
Pignoramento Notificato il 30/09/2010 rep. 12392/2010, a favore di sede , contro , e . Grava per il diritto di Proprietà:

- di su beni per la quota 1/1 identificati al NCEU del Comune di Figline Valdarno Fg.13 Part. 496 Sub. 9 e Part. 496 Sub.10;
- di , e (1/3 per

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324 55ac6d54f09affe

ciascuno) su bene per la quota 1/1 identificato al NCEU del Comune di Figline Valdarno Fg. 30 Part. 186 Sub. 501 (ex Sub. 2 porzione);

- di su beni per la quota 1/2 identificati al NCEU del Comune di Figline Valdarno Fg. 43 Part. 42 Sub. 2, Part. 42 Sub. 3, Part. 312 Sub. 1, Part. 312 Sub. 2, Part. 312 Sub. 3, Part. 312 Sub. 4, Part. 312 Sub. 5, Part.312 Sub. 7, Part. 312 Sub. 8, e quali beni comuni non censibili Fg. 43 Part. 312 Sub. 6 e Sub. 9 nonché identificati al NCT di detto Comune al Fg. 43 Part. 11-12-13-14-35-38-39-40 -41-42 Sub. 1, Part. 49-50-51-52-53-54-57-58-59-60-61-62-107-108-109-110-317, area su cui insistono i fabbricati Fg 43 Part. 42-312.
  ACCESO

Oneri di cancellazione presso la conservatoria immobiliare

a) Ipoteca Legale R.P. n. 3479 del 27/10/2009: tassa ipotecaria 35,00 €; Bollo 59,00 €; imposta ipotecaria pari allo 0,5% dell'importo dell'ipoteca o del prezzo di aggiudicazione se trattasi di restrizione di ipoteca, per un importo minimo di 200 €;
b) Ipoteca Legale R.P. n. 3480 del 27/10/2009: tassa ipotecaria 35,00 €; Bollo 59,00 €; imposta ipotecaria pari allo 0,5% dell'importo dell'ipoteca o del prezzo di aggiudicazione se trattasi di restrizione di ipoteca, per un importo minimo di 200 €;
c) Ipoteca Giudiziale R.P. n. 189 del 21/01/2010: tassa ipotecaria 35,00 €; Bollo 59,00 €; imposta ipotecaria pari allo 0,5% dell'importo dell'ipoteca o del prezzo di aggiudicazione se trattasi di restrizione di ipoteca, per un importo minimo di 200 €;
d) Ipoteca Giudiziale R.P. n. 274 del 01/02/2010: tassa ipotecaria 35,00 €; Bollo 59,00 €; imposta ipotecaria pari allo 0,5% dell'importo dell'ipoteca o del prezzo di aggiudicazione se trattasi di restrizione di ipoteca, per un importo minimo di 200 €;
e) Ipoteca Giudiziale R.P. n. 375 del 05/02/2010: tassa ipotecaria 35,00 €; Bollo 59,00 €; imposta ipotecaria pari allo 0,5% dell'importo dell'ipoteca o del prezzo di aggiudicazione se trattasi di restrizione di ipoteca, per un importo minimo di 200 €;
f) Ipoteca Giudiziale R.P. n. 1162 del 14/04/2010: tassa ipotecaria 35,00 €; Bollo 59,00 €; imposta ipotecaria pari allo 0,5% dell'importo dell'ipoteca o del prezzo di aggiudicazione se trattasi di restrizione di ipoteca, per un importo minimo di 200 €;
g) Ipoteca Giudiziale R.P. n. 1163 del 14/04/2010: tassa ipotecaria 35,00 €; Bollo 59,00 €; imposta ipotecaria pari allo 0,5% dell'importo dell'ipoteca o del prezzo di aggiudicazione se trattasi di restrizione di ipoteca, per un importo minimo di 200 €;

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324555ac6d54f09affe

h) Ipoteca Giudiziale R.P. n. 2967 del 21/09/2010: tassa ipotecaria 35,00 €; Bollo 59,00 €; imposta ipotecaria pari allo 0,5% dell'importo dell'ipoteca o del prezzo di aggiudicazione se trattasi di restrizione di ipoteca, per un importo minimo di 200 €;

i) Pignoramento immobiliare R.P. n. 13200 del 11/11/2010: tassa ipotecaria 35,00 €; Bollo 59,00 €; imposta ipotecaria 200,00 €.

8) Regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Conformità Urbanistica

Il fabbricato di cui il bene è porzione, secondo quanto riportato nella tavola C-U3 del "Regolamento Urbanistico Variato" del Comune di Figline Valdarno, ricade all'interno della Zona omogenea A ed è classificato tra gli edifici di classe C *"Edifici di valore storico ambientale"* di cui all'art. 35 commi 1 e 6 delle Norme tecniche di attuazione del R.U. aggiornato con delibera CC. 151 del 24/7/12 (All. 10).

Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi sino alla Ristrutturazione Urbanistica RU1 e di ampliamento in base ai disposti del comma 6.3 del predetto Art. 35 delle N.T.A. dello R.U., con particolari specifiche restrittive rispetto alle definizioni generali di Manutenzione Ordinaria e Manutenzione Straordinaria. L'edificio è di vetusta costruzione pertanto la sua costruzione è certamente antecedente al 1 settembre 1967, ed antecedentemente alla Legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150; non risulta vincolato ai sensi della Legge 1089/39 e L. 1497/39. Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Assetto del Territorio e Tutela dell'Ambiente del Comune di Figline Valdarno non sono emersi progetti edili riguardanti la costruzione del fabbricato. Viceversa è depositata presso il Catasto della Provincia di Firenze, la planimetria di impianto dell'immobile di più ampia consistenza identificato al Fg. 30 Part. 186 Sub. 2, datata 28.12.1939, di cui il bene oggetto del presente lotto costituisce la porzione di due vani che formano la "L" con accesso dalla via Graziani. Nel corrispondente accertamento generale della proprietà urbana (Mod. 1) l'immobile è accatastato con categoria D/1 ossia opificio o più in generale capannone, fabbrica, struttura dove viene lavorata e trasformata la materia prima.

Successivamente il 16.03.1987 fu ripresentata la planimetria catastale per "Erronea rappresentazione della planimetria precedente" (All. 11) e nel corrispondente Mod. 44 fu mutata la destinazione da D/1 a negozio.

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324555ac6d54f09affe

Il 13.11.1989 risulta depositato presso il Catasto della Provincia di Firenze il Mod. D per "frazionamento in vista di trasferimento di diritti" del Subalterno 2 in due unità (Sub A e Sub B), di cui la porzione residua (Sub B) corrisponde agli attuali Subalterni 500 e 501.
Successivamente, a seguito del Decreto di trasferimento del Tribunale di Firenze del 30.03.1996, il 06.03.1997 fu presentato sempre presso il Catasto della Provincia di Firenze una seconda pratica finalizzata al "frazionamento per trasferimento diritti" del Subalterno 2 (residuo), nei Subalterni 500 e 501 teso ad una "esatta classificazione lotti 1 e 2" in quanto "*non esattamente identificati come prescrivono le norme dell'U.T.E.*" Con la medesima presentazione la destinazione catastale della porzione identificata al Sub. 501 è mutata da negozio a C/2 (magazzino/locale deposito).
Poi risultano depositati presso il Comune, con riferimento all'originario Subalterno 2 ed all'attuale Sub 501, i seguenti atti:

- Deposito di relazione per opere interne ex Art. 26 L. 47/85 del 13.09.1988 (All. 12) per la realizzazione di un bagno;
- Deposito di relazione per opere interne ex Art. 26 L. 47/85 del 03.10.1989 (All. 13) per la realizzazione di un tramezzo e l'apertura di una porta interna.

Si rileva che per la porzione dell'ex Subalterno 2 attualmente identificato dal Subalterno 500 (non oggetto della presente procedura), il 15.03.2003 fu presentata la Denuncia di inizio attività n. 68/2003 i cui elaborati grafici riportano la realizzazione di una parete che divide il Subalterno 500 dal Subalterno 501, senza che né nella relazione né nei moduli allegati si faccia riferimento all'incremento del numero delle distinte unità immobiliari con i relativi oneri di frazionamento.
Durante il sopralluogo eseguito nel Subalterno 501 sono state riscontrate modifiche rispetto alla planimetria catastale di impianto, consistenti nella esecuzione di murature che hanno di fatto frazionato l'originario sub. 2, senza poter esattamente individuare se dette opere siano ricomprese tra le opere descritte negli art. 26 L. 47/85 sopra menzionate, in particolare:

a) realizzazione di murature di divisione dell'immobile oggetto della presente perizia (Sub. 501) con i vani oggi identificati dal Sub. 500 e Sub. 502;

E' stata poi riscontrata la chiusura del vano porta di comunicazione tra il bene oggetto della presente C.T.U. ed il bene adiacente con accesso sempre da via Magherini Graziani n. 15 ed originariamente della stessa proprietà, oggi identificato dal Sub 503. Nonché la

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324555ac6d54f09affe

sostituzione dell'originario lucernaio di sezione triangolare con uno piano in vetro e cemento.

In relazione a quanto sopra esposto e sino a qui emerso, il sottoscritto C.T.U.

DICHIARA

Che quanto oggetto della presente descrizione alla data odierna NON E' CONFORME.

Infatti:

- non risulta mai stato assentito il frazionamento edilizio dell'originario subalterno 2 in più unità immobiliari nonché l'esecuzione di parte delle murature di separazione;
- non risultano mai stato assentita la sostituzione del lucernaio;
- non risulta assentita la realizzazione della scaffalatura fissa.

E' possibile viceversa che il cambio di destinazione d'uso catastale che si è succeduto nel tempo, pur non trovando riscontro nelle pratiche edilizie (da Opificio a Negozio) che venga ritenuto legittimo trattandosi di mutazione intervenuta senza opere edilizie (per quanto desumibile dal confronto delle planimetrie catastali del 1939 e 1987) nel periodo di vigenza della L. 47/85. E che, anche la variazione da commerciale a magazzino avvenuta (per quanto desumibile dal confronto delle planimetrie catastali del 1987 e del 1997) nel periodo di vigenza della L. 47/85 possa comunque essere ritenuta senza opere dall'ufficio tecnico comunale considerato che la muratura di separazione per il primo frazionamento del Subalterno 2 (1989) non era comunque finalizzata al cambio di destinazione d'uso successivamente denunciato con la variazione catastale del 1997.

Lo scrivente ritiene opportuno precisare che la valutazione circa la sanabilità del frazionamento immobiliare (di cui alla dichiarazione che segue) è esclusivamente riferita all'immobile oggetto della C.T.U. avendo con ciò verificato che lo stesso ha la superficie minima richiesta di 65 mq ai sensi dell'art. 37 comma n. 1 delle N.T.A. del R.U.C. , senza in alcun modo esprimere alcuna valutazione di merito sugli altri immobili derivati dal frazionamento e poter valutare le ripercussioni che potrebbero comportare la mancata osservazione di tale norma con riferimento ad immobili oggi di altra proprietà e comunque non oggetto della C.T.U..

La Legge Regionale n. 1/2005 consente, tramite l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140, di regolarizzare l'immobile quando l'intervento realizzato è conforme agli strumenti urbanistici generali e agli atti di governo del territorio, nonché al regolamento edilizio vigenti sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324555ac6d54f09affe

presentazione della domanda, riconducendolo alla conformità urbanistica, previo il pagamento amministrativo e sanzionatorio da euro 516,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso.

Per quanto riferito informalmente nel corso degli incontri con i tecnici comunali la sanzione irrogata prevedibile per le incongruenze sopra rilevate potrebbe essere quantificata in € 775,00 oltre € 50,00 di spese amministrative e spese tecniche quantificabili forfettariamente in € 1.800,00 (compreso I.V.A. e oneri fiscali), oltre ad oneri di urbanizzazione primaria e secondaria forfettariamente quantificabili in € 2.300,00.

Le indagini svolte non hanno fatto emergere l'agibilità dell'immobile oggetto della presente CTU, quindi l'immobile risulta attualmente sprovvisto di agibilità obbligatoria.

Conformità Catastale

La rappresentazione grafica non riporta la chiusura delle aperture tra l'unità immobiliare oggetto della CTU (Sub. 501) ed il Sub. 500 e 503. Risultano delle incongruenze nelle altezze riportate. Assodato quindi che la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi, **è necessario che l'acquirente provveda all'aggiornamento** presso il competente Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Firenze previa ripresentazione della planimetria catastale; le spese tecniche e amministrative si stimano forfettariamente in euro 500,00 (compresa IVA e oneri fiscali).

9) Valore dell'immobile sia libero che occupato; valore di mercato e prezzo.

Il criterio per la valutazione del compendio immobiliare è il più probabile "valore di mercato". Per la determinazione di detto valore sono state consultate pubblicazioni del settore immobiliare, sono state in definitiva raffrontate stime medie del prezzo di compravendita nella medesima zona attraverso metodologie di stima di supporto il tutto finalizzato a formarsi il convincimento circa i valori €/mq ritenuti dallo scrivente quelli più consoni da applicarsi nel caso in studio. Allo scopo di fornire un inquadramento assolutamente generale si riportano i dati di una autorevole pubblicazione del settore che forniscono medie desunte dal mercato immobiliare, valori che comunque debbono essere ragguagliati con specifici coefficienti al fine di ricondurli alla valutazione più vicina al caso in studio:

Quotazioni del mercato immobiliare nel Comune di Figline Valdarno

Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banca dati Agenzia del Territorio - II sem. 2013

- Centrale/CAPOLUOGO/Commerciale:

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324455ac6d54f09affe

Magazzini in "*stato conservativo normale*" da €/mq 550,00 a €/mq 900,00.

Il valore unitario dell'immobile tiene conto sia dei valori suddetti che di quanto desunto dalle indagini svolte e da questi potrà distaccarsi in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene descritto, valutate secondo l'esperienza professionale dello scrivente. Quindi il valore risultante è il valore che secondo lo scrivente ha l'immobile nel suo complesso in considerazione di tutti gli elementi che lo compongono e che deve intendersi a corpo e non a misura.

Tra gli elementi considerati, si elencano alcune delle caratteristiche descritte nella relazione che concorrono alla determinazione del valore stesso, in sintesi:

- Zona centrale
- Traffico veicolare basso
- Qualità estetico-architettonica del complesso buona
- Condizioni esterne dell'immobile buone
- Esposizione (visibilità) media
- Condizioni interne dell'immobile da ristrutturare
- Possibilità di Parcheggio su s.p. media

Il magazzino presenta caratteristiche apprezzabili dal mercato immobiliare locale, quali le particolarità tipologiche come l'altezza interna, il soffitto ad orditura in legno e assito in campigiane e l'arco di separazione tra i due ambienti, pur se in condizioni manutentive da ristrutturare, in considerazione dell'ubicazione centrale vicina alla principale strada commerciale della città, il Corso Matteotti ed in considerazione di tutto quanto sopra esposto, oltre a tutti gli elementi descritti in precedenza, si attribuisce al bene un valore unitario pari ad € 900,00 a mq.

Pertanto risulta:

Superficie magazzino mq	129,41 X 1,00 =	129,41 mq

Quindi ne consegue: mq 129,41 mq X €/mq 900,00 = € 116.469,00

A detrarre i costi sino a qui quantificabili necessari per la regolarizzazione dell'immobile (vedasi a tal proposito quanto riportato al punto 8):

1. Oblazione, Spese Tecniche, Amministrative Euro 4.925,00;
2. Spese regolarizz. Catastale Euro 500,00;

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324455ac6d54f09afe

Tot. Euro 5.425,00

si determina:

VALORE DELL'IMMOBILE = € 116.469,00 – € 5.425,00= € 111.044,00

Per cui risulta con i dovuti arrotondamenti:

VALORE DI MERCATO LIBERO Euro 111.000,00

Per individuare il più probabile valore a base d'asta, lo scrivente CTU, tenendo conto dei meccanismi d'asta ritiene di applicare al valore di mercato un coefficiente di deprezzamento del 10 %:

Riduzione a base d'asta: € 111.000,00– 10 % = € 99.900,00

Per cui deriva, con i dovuti arrotondamenti:

VALORE BASE D'ASTA (1/1) LIBERO € 100.000,00 (Centomila/00 Euro)

9b.Pignoramento di quota/e di bene indiviso

Non vi è pignoramento di quota del bene ma della quota 1/1 del diritto di proprietà.

9bis. Regime impositivo della vendita

Trattasi di immobile non abitativo appartenente a soggetti privati, quindi la vendita è soggetta al regime impositivo ordinario (imposta ipotecaria pari a 50,00 €, di registro del 9% ed in ogni caso nella misura minima di 1.000,00 € e catastale pari a 50,00 €).

E' necessario comunque alla data del trasferimento dei beni verificare la permanenza di detti regimi impositivi.

10. Documentazione Energetica

Trattandosi di magazzino/locale deposito (distinto al N.C.E.U. di Figline V.no al Fg. 30 Part. 186 Sub. 501 Cat. C/2) non vi è l'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto, in base all'art. 3 comma 3 lett. e) del D.Lgs. n. 192 del 2005, esplicitamente escluso dall'ambito di applicazione del predetto Decreto.

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd801243245 5ac6d54f09affe

LOTTO n. 2

1) Identificare il bene oggetto del pignoramento

Il terratetto oggetto del presente lotto è porzione di un complesso immobiliare, posto in Comune di Figline Valdarno, lungo la Via del Poggiolino (All. 1, Estratto di Mappa Catastale). Più precisamente trattasi del quinto terratetto a sinistra entrando nella strada interna condominiale distribuito su due livelli fuori terra oltre uno interrato, con accessi carrabile e pedonale identificati dal civico n. 98-100 posti sul resede frontale. Il terratetto è così composto:

a) abitazione con ingresso dal cancelletto pedonale identificato dal civico n. 98, posta ai piani terreno rialzato, primo e interrato, di n. 5 vani oltre cucina, ripostiglio, tre servizi igienici, due terrazze sul fronte principale, nonché cantina, sottotetto non abitabile e resede ad uso esclusivo a tergo dell'edificio della superficie di circa 95 mq adiacente al locale cucina;

b) box posto al piano interrato con accesso dalla rampa delimitata verso la strada dal cancello carrabile.

L'abitazione ha una superficie calpestabile complessiva di circa 116,00 mq, oltre cantina di circa 19,00 mq, terrazza al piano terra rialzato di circa 14,00 mq, e quella al piano primo di circa 8,00 mq, mentre il box ha una superficie calpestabile di circa 43,00 mq. Il tutto è più precisamente descritto alla tabella al punto 4) e rappresentato nella planimetria allegata (App. n° 1 e 2).

Confini:

Appartamento: Via del Poggiolino, proprietà , proprietà , s.s.a. .

Box: Via del Poggiolino, proprietà , proprietà , s.s.a. .

Dati Catastali:

Presso l'Agenzia del Territorio i beni risultano identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Figline Valdarno, come segue:

Imm. N°	Piano	Fg.	Part.	Sub	Z.C.	M.Z.	Cat.	Classe	Vani	Rendita
1	T-1-S1	13	496	9	-	-	A/2	5	8	€ 867,65
	Indirizzo: Via del Poggiolino									
2	S1	13	496	10			C/6	5	43 mq	€ 244,28
	Indirizzo: Via del Poggiolino									

Dati derivanti da:

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dc8012432455ac6d54f09affe

- Abitazione e Box:: Istrumento (atto pubblico) del 26/06/1997 n. 17163.1/1997 in atti dal 09/11/1999 Annotazioni: passaggi intermedi da esaminare - (All. n. 2, 3, 4 e 5).

Per quanto sopra, **gli identificativi catastali degli immobili corrispondono a quelli indicati nell'Atto di pignoramento**.

Ciò detto, si precisa che:

- al Catasto sono depositate le planimetrie di entrambi gli immobili;
- le planimetrie depositate in catasto non corrispondono in toto allo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo (vedasi difformità evidenziate al successivo Punto 8);
- vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale degli immobili e il soggetto esecutato.

Si fa presente che dall'elaborato planimetrico depositato in catasto (All. 6) risulterebbe della Part. 9, una porzione di resede che in sede di sopralluogo è risultato accessibile esclusivamente dalla proprietà confinante ovvero dalla Particella 11, detta porzione è situata in adiacenza della scala esterna di accesso all'Abitazione (App.2)

2) Estremi dell'Atto di Pignoramento

I dati catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo in data 11/11/2010 al R.P. n. 13.200 e al n. 20.061 di R.G., notificato il 30/09/2010, numero di rep. 12.392/2010 a favore di con sede in ( ) (C.F.) avente per oggetto, oltre i beni ricompresi negli altri lotti della presente relazione di C.T.U., il **diritto di proprietà** per la quota di (1/1) dei beni censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Figline Valdarno al Foglio 13, Particella 496, Subalterno 9 e Particella 496, Subalterno 10.

3) Estremi dell'Atto di Provenienza

Quanto oggetto del presente lotto è pervenuto all'attuale proprietario con atto rogato dal notaio del 26/06/1997 (All. 8) rep. n. 26090 fasc. n. 7911 trascritto ad Arezzo il 30/06/1997 al n. 6227 R.P., in cui il Sig. celibe, acquista dalla Sig.ra nata il , beni in Figline Valdarno per la quota 1/1 identificati al N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 13 Part. 496 Sub. 9 e Part. 496 Sub. 10, oltre "… parti condominiali per la quota di spettanza, tra cui la quota di 143/1000.=(centoquarantatre millesimi) del diritto di proprietà della strada interna all'intero complesso edilizio suindicato, …rappresentata nel foglio di mappa 13 dalla

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324455ac6d54f09affe

particella 335 in qualità di bene non censibile a comune dei subalterni 496 e 497 del foglio di mappa 13" (All.9).

Ante ventennio, i diritti oggetto della compravendita sopra riportata sono pervenuti alla Sig.ra con Contratto di Compravendita stipulato il 14/06/1988 per scrittura privata con sottoscrizioni autenticate dal Notaio di Figline Valdarno rep. n. 55.408, racc. n. 13.564 registrato a Firenze il 28/06/1988 al n. 1714.

4) Descrizione dei Beni Immobili



Localizzazione dell'immobile.

Il fabbricato terratetto oggetto della presente procedura, si trova nelle colline a nord-ovest di Figline Valdarno, a circa 3 km dal centro storico ed e a circa 4 km dall'autostrada A1, esattamente lungo la via del Poggiolino al n. 98, strada interna e senza sfondo. L'area è a prevalente destinazione residenziale, con i principali servizi situati nel centro di Figline Valdarno raggiungibili agevolmente solo con mezzi privati.

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324 55ac6d54f09affe

L'esterno dell'edificio è in condizioni manutentive medie, con le facciate intonacate e tinteggiate di giallo paglierino (App. 3 - foto 1-2). Per quanto desumibile dall'esterno e dai documenti visionati, l'immobile ha le strutture portanti in c.a., le tamponature in laterizio alleggerito e manto di copertura in laterizio.

Descrizione dell'appartamento e del box:

L'area di proprietà esclusiva antistante la viabilità è in parte occupata dalla scala esterna di accesso all'abitazione, dalla rampa di accesso al piano seminterrato e da un piccolo resede lasciato a verde. L'accesso pedonale, la rampa carrabile e le superfici immediatamente adiacenti ai muri del piano seminterrato sono pavimentati ad opus incertum mentre la scala esterna è pavimentata in travertino ed ha parapetto in metallo verso la rampa carrabile e parapetto in cemento armato verso la proprietà confinante. L'area di pertinenza anteriore è delimitata verso la viabilità da un muro intervallato da un cancelletto pedonale e da un cancello carrabile entrambi in metallo tinteggiati di color marrone.

Salite le scale esterne che portano al piano terra rialzato, si giunge al portone di ingresso dell' abitazione che immette nella zona giorno costituita dall'ampio Soggiorno (App. 3 - foto 3) da cui si accede alla Terrazza 1 di circa 14,00 mq, dal disimpegno (App.3 – foto 4) da cui sia accede al W.C. (App. 3 - foto 5) e dal Pranzo (App 3 – foto 6) da cui si accede alla Cucina (App. 3 - foto 7) e al Ripostiglio (App 3 – foto 8). Dal Pranzo si accede al resede tergale (App. 3 - foto 16). Tornati nel Soggiorno e salite le scale interne, in pietra serena con corrimano in legno, si giunge al disimpegno del primo piano (zona notte), sul quale si aprono le porte del W.C. (App. 3 - foto 9), della Camera 1 (App. 3 - foto 10), del Bagno (App. 3 - foto 11), della Camera 2 (App. 3 - foto 12), e della Camera 3 (App. 3 - foto 13). Dalla Camera 1 si accede alla Terrazza 2 di circa 8,31 mq che affaccia sul resede frontale. Al sottotetto non abitabile (altezza massima 1.34 m) si giunge attraverso la botola posta in corrispondenza dell'ultimo pianerottolo delle scale che conducono al piano primo. L'altezza interna al piano interrato è di circa 2,30 m viceversa al piano terra e primo è di circa 2,77 m con leggere variazioni in alcuni locali riconducibili alla non perfetta complanarità delle pavimentazioni.

Dal piano terra si può attraverso la rampa di scale interna giungere al piano interrato, dove si trova la cantina (usata come cucina) di circa 19,19 mq (App. 3 - foto 14) da cui si

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd801243245 5ac6d54f09affe

accede al box di circa 43,20 mq (App. 3 - foto 15). Il box, ed in definitiva il terra tetto, ha accesso diretto anche dalla strada condominiale attraverso la rampa esterna.

Di seguito si riporta la tabella sintetica dei principali dati dimensionali per singolo vano:

N.	LOCALE	SUPERFICIE (mq)
1	Soggiorno	34,26 circa
2	Disimpegno p.t.	2,15circa
3	W.C. p.t.	3,46 circa
4	Pranzo	15,42 circa
5	Cucina	5,48 circa
6	Ripostiglio	1,83 circa
7	Disimpegno p.p.	5,82 circa
8	W.C. p.p.	4,50 circa
9	Camera 1	15,88 circa
10	Bagno	4,83 circa
11	Camera 2	12,47 circa
12	Camera 3	9,88 circa
Superficie Utile Totale		115,98 mq

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate prevalentemente di colore bianco anche se in alcuni ambienti (soggiorno, pranzo e camera 1) sulle pareti ed i soffitti sono stati inseriti elementi decorativi quali greche (color oro), cornici che introducono colori diversi quali l'azzurro ed il giallo. Il W.C. al primo piano ha pareti color grigio.

I pavimenti, salvo quelli dei W.C., del bagno e del box, sono di color marrone di dimensioni 34 x 34 cm. I rivestimenti delle pareti della Cucina e del piano cucina sono in marmo rosa. Il W.C. al piano terra ha un pavimento con piastrelle color beige di dimensioni 20 x 30 cm, le pareti sono rivestite come il pavimento; il W.C. al piano primo ha un pavimentato in mosaico blu di dimensioni 5 x 5 cm e le pareti rivestite in piastrelle bianche di dimensioni 50 x 20 cm. Il Bagno al primo piano ha un pavimentato di color rosa con cornice perimetrale nera di dimensioni 30 x 30 cm. le pareti sono rivestite con piastrelle di dimensioni 92 x 30 cm color rosa con sovrastante greca di color grigio. I W.C. e il Bagno

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324555ac6d54f09affe

sono tutti dotati di lavabo, w.c. e bidet, mentre la doccia è presente solo nel locale W.C. al piano primo e la vasca nel solo Bagno al medesimo piano.

La pavimentazione delle scale esterne è in travertino mentre quella delle terrazze è in cotto. Queste ultime hanno i parapetti in parte in muratura intonacata e tinteggiata di color bianco, ed in parte in metallo verniciato color marrone. Le porte interne e gli infissi esterni sono in legno con doppi vetri, tutti in buono stato conservativo e protetti da persiane, al piano terra le aperture sono dotate di inferriate. La finestra della cantina è in alluminio nero con grate esterne. Il portone blindato di accesso al box è in legno. Il pavimento della cantina è color marrone di dimensioni 31 x 22 cm mentre quello del box è in clinker di dimensioni 15 x 8 cm. La cantina nella zona adibita a cottura dei cibi ha una parete rivestita con piastrelle di 20 X 20 cm di colore bianco.

Il terra tetto è dotato di impianto elettrico di tipo sotto traccia ed i piani terra e primo hanno impianto di riscaldamento singolo con caldaia installata sul fronte tergale; i radiatori sono in alluminio verniciati a smalto bianco.

Il resede tergale, prevalentemente lasciato a prato è delimitato verso le proprietà confinanti da muretti in cemento armato sovrastati da siepi; nello stesso sono installate le fosse biologiche.

Per una più esatta rappresentazione riguardo allo stato di conservazione del terra tetto trattato nel presente lotto si rimanda alle planimetrie (Appendice 1 e 2) e alla documentazione fotografica (Appendice 3) comprendente riprese di esterni ed interni.

5) Stato di possesso dell'immobile

Alla data fissata per il sopralluogo lo scrivente C.T.U. si è recato presso gli immobili accompagnato dal Sig. con delega dell'esecutato; era presente inoltre la Sig.ra (convivente dell'esecutato) la quale consentiva l'accesso agli immobili.

La Sig.ra confermava di risiedere nell'appartamento assieme all'esecutato. Durante il sopralluogo si è potuto osservare che una delle camere da letto al piano primo era arredata per una bambina. Dal Certificato di Stato di Famiglia (All. n. 10) rilasciato dal Settore Demografico del Comune di Figline e Incisa Valdarno, risulta che al civico n. 98 di Via del Poggiolino risiede la famiglia del Sig. (esecutato) di cui è parte la Sig.ra nata a ( ) il in qualità di

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324455ac6d54f09affe

convivente. L'estratto dell'Atto di Matrimonio (All. n. 11) rilasciato dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Figline e Incisa Valdarno in data 21/02/2014 conferma che l'esecutato, oggi divorziato, non era coniugato alla data di acquisto dei beni ricompresi nel presente lotto.

In merito all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, si comunica che le indagini eseguite dall'Agenzia dell'Entrate di Firenze 2, a seguito della richiesta dello scrivente, non hanno fatto emergere contratti di locazione in cui l'esecutato sia parte (All. n. 12). Stante quanto sopra esposto, **gli immobili risultano occupati dall'esecutato e dalla convivente**

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

Eseguite le indagini il 01 ottobre 2014– Servizio di pubblicità immobiliare, oltre a quanto descritto al successivo punto, non risultano trascritte contro l'esecutato ulteriori formalità pregiudizievoli sul bene.

Si segnala che dall'esame degli atti edilizio-urbanistici del fabbricato di cui i beni oggetto della presente sono porzione, è emerso che detto fabbricato in base al primo progetto presentato il 16.12.1975 costituirebbe il "Lotto n. 1" della Lottizzazione "Il Poggiolino". Dalle ricerche eseguite presso gli uffici comunali non è emersa la corrispondente convenzione urbanistica. I tecnici comunali interpellati informalmente sull'argomento non hanno saputo dare specifiche indicazioni in merito, salvo riferire che veniva intesa come lottizzazione ormai conclusa. Allo stesso modo nessun riferimento alla convenzione è presente all'interno dell'atto di provenienza dei beni. Ciò premesso non potendo stabilire quali fossero gli oneri assunti dalla ditta Lottizzante e se gli stessi siano stati completamente assolti, non è possibile stabilire se permangano o meno oneri non soddisfatti in capo all'acquirente.

Durante il sopralluogo è stato riferito che:

- per quanto attiene la strada interna al complesso edilizio condominiale, identificata al N.C.E.U. foglio di mappa 13 dalla particella 335, di cui ai beni della presente spetta la quota di 143/1000.=(centoquarantatre millesimi) del diritto di proprietà, nessun intervento sarebbe stato eseguito negli ultimi tre anni;
- le fosse biologiche sono ubicate nel giardino tergale;

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324455ac6d54f109affe

- per il cancellino pedonale realizzato sul muro di delimitazione del resede tergale risulterebbe esservi stato un contenzioso, in quanto prospettante su altra proprietà privata.
-

7) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente al momento della vendita.

Dall'esame della documentazione depositata agli atti e dalle indagini eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Firenze Servizi di Pubblicità Immobiliare, alla data del 01 ottobre 2014 risultano le seguenti formalità:

Stato delle Iscrizioni esistenti

9. Iscrizione R.P. n. 1981 del 13/10/1995

Ipoteca Volontaria, atto Notaio del 12/10/95 rep. 16875 a favore di sede , contro nata il , per Lire 300.000.000 di cui Lire 289.593.054 capitale. Grava su beni identificati al NCEU del Comune di Figline Valdarno Fg.13 Part. 496 Sub.9 e Part.496 Sub.10.

ACCESA

10. Iscrizione R.P. n. 1329 del 30/6/1997

Ipoteca Volontaria atto Notaio del 26/06/1997 rep. 26091, a favore sede (via), contro , per Lire 540.000.000 di cui Lire 270.000.000 capitale. Rimborso in anni 15. Grava beni 1/1 identificati al NCEU del Comune di Figline Valdarno Fg.13 Part. 496 Sub.9 e Part.496 Sub.10.

Annotazione n. 2003 del 17/10/2012, Cessione di Ipoteca, atto Notaio del 19/09/2012 rep. 55840, in favore di Sede .

ACCESA.

11. Iscrizione R.P. n. 3479 del 27/10/2009

Ipoteca Legale emessa da sede il 20/10/2009 rep. 200508/41 a favore sede (Via), contro , per € 14.720.004,60 di cui € 7.360.002,30 capitale. Grava

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324455ac6d54f09affe

beni per la quota 1/1 identificati al NCEU del Comune di Figline Valdarno Fg. 13 Part. 496 Sub. 9 e Part. 496 Sub. 10 e per la quota 1/3 identificati al NCEU del Comune di Figline Valdarno Fg. 30 Part. 186 Sub.2.

ACCESA.

12. Iscrizione R.P. n. 189 del 21/01/2010

Ipoteca Giudiziale, del 21/01/2010 rep. 565/2010 a favore di sede (via , c/o) contro sede , , , , per € 950.000,00 di cui € 660.924,36 capitale. Grava, oltre maggiore consistenza, su:

- beni per la quota 1/1 identificati al NCEU del Comune di Figline Valdarno Fg.13 Part. 496 Sub. 9 e Part. 496 Sub.10;
- bene per la quota 1/1 identificato al NCEU del Comune di Figline Valdarno (1/3 per ciascuno) Fg. 30 Part. 186 Sub. 501 (ex Sub. 2 porzione);
- beni per la quota 1/2 identificati al NCEU del Comune di Figline Valdarno Fg. 43 Part. 42 Sub. 2, Part. 42 Sub. 3, Part. 312 Sub. 1, Part. 312 Sub. 2, Part. 312 Sub. 3, Part. 312 Sub. 4, Part. 312 Sub. 5, Part.312 Sub. 7, Part. 312 Sub. 8, e quali beni comuni non censibili Fg. 43 Part. 312 Sub. 6 e Sub. 9 nonché identificati al NCT di detto Comune al Fg. 43 Part. 11-12-13-14-35-38-39-40 -41-42 Sub. 1, Part. 49-50-51-52-53-54-57-58-59-60-61-62-107-108-109-110-317, area su cui insistono i fabbricati Fg 43 Part. 42-312.

ACCESA.

13. Iscrizione R.P. n. 274 del 01/02/2010

Ipoteca Giudiziale del 21/1/2010 rep. 2304/2010 a favore di sede , contro sede , e , per € 457.000,00 di cui € 356.018,30 capitale. Grava, oltre maggiore consistenza, su beni in Figline Valdarno per:

- beni per la quota 1/1 identificati al NCEU di Figline Valdarno Fg. 13 Part. 496 Sub. 9 e Part. 496 Sub. 10;
- bene per quota 2/3 identificato al NCEU di Figline Valdarno Fg. 30 Part. 186 Sub. 2;

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd801243245 5ac6d54f09affe

- beni per quota 1/2 identificato al NCEU di Figline Valdarno Fg. 43 Part. 202, Part. 42 Sub. 2/3, Part. 56 Sub. 500/501/502/503/504, nonché identificati al NCT Fg. 43 Part.42-11-12-13-14-35-38-39-40-41-49-50-51-52-53-54-57-58-59-60-61-62-107-108-109-110.

ACCESA.

14. Iscrizione R.P. n. 375 del 05/02/2010

Ipoteca Giudiziale del 04/02/2010 rep. 15/2010 a favore di sede , contro sede , , , , per € 5.000.000,00 di cui € 3.667.651,95 capitale. Grava, su diversi beni tra cui:

- beni per la quota 1/1 identificati al NCEU del Comune di Figline Valdarno Fg.13 Part. 496 Sub. 9 e Part. 496 Sub.10;
- bene per la quota 1/1 identificato al NCEU del Comune di Figline Valdarno (1/3 per ciascuno) Fg. 30 Part. 186 Sub. 501 (ex Sub. 2 porzione)
- beni per la quota 1/2 identificati al NCEU del Comune di Figline Valdarno Fg. 43 Part. 42 Sub. 2, Part. 42 Sub. 3, Part. 312 Sub. 1, Part. 312 Sub. 2, Part. 312 Sub. 3, Part. 312 Sub. 4, Part. 312 Sub. 5, Part.312 Sub. 7, Part. 312 Sub. 8, e quali beni comuni non censibili Fg. 43 Part. 312 Sub. 6 e Sub. 9 nonché identificati al NCT di detto Comune al Fg. 43 Part. 11-12-13-14-35-38-39-40 -41-42 Sub. 1, Part. 49-50-51-52-53-54-57-58-59-60-61-62-107-108-109-110-317, area su cui insistono i fabbricati Fg. 43 Part. 42-312.

Annotazione n. 2526 del 13/10/2011, Surrogazione Parziale atto Notaio del 15/3/2011, viene surrogata l'ipoteca limitatamente all'importo di € 2.000.000,00 in favore di sede .

ACCESA.

15. Iscrizione R.P. n. 1162 del 14/04/2010

Ipoteca Giudiziale del 23/3/2010 rep. 90/2010 a favore di sede , contro , e . per € 20.000,00 di cui € 11.911,95 capitale. Grava, beni in Figline Valdarno:

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324455ac6d54f09affe

- quota 1/2 NCEU Fg. 43 Part. 312 Sub. 1/2/3/4/5/7/8, Part. 42 Sub. 2/3, nonché identificati al NCT Fg. 43 Part. 11-2-13-14-35-38-39-40-41-42/1-49-50-51-52-53-54-57-58-59-60-61-62-107-108-109-110-317;
- quota 1/1 NCEU Fg.30 Part. 186 Sub. 501;
- quota 1/1 NCEU Fg. 13 Part. 496 Sub. 9 e Part. 496 Sub. 10;
- quota 1/1 NCEU Fg.30 part.186 sub.500.

ACCESA.

16. Iscrizione R.P. n. 2967 del 21/09/2010

Ipoteca Giudiziale 14/09/2010 rep. 3274/2010 a favore di sede (,

8) contro , e , per € 2.000.000,00 di cui € 2.000.000,00 capitale ingiunto. Grava beni in Figline Valdarno:

- quota 1/1 NCEU Fg.30 Part. 186 Sub. 501 e Part. 186 Sub. 2 graffate tra loro;
- quota 1/1 NCEU Fg. 13 Part. 496 Sub. 9 e Part. 496 Sub. 10;
- quota 1/2 NCEU Fg.43 Part. 42 Sub. 2/3, Part. 312 Sub. 1/2/3/4/5/7/8/6/9;
- quota 1/2 NTC Fg. 43 Part. 11-12-13-14-35-38-39-40-41-42/1-49-50-51-52-53-54-57-58-59-60-61-62-107-108-109-110-42-312.

ACCESA.

Stato delle Trascrizioni esistenti

2. Trascrizione R.P. n. 13200 del 11/11/2010

Pignoramento Notificato il 30/09/2010 rep.

,

e . Grava per il diritto di Proprietà:

- di su beni per la quota 1/1 identificati al NCEU del Comune di Figline Valdarno Fg.13 Part. 496 Sub. 9 e Part. 496 Sub.10;
- di , e (1/3 per ciascuno) su bene per la quota 1/1 identificato al NCEU del Comune di Figline Valdarno Fg. 30 Part. 186 Sub. 501 (ex Sub. 2 porzione);
- di su beni per la quota 1/2 identificati al NCEU del Comune di Figline Valdarno Fg. 43 Part. 42 Sub. 2, Part. 42 Sub. 3, Part. 312 Sub. 1, Part. 312 Sub. 2, Part. 312 Sub. 3, Part. 312 Sub. 4, Part. 312 Sub. 5, Part.312 Sub. 7, Part.

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324555ac6d54f09affe

312 Sub. 8, e quali beni comuni non censibili Fg. 43 Part. 312 Sub. 6 e Sub. 9 nonché identificati al NCT di detto Comune al Fg. 43 Part. 11-12-13-14-35-38-39-40 -41-42 Sub. 1, Part. 49-50-51-52-53-54-57-58-59-60-61-62-107-108-109-110-317, area su cui insistono i fabbricati Fg 43 Part. 42-312.
ACCESO

Oneri di cancellazione presso la conservatoria immobiliare

j) Ipoteca Volontaria R.P. n. 1981 del 13/10/1995: tassa ipotecaria 35,00 € (per ipoteca derivante da mutuo o similare D.P.R. 601/79);

k) Ipoteca Volontaria R.P. n. 1329 del 30/6/1997: tassa ipotecaria 35,00 € (per ipoteca derivante da mutuo o similare D.P.R. 601/79);

l) Ipoteca Legale R.P. n. 3479 del 27/10/2009: tassa ipotecaria 35,00 €; Bollo 59,00 €; imposta ipotecaria pari allo 0,5% dell'importo dell'ipoteca o del prezzo di aggiudicazione se trattasi di restrizione di ipoteca, per un importo minimo di 200 €;

m) Ipoteca Giudiziale R.P. n. 189 del 21/01/2010: tassa ipotecaria 35,00 €; Bollo 59,00 €; imposta ipotecaria pari allo 0,5% dell'importo dell'ipoteca o del prezzo di aggiudicazione se trattasi di restrizione di ipoteca, per un importo minimo di 200 €;

n) Ipoteca Giudiziale R.P. n. 274 del 01/02/2010: tassa ipotecaria 35,00 €; Bollo 59,00 €; imposta ipotecaria pari allo 0,5% dell'importo dell'ipoteca o del prezzo di aggiudicazione se trattasi di restrizione di ipoteca, per un importo minimo di 200 €;

o) Ipoteca Giudiziale R.P. n. 375 del 05/02/2010: tassa ipotecaria 35,00 €; Bollo 59,00 €; imposta ipotecaria pari allo 0,5% dell'importo dell'ipoteca o del prezzo di aggiudicazione se trattasi di restrizione di ipoteca, per un importo minimo di 200 €;

p) Ipoteca Giudiziale R.P. n. 1162 del 14/04/2010: tassa ipotecaria 35,00 €; Bollo 59,00 €; imposta ipotecaria pari allo 0,5% dell'importo dell'ipoteca o del prezzo di aggiudicazione se trattasi di restrizione di ipoteca, per un importo minimo di 200 €;

q) Ipoteca Giudiziale R.P. n. 2967 del 21/09/2010: tassa ipotecaria 35,00 €; Bollo 59,00 €; imposta ipotecaria pari allo 0,5% dell'importo dell'ipoteca o del prezzo di aggiudicazione se trattasi di restrizione di ipoteca, per un importo minimo di 200 €;

r) Pignoramento immobiliare R.P. n. 13200 del 11/11/2010: tassa ipotecaria 35,00 €; Bollo 59,00 €; imposta ipotecaria 200,00 €.

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd801243245 5ac6d54f09affe

8) Regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Conformità Urbanistica

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui i beni sono porzione, secondo quanto riportato nella tavola C-U1 del "Regolamento Urbanistico Variato" del Comune di Figline Valdarno (All. 13), ricade in Zona omogenea B2 *"Aree ad edilizia residenziale estensiva, con prevalenza di edifici mono e bifamiliari e/o con edifici di interesse architettonico"* di cui all'art. 20 delle Norme tecniche di attuazione del R.U. aggiornato con delibera CC. 151 del 24/7/12.

Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi sino alla Ristrutturazione Urbanistica RU1 e di ampliamento in base ai disposti del comma 3 del predetto Art. 20 delle N.T.A. dello R.U.

La costruzione del fabbricato del quale i beni oggetto del presente lotto sono porzione, ricade in un'area facente parte della Lottizzazione "Il Poggiolino", di cui costituiva il lotto n. 1. Dalle verifiche eseguite presso gli uffici comunali non è emersa la convenzione relativa alla lottizzazione.

Dalle verifiche svolte presso l'Assetto del Territorio e Tutela dell'Ambiente del Comune di Figline Valdarno, risulta che il fabbricato è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione per l'esecuzione di lavori edili su domanda presentata in data 23/05/1977 -pratica edilizia n. 5019, rilasciata il 30.05.1978 con il n. 107 (All. 14) per "*la costruzione di due edifici per civile abitazione*" ;
- Concessione n. 25 del 06.02.1984 (All. 15) per "*variato posizionamento di un fabbricato di civile abitazione*";
- Concessione n. 86 del 26.05.1984 (All. 16) per "*variante in corso d'opera al fabbricato di civile abitazione*";
- Concessione n. 74/1985 del 16.06.1985 (All. 17) per "*varianti in corso d'opera al progetto per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione*".

Successivamente il 13.11.1985 fu rilasciato il permesso di abitabilità n. 37 (All. 18).

In data 30.07.2013 fu depositata la Comunicazione di inizio lavori art. 6 c. 2 D.P.R. 380/01 ss.mm.ii. prot. n. 9305 del 30.07.2013, per "*manutenzione straordinaria opere di*

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324 55ac6d54f09affe

sistemazione esterna" ovvero realizzazione di cancellino pedonale sul muro di delimitazione del resede tergale.

Raffrontando lo stato rilevato dell'immobile con lo stato Licenziato di cui alla Concessione n. 74/1985 del 16.06.1985, pur in una generale riconoscibilità dei beni, risultano alcuni scostamenti. Le discrepanze emerse, che eccedono le tolleranze indicate all' art. 7 del Regolamento Edilizio Comunale e quelle indicate all'art. 139 della L.R. 01/05 vengono di seguito sintetizzate e dovrebbero risultare nello stato di sovrapposizione per la richiesta di sanatoria:

- Per quanto attiene le modifiche esterne, si indica in sintesi le incongruenze riscontrate:

- Scostamenti nella posizione delle murature esterne del fabbricato con conseguente modifica della sagoma che non hanno comportato aumenti di SUL pur concorrendo nella modifica delle dimensioni del singolo locale e nella posizione di alcune aperture esterne;
- Scostamenti nelle dimensioni delle aperture esterne ed interne nonché nella posizione delle tramezzature interne;
- Realizzazione di camino al piano seminterrato ed utilizzo ai fini di cucina della cantina;
- Demolizione di un tramezzo previsto nell'ingresso e minore dimensione della scala interna, realizzazione di camino in muratura nella zona soggiorno;
- Scostamenti nella dimensione e posizione del balcone al piano primo sul fronte strada;
- Maggiore altezza interna del piano seminterrato (Aut. = 2,25 m, Ril. 2,34 m) ed anche dei piani primo e secondo questi ultimi rientranti nelle tolleranze di cui alla L.R. 01/05;

In relazione a quanto sopra esposto, il sottoscritto C.T.U.

DICHIARA

che quanto oggetto della presente descrizione alla data odierna NON E' CONFORME.

La Legge Regionale n. 1/2005 consente, tramite l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140, di regolarizzare l'immobile quando l'intervento realizzato è conforme agli strumenti urbanistici generali e agli atti di governo del territorio, nonché al regolamento edilizio, vigenti sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda, riconducendolo alla conformità urbanistica, previo il pagamento amministrativo e sanzionatorio da euro 516,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso.

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd801243245 5ac6d54f09affe

Per quanto riferito informalmente nel corso degli incontri con i tecnici comunali la sanzione irrogata prevedibile per le incongruenze sopra rilevate potrebbe essere quantificata in € 775,00 oltre € 50,00 di spese amministrative e spese tecniche quantificabili forfettariamente in € 1.800,00 (compreso I.V.A. e oneri fiscali).

Rispetto alle incongruenze rilevate e più sopra elencate non è sanabile l'utilizzo come cucina del vano cantina. Si dovrà quindi procedere al ripristino, lo smantellamento della cucina, con la demolizione ovvero accecamento degli impianti, opere edili ed impiantistiche forfettariamente quantificabili in € 500,00 (IVA compresa) a forfait.

Conformità Catastale

La rappresentazione grafica riporta sostanzialmente le medesime incongruenze evidenziate nel precedente paragrafo. Assodato quindi che le planimetrie catastali non corrispondono allo stato dei luoghi, **è necessario che l'acquirente provveda all'aggiornamento** presso il competente Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Firenze previa ripresentazione della planimetria catastale; le spese tecniche e amministrative si stimano forfettariamente in euro 800,00 (compresa IVA e cap di legge).

9) Valore dell'immobile sia libero che occupato; valore di mercato e prezzo.

Il criterio per la valutazione del compendio immobiliare è il più probabile "valore di mercato". Per la determinazione di detto valore sono state consultate pubblicazioni del settore immobiliare, sono state in definitiva raffrontate stime medie del prezzo di compravendita nella medesima zona attraverso metodologie di stima di supporto il tutto finalizzato a formarsi il convincimento circa i valori €/mq di superficie lorda ritenuti dallo scrivente quelli più consoni da applicarsi nel caso in studio. Allo scopo di fornire un inquadramento assolutamente generale si riportano i dati di autorevoli pubblicazioni del settore che forniscono medie desunte dal mercato immobiliare, valori che comunque debbono essere ragguagliati con specifici coefficienti al fine di ricondurli alla valutazione più vicina al caso in studio:

Quotazioni del mercato immobiliare nel Comune di Figline Valdarno

Consulente Immobiliare, n. 954-2014, quotazioni primavera 2014, edizioni il Sole 24 Ore (quotazioni in €/mq commerciale di abitazioni nuove o integralmente ristrutturate)

- Semicentro: €/mq 1.800,00;

Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banca dati Agenzia del Territorio - II sem. 2013

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324455ac6d54f09affe

- Suburbana/RESTO DEL TERRITORIO/Residenziale:
  Abitazioni civili in "*stato conservativo normale*" da €/mq 1.300,00 a €/mq 1.800,00.

Il valore unitario dell'immobile tiene conto sia dei valori suddetti che di quanto desunto dalle indagini svolte e da questi potrà distaccarsi in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene descritto, valutate secondo l'esperienza professionale dello scrivente. Quindi il valore risultante è il valore che secondo lo scrivente ha l'immobile nel suo complesso in considerazione di tutti gli elementi che lo compongono e che deve intendersi a corpo e non a misura.

Tra gli elementi considerati, si elencano alcune delle caratteristiche descritte nella relazione che concorrono alla determinazione del valore stesso, in sintesi:

• Zona	collinare panoramico
• Posizione (mezzi trasporto e servizi in genere)	scarsamente servita
• Traffico veicolare	basso
• Qualità estetico-architettonica del complesso	media
• Tipologia Edilizia	terratetto in fabbricato a schiera
• Condizioni esterne dell'immobile	medie
• Esposizione (luminosità)	buona
• Condizioni interne dell'immobile (finiture)	discrete
• Impianto di riscaldamento	Termosingolo (Caldaia)
• Impianto di raffrescamento	Parziale (camera 1)
• Servizi con finestra	n° 3 di 3
• Possibilità di Parcheggio su s.p.	media

Seppur il terratetto presenti caratteristiche apprezzabili dal mercato immobiliare quali la zona residenziale semicentrale in posizione collinare, prossima all'uscita dell'autostrada A1, stante l'attuale condizione di sostanziale stasi del mercato immobiliare e in considerazione di tutto quanto sopra esposto, oltre a tutti gli elementi descritti in precedenza, si attribuisce al bene un valore unitario pari ad € 1.500,00 a mq.

Al fine di ottenere un dato unico di consistenza (superficie virtuale) al quale applicare il valore unitario di stima sopra riportato, si attribuiranno alle superfici accessorie, coefficienti di ragguaglio valutati caso per caso in relazione alle specifiche caratteristiche e condizioni descritte in precedenza, che rispecchiano le condizioni effettivamente

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324455ac6d54f09affe

incidenti sull'apprezzamento del bene in esame in regime di libero mercato e che quindi potranno anche essere diversi da quelli codificati nelle specifiche normative del settore: Terrazze 0,25; Cantina 0,50; Box 0,50; Resede 0,15.

Pertanto risulta:

Superficie appartamento	mq	145,21 X 1,00 =	145,21 mq
Terrazzo 1	mq	14,70 X 0,25 =	3,68 mq
Terrazzo 2	mq	9,07 X 0,25 =	2,27 mq
Cantina	mq	21,70 X 0,50 =	10,85 mq
Box	mq	49,46 X 0,50 =	24,73 mq
Resede	mq	131,13 X 0,15 =	19,67 mq
		Sommano =	**206,41 mq**

Quindi ne consegue: mq 206,41 mq X €/mq 1.500,00 = € 309.615,00

A detrarre i costi <u>sino a qui quantificabili</u> necessari per la regolarizzazione dell'immobile (vedasi a tal proposito quanto riportato al punto 8):

3.	Oblazione, Spese Tecniche, Amministrative	Euro	2.625,00;
4.	Ripristini e Demolizione opere non sanabili	Euro	500,00;
5.	Spese regolarizz. Catastale	Euro	800,00;
		Tot. Euro	3.925,00

si determina:

VALORE DELL'IMMOBILE = € 309.615,00 – € 3.925,00= € 305.678,00

Per cui risulta con i dovuti arrotondamenti:

VALORE DI MERCATO LIBERO Euro 306.000,00

Per individuare il più probabile valore a base d'asta, lo scrivente CTU, tenendo conto dei meccanismi d'asta ritiene di applicare al valore di mercato un coefficiente di deprezzamento del 10 %:

<u>Riduzione a base d'asta</u>: € 306.000,00– 10 % = € 275.400,00

Per cui deriva:

VALORE BASE D'ASTA (1/1) LIBERO € 275.000,00
(Duecentosettantacinquemila/00 Euro)

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324455ac6d54f09affe

9b.Pignoramento di quota/e di bene indiviso

Non vi è pignoramento di quota dei beni ma della quota 1/1 del diritto di proprietà.

9bis. Regime impositivo della vendita

Trattasi di bene non strumentale, ovvero di appartamento con relative pertinenze tra cui il box (C/6), non classificato nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, appartenente a soggetto privato. Quindi la vendita è soggetta al regime impositivo ordinario (imposta ipotecaria pari a 50,00 €, di registro del 9% ed in ogni caso nella misura minima di 1.000,00 €, e catastale pari a 50,00 €) salvo specifiche agevolazioni previste per la I casa (imposta ipotecaria pari a 50,00 €, di registro del 2% ed in ogni caso nella misura minima di 1.000,00 €, e catastale pari a 50,00 €).

E' necessario comunque alla data del trasferimento dei beni verificare la permanenza di detti regimi impositivi.

10. Documentazione Energetica

Le ricerche eseguite presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Figline Valdarno, non hanno fatto emergere l'Attestato di Prestazione Energetica né alcun A.C.E. inerente l'appartamento ricompreso nel lotto in oggetto.

A seguito della recentissima pubblicazione della revisione della UNI TS 11300, che norma i calcoli per la certificazione degli edifici di nuova costruzione ed esistenti, i software attualmente in uso non possono più essere utilizzati per redigere gli A.P.E. . Pertanto gli Attestati saranno redatti appena disponibili a livello commerciale i software aggiornati alla nuova norma.

Si precisa che il box (distinto al N.C.E.U. di Figline V.no al Fg.13 Part.496 Sub.10) non è soggetto all'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto, in base all'art. 3 comma 3 lett. e) del D.Lgs. n. 192 del 2005, esplicitamente escluso dall'ambito di applicazione del predetto Decreto.

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324455ac6d54f09affe

LOTTO n. 3

1) Identificare il bene oggetto del pignoramento

Trattasi di compendio immobiliare (All.1 e All.2) posto in Comune di Figline e Incisa Valdarno in località Parpagliola-la Rotta, Via Aretina n. 24-26 cui si accede direttamente dalla via pubblica attraverso la viabilità privata, composto da due fabbricati adiacenti tra loro, un garage seminterrato, una cantina e da un altro fabbricato diruto con i suoi annessi, tutti circondati da resedi oltre terreni agricoli, e precisamente:

A- **Fabbricato principale** (nei successivi punti denominato "Villa") costituito da due piani fuori terra oltre una colombaia (sottotetto) al piano secondo, collegati in senso verticale da un vano scale, suddiviso in n. 11 vani (compresa colombaia) oltre n. 5 bagni ed accessori per una superficie calpestabile complessiva di circa 380,00 mq, e due logge di cui quella al piano terra con forno e ripostiglio.

Confini: Proprietà , salvo se altri.

Dati Catastali:

Eseguite le indagini presso l'Agenzia del Territorio il 24.01.2014 con riferimento agli identificativi catastali riportati nell'atto di Pignoramento, il bene risulta identificato al Catasto del Comune di Figline Valdarno come di seguito riportato:

CATASTO FABBRICATI

Imm. N°	Fg.	Part.	Sub	Z.C.	M.Z.	Cat.	Classe	Vani	Rendita
A	43	312	1	-	-	A/8	2	19,5	€ 2.870,21
	Indirizzo: Via Aretina n. 32 piano T-1-2								

Dati derivanti da:
Variazione nel classamento del 24.12.2009 n. 40527.1/2009 in atti dal 24.12.2009 (prot. n. FI0429003) variazione di classamento (All. n.3 e 4);

Pertanto gli identificativi catastali corrispondono a quelli indicati nell'Atto di pignoramento.
Si precisa altresì che:
- al Catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile;
- le planimetrie depositate in catasto non corrispondono in toto allo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo (vedasi difformità evidenziate al successivo Punto 8);

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd801243245 5ac6d54f09affe

- vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale dei beni del diritto di proprietà per la quota di 1/2 e l'esecutato del diritto di proprietà per la quota di 1/2; l'intestatario catastale della rimanente quota di 1/2 del diritto di proprietà è la Sig.ra

B – Fabbricato secondario (nei successivi punti denominato "Ex Fienile") costituito da due piani fuori terra e comprendente quattro unità immobiliari e precisamente:

B.1- appartamento al piano terreno sul tergo guardando la facciata principale dal resede antistante, composto da n. 4 vani compresa la cucina oltre accessori tra i quali due ripostigli ed un bagno w.c. per una superficie calpestabile complessiva di circa 73,00 mq, avente accesso direttamente dall'esterno nel locale cucina;

B.2- rimessa al piano terreno composta da un unico locale di circa 23,00 mq ed avente un unico accesso dal resede antistante;

B.3-garage al piano terreno nella parte centrale del fabbricato composto da un unico locale di circa 20,00 mq ed avente un unico accesso dal resede antistante;

B.4- magazzino al piano primo occupante l'intero piano, composto due ambienti oltre disimpegno e bagno, per una superficie calpestabile complessiva di circa 155,00 mq, con accesso dal retro del fabbricato a mezzo di una scala esterna raggiungibile dal resede esterno.

Confini: Proprietà . salvo se altri.

Dati Catastali:

Eseguite le indagini presso l'Agenzia del Territorio il 24.01.2014 e il 19.02.2014 con riferimento agli identificativi catastali riportati nell'atto di Pignoramento, i beni risultano identificati al Catasto del Comune di Figline Valdarno come di seguito riportato:

CATASTO FABBRICATI

Immobile	Fg.	Part.	Sub	Z.C.	M.Z.	Cat.	Classe	Vani	Rendita
B.1	43	312	2	-	-	A/2	3	5,5	€ 426,08
	Indirizzo: Via Aretina n. 32 piano terra								
B.2	43	312	3	-	-	C/6	4	23 mq	€ 111,66
	Indirizzo: Via Aretina n. 32 piano terra								
B.3	43	312	4	-	-	C/2	5	19 mq	€ 92,24
	Indirizzo: Via Aretina n. 32 piano terra								
B.4	43	312	5	-	-	A/2	3	7	€ 542,28
	Indirizzo: Via Aretina n. 32 piano 1								

Dati derivanti da:

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324455ac6d54f09affe

- B.1 Appartamento: Variazione nel classamento del 24.12.2009 n. 40527.1/2009 in atti dal 24.12.2009 (prot. n. FI0429003) variazione di classamento (All. n. 5 e 6);
- B.2 Rimessa: Variazione nel classamento del 24.12.2009 n. 40527.1/2009 in atti dal 24.12.2009 (prot. n. FI0429003) variazione di classamento (All. n. 7 e 8);
- B.3 Garage: Variazione nel classamento del 24.12.2009 n. 40527.1/2009 in atti dal 24.12.2009 (prot. n. FI0429003) variazione di classamento (All. n. 9 e 10);
- B.4 Magazzino: Variazione nel classamento del 24.12.2009 n. 40527.1/2009 in atti dal 24.12.2009 (prot. n. FI0429003) variazione di classamento (All. n. 11 e 12);

Pertanto gli identificativi catastali corrispondono a quelli indicati nell'Atto di pignoramento.

Si precisa altresì che:

- al Catasto sono depositate le planimetrie degli immobili;

- le planimetrie depositate in catasto per le quattro unità immobiliari sopra indicate non corrispondono in toto allo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo (vedasi difformità evidenziate al successivo Punto 8);

- inoltre il garage B.3 e il magazzino B.4 non possono ritenersi regolari catastalmente anche per la destinazione catastale, rispettivamente a magazzino e appartamento, che non corrisponde alla destinazione d'uso derivante dagli atti edilizi abilitativi, garage e magazzino;

- vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale dei beni del diritto di proprietà per la quota di 1/2 e l'esecutato del diritto di proprietà per la quota di 1/2; l'intestatario catastale della rimanente quota di 1/2 del diritto di proprietà è la Sig.ra

C- Garage seminterrato composto da un unico ampio locale di 175,00 mq circa.

Confini: Proprietà , salvo se altri.

Dati Catastali:

Eseguite le indagini presso l'Agenzia del Territorio il 24.01.2014 con riferimento agli identificativi catastali riportati nell'atto di Pignoramento, il bene risulta identificato al Catasto del Comune di Figline Valdarno come di seguito riportato:

CATASTO FABBRICATI

Immobile	Fg.	Part.	Sub	Z.C.	M.Z.	Cat.	Classe	Vani	Rendita
C	43	312	8	-	-	C/6	4	180mq	€ 873,83
	Indirizzo: Via Aretina n. 32 piano S1								

Dati derivanti da:

Variazione nel classamento del 24.12.2009 n. 40527.1/2009 in atti dal 24.12.2009 (prot. n. FI0429003) variazione di classamento (All. n. 13 e 14);

Pertanto gli identificativi catastali corrispondono a quelli indicati nell'Atto di pignoramento.

Si precisa altresì che:

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324555ac6d54f09affe

- l'immobile può ritenersi regolare catastalmente e vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto;
- vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale dei beni del diritto di proprietà per la quota di 1/2 e l'esecutato del diritto di proprietà per la quota di 1/2; l'intestatario catastale della rimanente quota di 1/2 del diritto di proprietà è la Sig.ra

D- **Cantina seminterrata** composta da due locali per una superficie complessiva di 33,00 mq circa.

Confini: Proprietà , salvo se altri.

Dati Catastali:

Eseguite le indagini presso l'Agenzia del Territorio il 24.01.2014 con riferimento agli identificativi catastali riportati nell'atto di Pignoramento, il bene risulta identificato al Catasto del Comune di Figline Valdarno come di seguito riportato:

CATASTO FABBRICATI

Immobile	Fg.	Part.	Sub	Z.C.	M.Z.	Cat.	Classe	Vani	Rendita
D	43	312	7	-	-	C/2	5	36 mq	€ 174,77
	Indirizzo: Via Aretina n. 32 piano S1								

Dati derivanti da:
Variazione nel classamento del 21.12.2009 n. 40527.1/2009 in atti dal 24.12.2009 (prot. n. FI0429003) variazione di classamento (All. n. 15 e 16);

Pertanto gli identificativi catastali corrispondono a quelli indicati nell'Atto di pignoramento.
Si precisa altresì che:
- al Catasto è depositata la planimetria dell'immobile;
- la planimetria depositata in catasto non corrisponde in toto allo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo (vedasi difformità evidenziate al successivo Punto 8);
- vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale dei beni del diritto di proprietà per la quota di 1/2 e l'esecutato del diritto di proprietà per la quota di 1/2; l'intestatario catastale della rimanente quota di 1/2 del diritto di proprietà è la Sig.ra

E- **parti comuni**. I locali tecnici (E.1) posti al piano terreno del fabbricato secondario (Ex Fienile) sono parti comuni al fabbricato principale (Villa) e al fabbricato secondario; la

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324 55ac6d54f09affe

viabilità carrabile, pedonale, il resede, la piscina e il relativo locale tecnico (E.2) sono parti comuni anche alla Cantina e al Garage seminterrato.

Dati Catastali:

Eseguite le indagini presso l'Agenzia del Territorio con riferimento agli identificativi catastali riportati nell'atto di Pignoramento, i beni risultano identificati al Catasto del Comune di Figline Valdarno come di seguito riportato:

CATASTO FABBRICATI

Immobile	Fg.	Part.	Sub	Z.C.	M.Z.	Cat.	Classe	Vani	Rendita
E.1	43	312	6	Bene comune non censibile ai Sub. 1,2,3,4 e 5 (Locali tecnici)					
	Indirizzo: Via Aretina n. 32 piano terra								
E.2	43	312	9	Bene comune non censibile ai Sub. da 1 a 8 (Viabilità carrabile, pedonale, resede, piscina e locale tecnico)					
	Indirizzo: Via Aretina n. 32 piano S1-T								

Dati derivanti da:

- Variazione nel classamento del 24.12.2008 n. 30407.1/2008 in atti dal 24.12.2008 (Prot. n. FI0514332) AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (All. 17, All. 18, All. 19 elenco subalterni assegnati e All.20 elaborato planimetrico).

Si precisa altresì che:

- i locali tecnici (E.1) possono ritenersi regolari catastalmente. Trattandosi di bene a comune non censibile non è necessario il deposito della planimetria catastale; quanto riportato nell'elaborato planimetrico posto in allegato corrisponde lo stato di fatto;

- il Sub. 9 (E.2) può ritenersi regolare catastalmente; come spiegato sopra è presente l'elaborato planimetrico. Tuttavia, per quanto riportato al successivo punto 8, dovendosi provvedere alla "tombatura" del locale tecnico della piscina, l'elaborato planimetrico necessita di essere aggiornato. Si precisa inoltre che l'esistente Barbecue realizzato in adiacenza alla cantina non è riportato nell'elaborato planimetrico e non dovrà essere oggetto di aggiornamento essendo il Barbecue non conforme urbanisticamente (vedi successivo Punto 8) e pertanto si dovrà provvedere al ripristino;

- trattandosi di BCNC i proprietari risultano gli intestatari dei Sub. 1, 2, 3, 4, 5, 7 e 8 della Part. 312 Fg. 43, ovvero l'esecutato del diritto di proprietà per la quota di 1/2 e la Sig.ra quale intestataria catastale della rimanente quota di 1/2 del diritto di proprietà.

F – **Fabbricato promiscuo diruto** (nei successivi punti denominato "Rudere") circondato da resede, il cui numero di unità immobiliari e corrispondente consistenza non è stato possibile accertare. Non soltanto per lo stato conservativo delle strutture, ma anche per le

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324455ac6d54f09affe

incongruenze tra quanto oggi riconoscibile o desumibile da fotografie negli archivi edilizi e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali. A livello catastale detto fabbricato, secondo quanto riportato nella documentazione reperibile in catasto, comprendeva due unità immobiliari per civile abitazione al piano terra (denominate F.1 ed F.2 nella tabella riassuntiva che segue), ed una unità immobiliare rurale qui denominata F.3 la quale occupava tutto il piano primo e una parte del piano terra.

Confini: Proprietà , salvo se altri.

Dati Catastali:

Eseguite le indagini presso l'Agenzia del Territorio il 24.01.2014 e il 19.02.2014 con riferimento agli identificativi catastali riportati nell'atto di Pignoramento, i beni risultano identificati al Catasto del Comune di Figline Valdarno come di seguito riportato:

CATASTO FABBRICATI

Immobile	Fg.	Part.	Sub	Z.C.	M.Z.	Cat.	Classe	Vani	Rendita
F.1	43	42	2	-	-	A/6	3	3	€ 286,63
	Indirizzo: Via Aretina n. 32 piano terra								
F.2	43	42	3	-	-	A/6	3	3	€ 286,63
	Indirizzo: Via Aretina n. 32 piano terra								

Dati derivanti da:

- F.1 Abitazione: Variazione nel classamento del 24.05.1988 n. 47377.1/1998 in atti dal 15.12.1999 (All. n. 21 e 22);
- F.2 Abitazione: Variazione nel classamento del 24.05.1988 n. 47378.1/1998 in atti dal 15.12.1999 (All. n. 23 e 24).

CATASTO TERRENI

Immobile	Fg.	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Sup.	Rendita	
							Domenic.	Agrario
F.3	43	42	1	Porz. Rur. Fabbricato		0 ha 00 are 00 ca	€ -	€ -
F.4	43	42	-	Fabbricato Promiscuo		0 ha 03 are 20 ca	€ -	€ -

Dati derivanti da:

- F.3 Fabbricato rurale: Dati derivanti da: Variazione di ufficio n. 6453.1/1990 in atti dal 24/09/1990 MOD. 6 n. 45/87 (All. n. 25 e 26);
- F.4: Dati derivanti da: Tipo mappale del 23.11.1987 n. 229791.1/1987 in atti dal 29.10.2002 (Prot. n. 382502) approvazione n. 10962 del 29.10.2002 (All. n. 27).

Pertanto gli identificativi catastali corrispondono a quelli indicati nell'Atto di pignoramento.

Si precisa altresì che:

- non è possibile stabilire con certezza la corrispondenza tra le planimetrie depositate in Catasto e lo stato di fatto degli immobili considerato lo stato diruto del fabbricato e la

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324455ac6d54f09affe

presenza al suo interno di vegetazione; in ogni caso da un esame esterno delle strutture parrebbe non esservi corrispondenza;

- vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale dei beni del diritto di proprietà per la quota di 1/2 e l'esecutato del diritto di proprietà per la quota di 1/2; l'intestatario catastale della rimanente quota di 1/2 del diritto di proprietà è la Sig.ra .

§

Si precisa che in tutte le visure catastali riguardanti i fabbricati porzione del Compendio in esame è indicato il civico n. 32; viceversa per quanto attestato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Figline e Incisa Valdarno il civico sarebbe il n. 26, anche se la numerazione riportata in prossimità del cancello di ingresso sulla pubblica via è il n. 24-26.

§

G-Appezzamenti di terreno agricolo e boscati di varia natura e cultura aventi superficie catastale complessiva di circa 15 ettari.

Confini: Proprietà , Proprietà , Proprietà , Proprietà , Proprietà , salvo se altri.

Dati Catastali:

Eseguite le indagini presso l'Agenzia del Territorio il 24.01.2014 con riferimento agli identificativi catastali riportati nell'atto di Pignoramento, i beni risultano identificati al Catasto del Comune di Figline Valdarno come di seguito riportato:

CATASTO TERRENI

Fg.	Part.	Qualità	Classe	Sup.	Rendita	
					Domenicale	Agrario
43	11	Seminativo-Arborato	2	1 ha 63 are 10 ca	€ 96,87	€ 54,75
	Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1969 (All. n. 28)					
43	12	Seminativo-Arborato	2	0 ha 87 are 10 ca	€ 51,73	€ 29,24
	Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1969 (All. n. 29)					
43	13	Uliveto	3	0 ha 27 are 00 ca	€ 4,88	€ 9,06
	Dati derivanti da: Tabella di variazione del 03.04.2008 n. 28029.1/2007 in atti 03.04.2008 (prot. n. FI0142871) trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 3.10.2006 n. 262 (All. n. 30)					
43	14	Seminativo	4	0 ha 20 are 30 ca	€ 4,19	€ 3,67
	Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1969 (All. n. 31)					
43	35	Seminativo-Arborato	3	0 ha 61 are 10 ca	€ 26,82	€ 17,36
	Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1969 (All. n. 32)					
43	38	Pascolo	U	0 ha 12 are 10 ca	€ 0,56	€ 0,25
	Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1969 (All. n. 33)					

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd8012432455ac6d54f09affe

43	39	Pascolo	U	0 ha 07 are 10 ca	€ 0,33	€ 0,15
	Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1969 (All. n. 34)					
43	40	Pascolo	U	0 ha 07 are 40 ca	€ 0,34	€ 0,15
	Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1969 (All. n. 35)					
43	41	Seminativo	5	0 ha 63 are 00 ca	€ 5,53	€ 6,51
	Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1969 (All. n. 36)					
43	49	Bosco alto	3	2 ha 29 are 80 ca	€ 16,62	€ 3,56
	Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1969 (All. n. 37)					
43	50	Seminativo-Arborato	3	00 ha 58 are 50 ca	€ 25,68	€ 16,62
	Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1969 (All. n. 38)					
43	51	Pascolo	U	00 ha 15 are 40 ca	€ 0,72	€ 0,32
	Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1969 (All. n. 39)					
43	52	Seminativo	4	00 ha 22 are 20 ca	€ 4,59	€ 4,01
	Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1969 (All. n. 40)					
43	53	Seminativo- Arborato	3	00 ha 66 are 31 ca	€ 29,11	€ 18,84
	Dati derivanti da: Tipo mappale del 19/11/2008 n. 455104.1/2008 in atti dal 19/11/2008 (prot. NFI0455104) (All. n. 41)					
43	54	Seminativo	4	00 ha 51 are 95 ca	€ 10,73	€ 9,39
	Dati derivanti da: Tipo mappale del 19/11/2008 n. 455104.1/2008 in atti dal 19/11/2008 (prot. nFI0455104) (All. n. 42)					
43	57	Bosco alto	2	00 ha 16 are 96 ca	€ 1,75	€ 0,26
	Dati derivanti da: Tipo mappale del 19/11/2008 n. 455104.1/2008 in atti dal 19/11/2008 (prot.n.FI0455104) (All. n. 43)					
43	58	Seminativo-Arborato	2	01 ha 42 are 01 ca	€ 84,34	€ 47,67
	Dati derivanti da: Tipo mappale del 19/11/2008 n. 455104.1/2008 in atti dal 19/11/2008 (prot. nFI0455104) (All. n. 44)					
43	59	Seminativo-Arborato	2	00 ha 20 are 90 ca	€ 12,41	€ 7,02
	Dati derivanti da: Frazionamento del 20/05/1981 n. 453781 in atti dal 16/10/1985 MILLONI (All. n. 45)					
43	60	Seminativo	4	00 ha 06 are 20 ca	€ 1,28	€ 1,12
	Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1969 (All. n. 46)					
43	61	Seminativo-Arborato	4	00 ha 26 are 00 ca	€ 5,37	€ 4,03
	Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1969 (All. n. 47)					
43	62	Uliveto	3	00 ha 13 are 40 ca	€ 2,42	€ 4,50
	Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1969 (All. n. 48)					
43	107	Seminativo	4	00 ha 75 are 50 ca	€ 15,60	€ 13,65
	Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1969 (All. n. 49)					
43	108	Bosco misto	2	01 ha 99 are 50 ca	€ 10,30	€ 3,09
	Dati derivanti da: Tabella di variazione del 03/04/2008 n. 28039.1/2007 in atti dal 03/04/2008 (prot. n. FI 0142881) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3/10/2006 n. 262 (All. n. 50)					
43	109	Seminativo-Arborato	2	00 ha 71 are 70 ca	€ 42,58	€ 24,07
	Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1969 (All. n. 51)					
43	110	Seminativo-Arborato	2	00 ha 62 are 70 ca	€ 37,24	€ 21,05
	Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1969 (All. n. 52)					
43	317	Seminativo-Arborato	2	00 ha 02 are 63 ca	€ 1,56	€ 0,88
	Dati derivanti da: Tipo mappale del 19/11/2008 n. 455104.1/2008 in atti dal 19/11/2008 (prot. nFI0455104) (All. n. 53)					

Pertanto gli identificativi catastali corrispondono a quelli indicati nell'Atto di pignoramento.

Si precisa altresì che:

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd801243245 5ac6d54f09affe

- si fa presente che talune qualità catastali non corrispondo all'uso effettivo del suolo, ovvero:

1-nel caso delle particelle 11, 12, 35, 50 e 109 con cultura catastale a seminativo-arborato, erano alla data dei sopralluoghi in parte coltivate a vigna;

2- nel caso delle particelle 13, 14, 38, 39, 40, 41, 51, 60, 61, 62 e 107 in luogo della cultura catastale riportata in visura si riscontrava alla data di sopralluogo la presenza di bosco;

- sulla particella 107 insistono n. 2 fabbricati rurali non censiti ed in mediocre stato di conservazione, per quanto osservato presumibilmente abbandonati da tempo. Detti fabbricati richiedono l'aggiornamento catastale e l'inserimento in mappa;

- sulla particella 109 insiste un piccolo rimessaggio attrezzi non censito che richiede l'aggiornamento catastale e l'inserimento in mappa;

- in prossimità della particella 57 è presente il locale tecnico del gruppo elettrogeno con legnaia, che pur non essendo censito non dovrà essere oggetto di aggiornamento catastale trattandosi di immobile non conforme urbanisticamente (vedi Punto 8) per il quale si dovrà procedere al ripristino;

- vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale dei beni del diritto di proprietà per la quota di 1/2 e l'esecutato del diritto di proprietà per la quota di 1/2; l'intestatario catastale della rimanente quota di 1/2 del diritto di proprietà è la Sig.ra .

Tutto quanto sopra riportato è più precisamente descritto alle tabelle al punto 4) e rappresentato nelle planimetrie allegate (App. n° 2, 4, 6, 8 e 10).

2) Estremi dell'Atto di Pignoramento

I dati catastali ricompresi nel presente lotto, corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto all'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo in data 11/11/2010 al R.P. n. 13.200 e al n. 20.061 di R.G., notificato il 30/09/2010, numero di rep. 12.392/2010 a favore di con sede in ( ) (C.F.), avente per oggetto, oltre quanto ricompreso negli altri Lotti della presente relazione di C.T.U., il **diritto di proprietà del Sig. per la quota di 1/2** su beni identificati al NCEU del Comune di Figline Valdarno Fg. 43 Part. 42 Sub. 2, Part. 42 Sub. 3, Part. 312 Sub. 1, Part. 312 Sub. 2, Part. 312 Sub. 3, Part. 312 Sub. 4, Part. 312 Sub. 5, Part.312 Sub. 7, Part. 312 Sub. 8, e quali

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324 55ac6d54f09affe

beni comuni non censibili Fg. 43 Part. 312 Sub. 6 e Sub. 9 nonché identificati al NCT di detto Comune al Fg. 43 Part. 11-12-13-14-35-38-39-40-41-42 Sub. 1, Part. 49-50-51-52-53-54-57-58-59-60-61-62-107-108-109-110-317, l'area su cui insistono i fabbricati risulta censita nel Fg. 43 Part. 42-312.

Comproprietario:

nata il **proprietaria del diritto di proprietà della rimanente quota di 1/2.**

3) Estremi dell'Atto di Provenienza

Con atto Notaio del rep. n. 29070, trascritto il 29/05/03 al n. 7091 (All. n. 55), nato il e nata il (coniugi in regime di separazione dei beni, così come confermato dall'estratto dell'atto di matrimonio - All. n. 56) acquistano per ½ ciascuno da nato il per 1/3 e per 2/9 ciascuno a nata il nato il nata il , beni per la quota 1/1 identificati al N.C.E.U. di Figline Valdarno al Fg. 43 Part. 56 Sub. 504/ 500/ 501/ 502/ 503, Part. 42 sub. 2 e 3, Part. 202 e al N.C.T. di detto comune al Fg. 43 Part. 42 Sub. 1, Part.11-12-13-14-35-38-39-40-41-49-50-51-52-53-54-57-58-59-60-61-62-107-108-109-110.

Ad essi per la rispettiva quota, in successione di nata il deceduta il 28/9/1998, come da denuncia n. 93/3443 Ufficio Registro Firenze del 23/3/99, trascritta il 30/3/2005 al n. 3888, a favore di nato il per 1/3 e per 2/9 ciascuno a nata il nato il nata il . Risulta trascritta il 29/5/2003 al n.7092, accettazione Tacita Eredità per atto Notaio del 30/4/2003 rep. n. 29070.

A , ante ventennio.

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324 55ac6d54f09affe

4) Descrizione dei Beni Immobili

Il compendio immobiliare di cui i beni della presente procedura sono porzione, si trova tra il Comune di Figline e Incisa Valdarno e il Comune di San Giovanni Valdarno, a circa 2 km dell'abitato di Figline, in località La Rotta – Parpagliola, in posizione collinare e panoramica (App. 1).

L'ingresso al complesso, di notevole rappresentanza (App. 3 – foto 1), è caratterizzato da una muratura con andamento semi circolare al centro della quale è posizionata l'ampia cancellata in metallo distinta dal civico 24-26. Dall'accesso, leggermente arretrato rispetto alla Strada Regionale n. 69, attraverso una strada alberata pavimentata in san pietrini si giunge al compendio (App. 3 – foto 2 e 3). La viabilità privata carraia consente di giungere al centro del complesso immobiliare, ove sono situati (App. 3 – foto 4) :

- La Villa "Leopoldina";
- L'Ex Fienile.

Proseguendo oltre la Villa in direzione del cancello secondario (App. 2), si trovano alcuni locali, quali:

- Il Barbecue;
- La Cantina;
- Il Locale Tecnico del gruppo elettrogeno e la Legnaia;

La viabilità interna del complesso comprende anche la diramazione che girando attorno all'area a servizio della piscina (App. 3 – foto 5), consente di raggiungere:

- Il Locale Tecnico della Piscina;
- Il Garage seminterrato.

Superata l'area di manovra antistante il garage è possibile raggiungere una seconda zona di manovra, da cui si può accedere sia al resede a comune che al piano primo dell'Ex Fienile.

Nell'insieme, il complesso immobiliare è caratterizzato da un'interessante composizione planivolumetrica che si inserisce armonicamente nelle acclività naturali del terreno e ben coniuga il volume dell'originario podere a quelli più recenti.

L'impianto presenta sia per la tipologia edilizia sia per i materiali utilizzati caratteristiche tipiche dell'architettura rurale toscana. A valorizzare maggiormente l'immagine del complesso contribuiscono la scelta dei materiali utilizzati in particolare della pietra per le pavimentazioni ed i percorsi, l'inserimento di elementi di arredo urbano quali portali,

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324555ac6d54f09affe

fontane, sedute in pietra ed i parapetti in metallo lavorato, tutti derivanti da una recente ristrutturazione (App. 3 – foto 6 e 7).

Sono parte della presente C.T.U. oltre ai 15 ettari di terreno di varia coltura (vigna, bosco, seminativo) (App. 3 – foto 8 e 9), circostanti l'agglomerato costituito dagli immobili precedentemente descritti, anche alcuni immobili che su di essi insistono, quali:

- Il Rudere ed i suoi due annessi;
- Il Locale tecnico della Vigna;

In prossimità dell'agglomerato sarebbero, per quanto riferito, presenti n. 3 pozzi dei quali comunque soltanto uno sarebbe in funzione. Ciò troverebbe conferma anche nella mappa dei pozzi e delle derivazioni della provincia di Firenze dalla quale risulterebbe anche un ulteriore pozzo nella zona della vigna. Non è viceversa indicato il pozzo attualmente privo di copertura in prossimità dell'immobile diruto e quello nelle vicinanze dei due immobili agricoli a quest'ultimo annessi.

La Villa "Leopoldina"

E' un fabbricato su due piani fuori terra oltre ad una "colombaia", avente un loggiato al piano terra ed uno al piano primo, caratteristiche proprie della di Villa rurale toscana di tipo "leopoldino" (App. 4). L'esterno della villa presenta facciate intonacate al civile e tinteggiate di colore giallo, lasciati a vista sono gli archi della loggia al piano primo e gli elementi lapidei che riquadrano le aperture (App. 5 – foto 1 e 2). E' ben visibile in facciata il noto basso rilievo del bambino in fasce simbolo dell' "ospedale degli innocenti" che ne è stato proprietario in epoche passate. Elementi questi che concorrono a conferire alla Villa un' immagine di prestigio.

Per quanto desumibile dall'esterno la struttura verticale è in muratura mista in pietra e laterizio, i solai di copertura mostrano la classica orditura primaria e secondaria in legno con pianelle in cotto. Il solaio intermedio per quanto potuto osservare ha connotati tipologici non riconducibili all'impianto originario, in particolare l'altezza interpiano di soli 2,50 mt circa conferisce a tutto il piano terra una caratteristica atipica rispetto alla attuali caratteristiche richieste per le abitazioni civili. Il manto è in coppi ed embrici.

Si tratta di un'unica grande abitazione a pianta sostanzialmente quadrata di n. 11 vani (compresa la colombaia) oltre n. 5 bagni ed accessori tra cui come già detto due logge (una con forno e ripostiglio), distribuita su tre piani grazie ad un vano scale che dalla zona

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324 55ac6d54f09affe

ingresso centrale porta al secondo piano. Più dettagliatamente al piano terreno si accede attraversando un loggiato esterno di circa 31,48 mq sul quale, oltre ad aprirsi il portone di ingresso della Villa, si trovano un ripostiglio di circa 7,80 mq e un forno.

Il portone in legno massello, immette nella zona giorno costituita da: un Ingresso (App. 5 – foto 3), una zona Pranzo (App. 5 – foto 4), una Cucina (App. 5 – foto 5), un secondo Ingresso (a tergo dell'immobile) utilizzato come Lavanderia, un Soggiorno (App. 5 – foto 6), un Disimpegno, il Bagno 1 (App. 5 – foto 7) ed un Locale Pluriuso utilizzato come Studio (App. 5 – foto 8).

Al piano primo si trova la zona notte costituita da: due Disimpegni, tre Camere da letto (App. 5 – foto 9, 14 e 16), un Guardaroba utilizzato come Camera (App. 3 – foto 11), un Guardaroba (App. 5 – foto 13), quattro Bagni (App. 5 – foto 10, 12, 15 e 17) ed un loggiato esterno di circa 29,57 mq (App. 5 – foto 18). Il Sottotetto (ex colombaia, App. 5 – foto 19) è costituito da un unico vano particolarmente luminoso per la presenza di tre finestre.Di seguito si riporta la tabella sintetica dei principali dati dimensionali per singolo vano:

N.	LOCALE	SUPERFICIE (mq)
1	Ingresso	19,61 circa
2	Pranzo	26,75 circa
3	Cucina	38,02 circa
4	Ingresso (utilizzato come lavanderia)	21,80 circa
5	Locale pluriuso (utilizzato come studio)	17,52 circa
6	Disimpegno	4,97 circa
7	Bagno 1	7,56 circa
8	Soggiorno	34,47 circa
9	Disimpegno	10,61 circa
10	Camera 1	28,62 circa
11	Bagno 2	7,36 circa
12	Guardaroba (utilizzato come camera)	30.25 circa
13	Bagno 3	7,12 circa
14	Disimpegno	3,07 circa
15	Guardaroba	18,91 circa

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324555ac6d54f09affe

16	Camera 2	24,91 circa
17	Bagno 4	6,02 circa
18	Camera 3	39,26 circa
19	Bagno 5	8,18 circa
20	Sottotetto (colombaia)	24,31 circa
Superficie Utile Totale		379,32 mq

Le pareti degli ambienti interni sono intonacate e tinteggiate di colore bianco mentre le pareti dei loggiati esterni riprendono il colore giallo della facciata. La zona pranzo ha una parete non intonacata per lasciare a vista la muratura in pietra.

I vani del piano terra hanno pavimentazione color cotto di varia pezzatura; il pavimento del ripostiglio esterno è in cotto di dimensioni 25 x 25 cm mentre quello del loggiato è in pietra posata ad opus incertum.

I vani del primo piano e del Sottotetto sono tutti in parquet di dimensioni 200 x 20 cm presumibilmente in ciliegio ad eccezione del loggiato che ha pavimentazione in cotto anticato di dimensioni 18 x 36 cm.

Il rivestimento della Cucina è di color ocra di dimensioni 10 x 10 cm.

Il Bagno 1, l'unico del piano terra, ha un pavimento di colore scuro con venature chiare di dimensioni 33 x 33 cm, le pareti sono rivestite con piastrelle di colore bianco delle stesse dimensioni con al suo interno un inserto decorativo. Il Bagno 2 ha una pavimentazione di colore rosso e le pareti rivestite con piastrelle dimensioni 20 x 20 cm di color bianco, delimita il rivestimento una cornice rosso scuro di altezza 25 cm. Il Bagno 3 ha una pavimentazione ed un rivestimento delle medesime dimensioni (33 x 33 cm) ma di tonalità diversa; la pavimentazione ha un colore simile a quello del cotto, il rivestimento è di color ocra con al suo interno un inserto decorativo. Il pavimento del Bagno 4 è di color carta da zucchero è pavimentato con mattonelle di dimensioni 33 x 33 cm, il rivestimento delle pareti ha le medesime dimensioni ma è di color beige anch'esso con al suo interno un inserto decorativo. Il Bagno 5 ha un pavimento che imita la graniglia di color rosso cotto e di dimensioni 20 x 20 cm. il rivestimento delle pareti è di color ghiaccio con piastrelle di dimensioni 10 x 10 cm.

I Bagni sono tutti dotati di lavabo, w.c. e bidet, mentre la doccia è presente nei Bagni 1 e 4 e la vasca nei Bagni 2, 3 e 5.

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324455ac6d54f09affe

Le porte interne e gli infissi esterni sono in legno massello di ottima fattura, questi ultimi sono dotati di vetrocamera e presentano portelloni esterni anch'essi in legno.
Le scale interne hanno pedata in pietra serena e corrimano in ferro lavorato.
Le soglie delle finestre, le cornici di rigiro di quest'ultime nonché dei portoni di accesso, sono in pietra.
Sono presenti all'interno della Villa tre camini, due collocati al piano terra, nella Cucina e nel Salotto ed uno nella Camera 3 al primo piano.
Il fabbricato è dotato di impianto elettrico di tipo sotto traccia è inoltre dotato di impianto per la luce di emergenza, di impianto di video sorveglianza, i radiatori sono in alluminio verniciato a smalto bianco.
Preme evidenziare che la Villa e l'Ex Fienile hanno a comune l'impianto di riscaldamento la cui caldaia è collocata nel locale termico all'interno del fabbricato annesso.

L'Ex Fienile

L'Ex Fienile (App. 6 e App. 7 - foto 1 e 2) è un edificio di forma regolare che si sviluppa su due piani fuori terra ed era originariamente il fienile accessorio alla Villa. Ha facciate intonacate al civile e tinteggiate di colore giallo, lasciati a vista sono l'arco che presumibilmente dava accesso all'originario fienile al piano primo ed i due archi al piano terra che davano accesso a vani accessori all'attività agricola.
Per quanto desumibile dall'esterno la struttura verticale è in muratura mista in pietra e laterizio, i solai di copertura mostrano la classica orditura primaria e secondaria in legno con pianelle in cotto. Il solaio intermedio per quanto potuto osservare ha in parte le stesse caratteristiche ed in parte connotati tipologici non riconducibili all'impianto originario (appartamento del fattore e locali tecnici). Il manto di copertura è in coppi ed embrici.
Attualmente l'edificio è diviso in più unità, al piano primo:

- Il Magazzino;

Al piano terreno si trovano :

- L'Appartamento ad uso del fattore;
- La Rimessa;
- Il Garage;
- I Locali tecnici.

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd801243245 5ac6d54f09affe

Il Magazzino

Salite le scale esterne, che conducono al piano primo e attraversato il portale d'ingresso in legno massello con richiami storici, si giunge al primo Locale destinato a Magazzino ma utilizzato come locale Soggiorno (App. 7 - foto 3, 4, 5 e 6), da questo si accede al secondo locale sempre autorizzato come Magazzino ma utilizzato come Cucina (App. 7 - foto 7) e ad un Disimpegno dal quale si accede al Bagno (App. 7 - foto 8).

Di seguito si riporta la tabella sintetica dei principali dati dimensionali per singolo vano:

N.	LOCALE	SUPERFICIE (mq)
1	Magazzino (utilizzato come Soggiorno)	124,51 circa
2	Magazzino (utilizzato come Cucina)	16,27 circa
3	Disimpegno	4,67 circa
4	Bagno	9,08 circa
Superficie Utile Totale		154,53

Le pareti interne dei vani sono intonacate e tinteggiate di colore bianco.

I pavimenti del locale ad uso Soggiorno e di quello ad uso Cucina sono in mattonelle di dimensioni 44 x 44 cm che rimandano all'immagine del cotto invecchiato. I pavimenti del disimpegno e del bagno sono color senape di dimensioni 32 x 32 cm.

Il rivestimento del locale ad uso Cucina è di color ghiaccio di dimensioni 10 x 10 cm. Il Bagno ha rivestimento di colore chiaro di dimensioni 33 x 20 cm con un inserto decorativo a conclusione del rivestimento. Il servizio igienico è dotato di lavabo, w.c. , bidet e doccia.

Le porte interne e gli infissi esterni sono in legno di ottima fattura, questi ultimi sono dotati di vetrocamera e presentano scuri interni e pannelli esterni.

Le soglie delle finestre, la cornice che perimetra il portone principale, i gradini ed i corrimano della scala esterna sono in pietra. Le finiture sono di ottima fattura, gli ambienti sono caratterizzati da elementi tipici dell'architettura rurale che nel locale ad uso Soggiorno vengono efficacemente esaltati tra questi : il solaio tradizionale con orditura in legno a vista e pianelle in cotto, la capriata in legno, le due colonne in laterizio quasi completamente lasciate a faccia a vista.

Il locale è complessivamente dotato di impianto elettrico di tipo sotto traccia; l' impianto di riscaldamento (a comune con la Villa e con l'appartamento del Fattore al piano terra) è integrato con un impianto a fancoil.

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324555ac6d54f09affe

L'appartamento ad uso del fattore

Attraversato il portone d'ingresso in legno, che dal resede al pian terreno immette nell'appartamento del fattore ci troviamo nella zona giorno, costituita da un'ampia Cucina (App. 7 - foto 9). Attraversata quest'ultima si arriva al Disimpegno (App. 7 - foto 10), sul quale si aprono le porte della Camera 1 (App. 7 - foto 11), del Bagno (App. 7 - foto 12), della Camera 2 (App. 7 - foto 13), della Camera 3 (App. 7 - foto 14), del Ripostiglio 1 e del Ripostiglio 2 .

Di seguito si riporta la tabella sintetica dei principali dati dimensionali per singolo vano:

N.	LOCALE	SUPERFICIE (mq)
1	Cucina	26,28 circa
2	Disimpegno	6,82 circa
3	Camera 1	7,48 circa
4	Bagno	4,70 circa
5	Camera 2	14,18 circa
6	Camera 3	9,35 circa
7	Ripostiglio 1	2,35 circa
8	Ripostiglio 2	2,38 circa
Superficie Utile Totale		73,54

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di colore bianco ad eccezione delle pareti della Cucina di colore giallo e quelle della Camera 2 che sono di colore rosa. Il rivestimento della Cucina è di color giallo di dimensioni 20 x 20 cm. Il Bagno ha rivestimento di media qualità di colore giallo di dimensioni 20 x 20 cm con inserti decorativi ed è dotato di lavabo, w.c., bidet e doccia.

I pavimenti della cucina, del corridoio, del bagno e dei due ripostigli sono di colore marrone chiaro di dimensioni 30 x 30 cm. I pavimenti delle camere sono in parquet.

Le porte interne e gli infissi esterni sono in legno di buona fattura, sono dotati di doppi vetri e protetti da portelloni esterni anch'essi in legno.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico di tipo sotto traccia, di riscaldamento con caldaia è comune con il Magazzino al piano primo e con la Villa : i radiatori presenti sono in ghisa verniciati a smalto bianco.

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd8012432455ac6d54f09affe

La Rimessa

Dal resede, attraverso il portone in legno, si accede alla Rimessa (App. 7 - foto 15).

Il locale è costituito da un unico ambiente la cui superfice è di 22,84 mq. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco, il pavimento è in pietra. Al disotto del solaio in legno è presente una orditura costituita da profilati in acciaio presumibilmente di consolidamento del solaio intermedio. L'unica finestra ha infisso in legno con vetrocamera. Il locale è dotato di impianto elettrico di tipo sotto traccia.

Il Garage

Si tratta di un unico vano (App. 7 - foto 16) di superfice pari a circa 19,72 ed accesso diretto dal resede esterno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco, il pavimento è in pietra, il solaio è in legno con orditura a vista. Il locale è dotato di impianto elettrico di tipo sotto traccia. L'infisso esterno è in legno dotato di vetrocamera.

I Locali Tecnici

Ai Locali Tecnici si accede da una loggia di circa 9,32 mq (App. 7 - foto 17) antistante il fabbricato principale. Si tratta di due locali (App. 7 - foto 18 e 19) nei quali sono collocati impianti a comune tra il fabbricato denominato "La Villa" ed il fabbricato denominato l' "Ex Fienile". Le pareti di entrambi i locali sono intonacate e tinteggiate di bianco. Il pavimento è in cotto.

Gli infissi sono in legno anche in questo caso dotati di vetrocamera. I Locali sono dotati di impianto elettrico esterno.

Il Garage seminterrato

Il Garage (App. n. 8) realizzato sfruttando il terrapieno esistente è un unico grande ambiente a pianta rettangolare di circa 175,00 mq (App. n. 9 Foto n.1 e 2) a cui si accede da tre ampi archi d'ingresso con portelloni basculanti ad apertura automatizzata. Al suo interno sono state realizzate contropareti in cartongesso successivamente tinteggiate di colore bianco. Il pavimento è privo di finitura, l'immobile è dotato di impianti elettrico sottotraccia. Complessivamente è in ottime condizioni conservative. Per quanto desumibile dall'esterno e dai documenti visionati, la struttura verticale del garage è in c.a mentre il solaio è di tipo predalle. Al suo esterno è rivestito in pietra posata ad opus incertum, sulla

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452d80124324455ac6d54f09affe

copertura è stato realizzato un giardino pensile a cui si accede dalla rampa scale che collega l'area di manovra al resede a comune.

La Piscina e il Locale Tecnico

Il complesso immobiliare è dotato di una Piscina (App. foto n. 5) di dimensioni massime di circa 11,00 m x 14,00 m avente una zona ad essa dedicata che comprende una ampia zona pavimentata in pietra tutto attorno ad essa ed una zona a verde che si estende fino a raggiungere la viabilità privata che la circonda. A servizio della Piscina è stato realizzato un Locale Tecnico seminterrato (App. n.10) raggiungibile da una scala in pietra che collega la zona piscina con la viabilità interna. Il manufatto è attualmente utilizzato sia come vano spogliatoio costituito da un vano principale di circa 13,80 mq (App. n.11 foto n.1), una zona doccia di circa 1,50 mq, nonché un anti bagno con lavandino che da accesso ad un w.c. (complessivamente di 3,95 mq) (App. n.11 foto n.2).

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di bianco.

Sul pavimento del vano principale sono stati posati dei pannelli con listelli in legno. Il pavimento del box doccia e del bagno è di color blu così come il mosaico che riveste le pareti. Gli infissi sono in legno con portellone esterno. L'immobile è dotato di impianto elettrico sotto traccia. Il rivestimento esterno della muratura è in pietra montata ad opus incertum. Preme evidenziare che il locale risulta utilizzato per finalità non compatibili con l'atto autorizzativo, non potendo essere sanato dovrà essere "tombato" , vedasi cap. 8.

Il Barbecue

Il Barbecue (App. 10), è un unico vano di circa 13,60 mq (al netto degli elementi in muratura per la preparazione e la cottura dei cibi) è aperto verso il resede esterno grazie ad un arco in mattoni a faccia vista privo di infisso ed è posizionato lungo la viabilità che conduce ai campi (App. 11 – foto 3). Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, il pavimento è in pietra montato ad opus incertum e il solaio ha orditura a vista in legno con campigiane in cotto. Il rivestimento delle murature esterne è in pietra. L'infisso della finestra che si affaccia a tergo del locale è in legno. E' dotato di impianto elettrico sotto traccia. Preme evidenziare che il locale risulta eseguito in assenza di titolo edilizio, vedasi cap. 8. e non risulta sanabile.

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324 55ac6d54f09affe

La Cantina

La Cantina (App. 10), così come il Barbecue, si trova lungo il viale che porta ai campi (App. 11 – foto 4), ed è costituita da due vani continui di cui il primo seminterrato ed il secondo completamente interrato (App. 11 – foto 5).

Le pareti sono in pietra e laterizio lasciato a vista; il soffitto dei due locali è costituito da due volte "a botte" poste a quote diverse eseguite con mattoni posati a "coltello". Le pedate della scala che conducono nei locali interni sono in pietra, il pavimento è in cotto. Il portone di accesso è in legno, e sui due lati sono presenti due feritoie dotate di infissi in legno. E' presente un impianto elettrico a vista oltre ad un rubinetto.

Il Locale Tecnico del gruppo elettrogeno e la Legnaia

Superato il cancello secondario, posto lungo la strada che conduce ai terreni circostanti, si trovano il Locale Tecnico che ospita il gruppo elettrogeno (a servizio dell'agglomerato) e la Legnaia (App. 10).

Il primo fabbricato, come visibile dall'interno ha pareti in blocchi di calcestruzzo e solaio di copertura in latero cemento sul quale è stato eseguito un giardino pensile (App. 11 – foto 6). Il pavimento è lasciato a cemento. Esternamente il vano è intonacato e tinteggiato di colore giallo. Si accede all'interno attraverso una porta in metallo protetta da una piccola tettoia. Il locale è dotato di un impianto elettrico a vista.

La Legnaia posta in adiacenza del locale appena descritto ha struttura verticale in legno così come la struttura di copertura su cui è montata una copertura in coppi ed embrici.

Preme evidenziare che manufatti anche in questo caso risultano eseguito in assenza di titolo edilizio, vedasi cap. 8, e non risultano sanabili.

Il Rudere ed i suoi due annessi

Il Rudere è situato sulla parte più a valle della collina in area boscata in prossimità del limite con la zona agricola. Risulta quasi completamente crollato ed invaso da piante ed alberature che fanno ritenere possibile la persistenza di uno stato di abbandono ultra ventennale. Per quanto potuto ricostruire sul posto con i limiti derivanti dalla precarietà del manufatto, l'edificio risulterebbe essere stato di due piani (App. 11 – foto 7,8 e 9), di cui uno probabilmente seminterrato. Considerato lo stato diruto dell'immobile non è possibile affermare con certezza il numero complessivo dei vani neanche al piano terra se

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324555ac6d54f09affe

pur sono state rilevate delle porzioni di murature interne (App. 10). Ha struttura verticale in muratura mista in laterizio e pietra, il solaio intermedio, cosi come il solaio di copertura è inesistente pur persistendo una porzione di vano scale interna.
Annessi all'immobile diruto ci sono due piccoli fabbricati (App. 10) ad un solo piano fuori terra aventi pianta regolare, realizzati in muratura portante anch'essi presumibilmente di vetusta costruzione (App. 11 – foto 10). E' inoltre presente un pozzo in aderenza al rudere ed uno in prossimità dei due annessi agricoli.

Il Locale Tecnico della vigna

All'interno dell'area agricola, in prossimità del vigneto è presente un locale tecnico (App. 10, App. 11 foto n. 11) di circa 7,21 mq. La struttura è realizzata in c.a. con tamponature presumibilmente in laterizio, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di bianco in mediocri condizioni, il pavimento è lasciato al grezzo. La copertura anch'essa costituita presumibilmente da un solaio in latero cemento con manto in copi e tegole. È presente al suo interno un impianto elettrico a vista.

5) Stato di possesso dell'immobile

Alle date fissate per i sopralluoghi lo scrivente C.T.U. si è recato presso gli immobili accompagnato dal Sig. con delega dell'esecutato; erano presenti la Sig.ra (comproprietaria) e/o la Sig.ra (madre della comproprietaria) le quali consentivano l'accesso agli immobili.

La Sig.ra a seguito di specifica domanda del C.T.U. in merito allo stato di occupazione degli immobili, dichiarava di abitare nella "Villa" assieme alla figlia e al figlio, mentre la Sig.ra dichiarava di non risiedere nell'immobile. Dal Certificato di Stato di Famiglia (All. n. 58) rilasciato dal Settore Demografico del Comune di Figline e Incisa Valdarno, risulta che al civico n. 26 di Via Aretina risiede la famiglia della Sig.ra (comproprietaria e moglie dell'esecutato) di cui sono parte i figli nata a ( ) il e nato a ( ) il . Viceversa dal Certificato di Stato di Famiglia (All. n. 57), rilasciato dal Comune di Figline e Incisa Valdarno, l'esecutato il Sig. non risulta risiedere nel compendio oggetto del presente lotto.

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324 55ac6d54f09affe

Sempre la Sig.ra dichiarava che l'appartamento al piano terra dell'Ex Fienile era occupato dal Sig. e dalla compagna la Sig.ra (All. 61). A tal proposito veniva consegnata al C.T.U. la documentazione (All. 62 e 63) comprovante l'assunzione del Sig. come "colf", da parte del Sig. ; all'interno di tale documentazione datata 05.03.2012 e 21.03.2012 è riportata la condizione in base alla quale al Sig. "*viene fornito l'alloggio, indipendente, che Ella dovrà restituire libero da cose e persone alla data della cessazione, per qualsiasi ragione, del rapporto.*" Si rileva che l'indirizzo della sede di lavoro nei documenti inviati all'Inps fa riferimento a "Via Aretina n. 128" mentre nella comunicazione inviata dal datore di lavoro al Sig. si fa riferimento al civico 26 ovvero quello del compendio.

Durante il sopralluogo all'interno dell'appartamento così detto "del fattore" si è potuto osservare oltre agli oggetti riconducibili ai Sig.ri e i, anche elementi riconducibili ad una terza persona, che è stato riferito essere la figlia della Sig.ra . Dal Certificato di Stato di Famiglia (All. n. 59) rilasciato dal Comune di Figline e Incisa Valdarno, risulta che al civico n. 26 di Via Aretina risiede la famiglia del Sig. nato a il , iscritto all'Anagrafe di Figline dal 29.06.2012, di cui è parte la convivente nata a il iscritta all'Anagrafe di Figline dal .

Esaminati il Certificato di Stato di Famiglia del Sig. e la documentazione inerente il contratto di lavoro dello stesso, lo scrivente C.T.U. rileva che <u>trattasi di residenza e rapporto di lavoro instaurato in data successivamente al pignoramento</u>.

Con riferimento allo "Stato di possesso" con cui l'appartamento al piano terra dell'Ex Fienile veniva acquistato nel 2003 dai Sig.ri , è riportato all'Art. 2 dell'atto di provenienza rogato dal Notaio "*Gli effetti economici e giuridici del presente atto decorrono dalla data odierna con contestuale immissione della parte acquirente nel possesso di quanto venduto, ferma rimanendo la detenzione del fabbricato adiacente il fabbricato principale ··· da parte del sig. e della sig.ra* .", lo scrivente C.T.U. , stante quanto riscontrato in sede di sopralluogo e per quanto dichiarato dalla comproprietaria dei beni la Sig.ra (All. 61), sembrerebbe non sussistere più alcun rapporto tra gli attuali proprietari e i Sig.ri -

.

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324553ac6d54f09affe

In merito all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, si comunica che le indagini eseguite dall'Agenzia dell'Entrate di Firenze 2, a seguito della richiesta dello scrivente, ha fatto emergere tre contratti registrati a nome di e due a nome di (All. 60), di cui uno solo avente per oggetto parte dei beni di cui alla presente C.T.U. , ovvero a tutti i terreni (15 ettari circa):

- **il Contratto di Affitto di Fondo Rustico n. 100754 del 22/11/2004 serie 3 registrato all'Ufficio territoriale di Borgo San Lorenzo, ossia antecedentemente alla Trascrizione del verbale di Pignoramento immobiliare del 11/11/2010 R.P. 13200,** con cui il Sig. (esecutato per il diritto di proprietà di 1/2) concede in affitto alla Sig.ra (comproprietario per la quota di 1/2 per il diritto di proprietà) "*i terreni contraddistinti al N.C.T. del Comune di Figline Valdarno al Fg. 43, Part. 11, 12, 13, 14, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 107, 108, 109, 110 , della superficie complessiva di ettari 15.66.98= per un reddito agrario pari ad euro 309.81* …". La durata è fissata in anni quindici a decorrere dal primo ottobre 2004 e pertanto il contratto andrà a scadere il 30 settembre 2019. La disdetta di una delle due parti deve essere inviata almeno un anno prima della scadenza contrattuale con lettera raccomandata con avviso di ricevimento o altro mezzo equipollente; nel contratto è riportato che in caso contrario il contratto di affitto si intenderà rinnovato di anno in anno, fino a disdetta. Il canone di affitto è pari a 400,00 € annui. Si segnala il presente articolo: "*Per gli effetti della durata del presente contratto di affitto i terreni potranno essere inseriti in eventuali piani aziendali di cui all'art. 4 della L.R. 25/97, senza ulteriori autorizzazione e formalità da parte degli affittuari nei confronti della parte affittante*".

Inoltre si rileva che il contratto di affitto sopra riportato, riguarda anche il resede del fabbricato diruto ovvero la part. 42, pertanto non essendo esplicitamente esclusi i subalterni che identificano le unità immobiliari che catastalmente costituiscono il fabbricato diruto le stesse dovrebbero intendersi ricomprese nella locazione.

Si fa presente che nell'Atto di provenienza rogato dal Notaio il 30.04.2003 rep. 29070 si faceva riferimento ad un comodato precario del 7.12.1999 registrato a Montevarchi l'11.12.1999 al n. 2608 vol. 64 serie 3 (All. 65) che ricomprendeva parte

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd801243245 5ac6d54f09

dei terreni oggetto del contratto di affitto sopra riportato (ovvero Fg. 43 Part. 11, 12, 13, 14, 35, 41, 50, 52, 53, 107, 108, 109, 110) a cui i Sig.ri sarebbero subentrati in quanto acquirenti dei beni. Tuttavia, stante quanto dichiarato dalla comproprietaria dei beni la Sig.ra (All. 64) il contratto con i Sig.ri e non sarebbe più in essere come confermerebbe l'esistenza di un contratto successivo in cui la locataria dei terreni per la quota di ½ è la stessa Sig. ra .

In definitiva lo scrivente C.T.U. dovendosi basare sui documenti che sono stati reperiti: all'Ufficio Anagrafe del Comune di Figline e Incisa V.no, all'Agenzia delle Entrate di Firenze 2, all'Agenzia delle Entrate di Borgo S. Lorenzo, confrontato con quanto emerso durante i sopralluoghi ritiene che:

- la Villa sia occupata dalla comproprietaria e dai due figli;
- l'Appartamento al piano terra dell'Ex Fienile sia occupato dal Sig. e dalla Sig.ra con residenza e rapporto di lavoro instaurato in data successivamente al pignoramento;
- la Rimessa al piano terra dell'Ex fienile sia libera;
- il Garage al piano terra dell'Ex fienile sia libero;
- il Magazzino al piano primo dell'Ex fienile sia libero;
- il Garage seminterrato sia libero;
- la Cantina sia libera;
- gli Appezzamenti di terreno *contraddistinti al N.C.T. del Comune di Figline Valdarno al Fg. 43, Part. 11, 12, 13, 14, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 107, 108, 109, 110* siano occupati **in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura.**

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

Eseguite le indagini il 01 ottobre 2014– Servizio di pubblicità immobiliare, oltre a quanto descritto al successivo punto, non risultano trascritte contro gli esecutati ulteriori formalità pregiudizievoli sul bene.

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd8012432455ac6d54f09affe

Si segnala che durante il sopralluogo, è stata riscontrata sui terreni la presenza di tralicci elettrici e il passaggio di cavi elettrici aerei nonché la presenza di pozzi localizzati in diversi punti della proprietà.

Nell'atto di provenienza rogato dal Notaio il 30.04.2003 rep. n. 29070 in merito a ciò, all'Art. 1 si legge quanto di seguito riportato:

"*Si dà atto che:*

- *esiste servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL dimostrata dalla presenza di tralici elettrici e passaggio di cavi elettrici aerei…;*
- *esistono tre pozzi localizzati in diversi punti della proprietà dei quali uno inattivo, uno attivo ed uno utilizzato limitatamente e che per detti pozzi è stata presentata regolare denuncia al Genio Civile di Firenze - Regione Toscana con lettera raccomandata n. 2600 in data 29 luglio 1994;…".*

Si fa presente che un quarto pozzo ad uso domestico è stato realizzato successivamente con la DIA n. 290/2007 prot. n. 17305 del 05.10.2007.

Sempre nel medesimo atto all'Art. 4, si riporta che parte dei terreni oggetto della compravendita sono ricompresi nel Consorzio di Caccia denominato "Vincesimo", ovvero: "*La parte venditrice dichiara altresì che i terreni rappresentati dalle particelle 49, 51, 52, 53, 54, 57, 58, 60,61, 62, 108 e 110 del foglio di mappa 43 sono incluse nel Consorzio di Caccia denominato "Vincesimo" come meglio specificato nell'atto a rogito del Notaio in data 20 giugno 1972 rep. n. 6063/3261 registrato a Empoli il 10 luglio 1972 al vol. 144 n. 2280 al quale le parti fanno espresso riferimento.*"

Nell'Atto sopra menzionato è così riportato: "*… l'immobile qui da lei acquistato (meno la particella 56) è incluso nel Consorzio di Caccia denominato "Vincesimo" e che i relativi diritti di caccia sono esercitati dalla Signora con la quale perciò regolerà direttamente ogni rapporto…*".

Durante il sopralluogo del 29.05.2014, il C.T.U. ha provveduto ad interpellare sull'argomento la comproprietaria dei beni, la Sig.ra , vista l'assenza dell'esecutato, la quale riferiva che "… *è stata tolta la riserva e comunque non conosce la Sig.ra con la quale non ha mai avuto alcun rapporto.* (All. 61)"

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd801243245 5ac6d54f09affe

7) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente al momento della vendita.

Dall'esame della documentazione depositata agli atti e dalle indagini eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Firenze Servizi di Pubblicità Immobiliare, alla data del 01 ottobre 2014 risultano le seguenti formalità:

Stato delle Iscrizioni esistenti

17. Iscrizione R.P. n. 1905 del 27/05/2003

Ipoteca Volontaria, atto Notaio del rep. , a favore di sede (via), contro e nata il per € 3.512.000,00 di cui € 1.756.000,00 capitale. Rimborso in anni 20. Grava beni in Figline Valdarno per la quota 1/1 identificati al NCEU al Fg. 43 Part. 56 Sub. 504/500/501/502/503, Part. 42 Sub. 2/3, Part. 202, NCT Fg. 43 Part. 42 Sub. 1, Part. 11-12-13-14-35-38-39-40-41-49-50-51-52-53-54-57-58-59-60-61-62-107-108-109-110.

ACCESA.

18. Iscrizione R.P. n. 1940 del 29/05/2003

Ipoteca Volontaria, atto Notaio del rep. 29071, a favore di sede (via), contro e per € 3.512.000,00 di cui € 1.756.000,00 capitale. Rimborso in anni 20. Grava beni Figline Valdarno per la quota 1/1 NCEU Fg. 43 Part. 56 Sub. 504/500/501/502/503, Part. 42 Sub. 2/3, Part. 202, NCT Fg. 43 Part. 42 Sub. 1, Part. 11-12-13-14-35-38-39-40-41-49-50-51-52-53-54-57-58-59-60-61-62-107-108-109-110.

Annotazione n. 59 del 10/01/2013, Surrogazione, atto Notaio del 17/12/2012 rep. 43888 a favore di nata a via .

ACCESA

19. Iscrizione R.P. n. 4852 del 17/12/2003

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324555ac6d54f09affe

Ipoteca Volontaria, atto Notaio del 02/12/2003 rep. 29963 a favore di sede , contro e per € 300.000,00 di cui € 150.000,00 capitale. Rimborso in anni 20. Grava beni in Figline V.no distinti al NCEU al Fg. 43 Part. 56 Sub. 500/504/502/503, Fg. 43 Part. 42 Sub. 2/3, Fg. 43 Part. 102, Ff. 43 Part. 56 Sub. 501, NCT Fg. 43 Part. 42-11-12-13-14-35-38-39-40-41-42-49-50-51-52-53-54-57-58-59-60-61-62-107-108-109-110.

Annotazione n. 60 del 10/01/2013. Surrogazione atto Notaio del 17/12/2012 rep. 43888 a favore di nata a (via)

ACCESA

20. Iscrizione R.P. n. 3480 del 27/10/2009

Ipoteca Legale emessa da sede il 21/10/09 rep. 200515/41, a favore di sede Firenze (Corso), contro n.18/12/1961, per € 9.647.246,96 di cui € 4.823.632,48 capitale. Grava beni in Figline Valdarno per:

- quota 1/2 NCEU Fg. 43 Part. 202, Part. 42 Sub. 2 e Sub. 3, Part. 56 Sub. 500/501/502/503/504, NCT Fg. 43 Part. 42-11-12-13-14-35-38-39-40-41-49-50-51-52-53-54-57-58-59-60-61-62-107-108-109-110;
- quota 1/3 Figline NCEU Fg. 30 Part. 186 Sub. 2.

ACCESA.

21. Iscrizione R.P. n. 189 del 21/01/2010

Ipoteca Giudiziale, del 21/01/2010 rep. 565/2010 a favore di sede (via , c/o) contro sede , , , per € 950.000,00 di cui € 660.924,36 capitale. Grava, oltre maggiore consistenza, su:

- beni per la quota 1/1 identificati al NCEU del Comune di Figline Valdarno Fg.13 Part. 496 Sub. 9 e Part. 496 Sub.10;
- bene per la quota 1/1 identificato al NCEU del Comune di Figline Valdarno (1/3 per

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324455ac6d54f09affe

ciascuno) Fg. 30 Part. 186 Sub. 501 (ex Sub. 2 porzione)

- beni per la quota 1/2 identificati al NCEU del Comune di Figline Valdarno Fg. 43 Part. 42 Sub. 2, Part. 42 Sub. 3, Part. 312 Sub. 1, Part. 312 Sub. 2, Part. 312 Sub. 3, Part. 312 Sub. 4, Part. 312 Sub. 5, Part.312 Sub. 7, Part. 312 Sub. 8, e quali beni comuni non censibili Fg. 43 Part. 312 Sub. 6 e Sub. 9 nonché identificati al NCT di detto Comune al Fg. 43 Part. 11-12-13-14-35-38-39-40 -41-42 Sub. 1, Part. 49-50-51-52-53-54-57-58-59-60-61-62-107-108-109-110-317, area su cui insistono i fabbricati Fg 43 Part. 42-312.

ACCESA.

22. Iscrizione R.P. n. 274 del 01/02/2010

Ipoteca Giudiziale del 21/1/2010 rep. 2304/2010 a favore di sede , contro sede , e , per € 457.000,00 di cui € 356.018,30 capitale. Grava, oltre maggiore consistenza, su beni in Figline Valdarno per:

- quota 1/1 beni identificati al NCEU di Figline Valdarno Fg. 13 Part. 496 Sub. 9 e Part. 496 Sub. 10;
- quota 2/3 bene identificato al NCEU di Figline Valdarno Fg. 30 Part. 186 Sub. 2;
- quota 1/2 bene identificato al NCEU di Figline Valdarno Fg. 43 Part. 202, Part. 42 Sub. 2/3, Part. 56 Sub. 500/501/502/503/504, nonché identificati al NCT Fg. 43 Part. 42-11-12-13-14-35-38-39-40-41-49-50-51-52-53-54-57-58-59-60-61-62-107-108-109-110.

ACCESA.

23. Iscrizione R.P. n. 375 del 05/02/2010

Ipoteca Giudiziale del 04/02/2010 rep. 15/2010 a favore di sede , contro sede per € 5.000.000,00 di cui € 3.667.651,95 capitale. Grava, oltre maggiore consistenza, su:

- beni per la quota 1/1 identificati al NCEU del Comune di Figline Valdarno Fg.13 Part. 496 Sub. 9 e Part. 496 Sub.10:
- bene per la quota 1/1 identificato al NCEU del Comune di Figline Valdarno (1/3 per ciascuno) Fg. 30 Part. 186 Sub. 501 (ex Sub. 2 porzione)

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324455ac6d54f09affe

- beni per la quota 1/2 identificati al NCEU del Comune di Figline Valdarno Fg. 43 Part. 42 Sub. 2, Part. 42 Sub. 3, Part. 312 Sub. 1, Part. 312 Sub. 2, Part. 312 Sub. 3, Part. 312 Sub. 4, Part. 312 Sub. 5, Part.312 Sub. 7, Part. 312 Sub. 8, e quali beni comuni non censibili Fg. 43 Part. 312 Sub. 6 e Sub. 9 nonché identificati al NCT di detto Comune al Fg. 43 Part. 11-12-13-14-35-38-39-40 -41-42 Sub. 1, Part. 49-50-51-52-53-54-57-58-59-60-61-62-107-108-109-110-317, area su cui insistono i fabbricati Fg. 43 Part. 42-312.

Annotazione n. 2526 del 13/10/2011, Surrogazione Parziale atto Notaio del 15/3/2011, viene surrogata l'ipoteca limitatamente all'importo di € 2.000.000,00 in favore di sede .

ACCESA.

24. Iscrizione R.P. n. 522 del 22/02/2010

Ipoteca Giudiziale Tribunale di Firenze del 25/01/2010 rep. 633, a favore di nato il 28/9/58, contro nato il , per € 100.000,00 di cui € 50.000,00 capitale. Grava beni in Figline Valdarno per la quota di 1/2 identificati al NCEU Fg. 43 Part. 42 Sub. 2/3, Part. 312 Sub. 1/2/3/4/5/7/8, NCT Fg. 43 Part. 11-12-13-14-35-38-39-40-41-42 Sub. 1, Part. 49-50-51-52-53-54-57-58-59-60-61-62-107-317-108-109-110.

ACCESA.

Nell'iscrizione la n. 522 del 22/2/2010 , è indicato come .

25. Iscrizione R.P. n. 1162 del 14/04/2010

Ipoteca Giudiziale del 23/3/2010 rep. 90/2010 a favore di sede , contro , , e , per € 20.000,00 di cui € 11.911,95 capitale. Grava, beni in Figline Valdarno:

- quota 1/2 NCEU Fg. 43 Part. 312 Sub. 1/2/3/4/5/7/8, Part. 42 Sub. 2/3, nonché identificati al NCT Fg. 43 Part. 11-2-13-14-35-38-39-40-41-42/1-49-50-51-52-53-54-57-58-59-60-61-62-107-108-109-110-317;
- quota 1/1 NCEU Fg.30 Part. 186 Sub. 501;

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324455ac6d54f09affe

- quota 1/1 NCEU Fg. 13 Part. 496 Sub. 9 e Part. 496 Sub. 10;
- quota 1/1 NCEU Fg.30 part.186 sub.500.

ACCESA.

26. Iscrizione R.P. n. 1163 del 14/04/2010

Ipoteca Giudiziale del 18/03/2010 rep. 86/2010 a favore di sede , contro per € 140.000,00 di cui € 73.364,39 capitale. Grava beni in Figline Valdarno per la quota di 1/2 identificati al NCEU Fg. 43 Part. 312 Sub. 1/2/3/4/5/7/8, Part. 42 Sub. 2/3, NCT Fg. 43 Part. 11-2-13-14-35-38-39-40-41-42/1-49-50-51-52-53-54-57-58-59-60-61-62-107-108-109-110-317 e quota di 1/3 del bene identificato al NCEU di detto Comune Fg. 30 Part. 186 Sub. 501.

ACCESA.

27. Iscrizione R.P. n. 2967 del 21/09/2010

Ipoteca Giudiziale 14/09/2010 rep. 3274/2010 a favore di sede (, 8) contro , e , per € 2.000.000,00 di cui € 2.000.000,00 capitale ingiunto. Grava beni in Figline Valdarno:

- quota 1/1 NCEU Fg.30 Part. 186 Sub. 501 e Part. 186 Sub. 2 graffate tra loro;
- quota 1/1 NCEU Fg. 13 Part. 496 Sub. 9 e Part. 496 Sub. 10;
- quota 1/2 NCEU Fg.43 Part. 42 Sub. 2/3, Part. 312 Sub. 1/2/3/4/5/7/8/6/9;
- quota 1/2 NTC Fg. 43 Part. 11-12-13-14-35-38-39-40-41-42/1-49-50-51-52-53-54-57-58-59-60-61-62-107-108-109-110-42-312-317.

ACCESA.

Stato delle Trascrizioni esistenti

3. Trascrizione R.P. n. 13200 del 11/11/2010

Pignoramento Notificato il 30/09/2010 rep. 12392/2010, a favore di sede , contro , e . Grava per il diritto di Proprietà:

- di su beni per la quota 1/1 identificati al NCEU del Comune di

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd8012432455ac6d54f09affe

Figline Valdarno Fg.13 Part. 496 Sub. 9 e Part. 496 Sub.10;

- di , e (1/3 per ciascuno) su bene per la quota 1/1 identificato al NCEU del Comune di Figline Valdarno Fg. 30 Part. 186 Sub. 501 (ex Sub. 2 porzione);
- di su beni per la quota 1/2 identificati al NCEU del Comune di Figline Valdarno Fg. 43 Part. 42 Sub. 2, Part. 42 Sub. 3, Part. 312 Sub. 1, Part. 312 Sub. 2, Part. 312 Sub. 3, Part. 312 Sub. 4, Part. 312 Sub. 5, Part.312 Sub. 7, Part. 312 Sub. 8, e quali beni comuni non censibili Fg. 43 Part. 312 Sub. 6 e Sub. 9 nonché identificati al NCT di detto Comune al Fg. 43 Part. 11-12-13-14-35-38-39-40 -41-42 Sub. 1, Part. 49-50-51-52-53-54-57-58-59-60-61-62-107-108-109-110-317, area su cui insistono i fabbricati Fg 43 Part. 42-312.
  ACCESO .

Oneri di cancellazione presso la conservatoria immobiliare

s) Ipoteca Volontaria R.P. n. 1905 del 27/05/2003: tassa ipotecaria 35,00 € (per ipoteca derivante da mutuo o similare D.P.R. 601/79);

t) Ipoteca Volontaria R.P. n. 1940 del 29/05/2003: tassa ipotecaria 35.00 € (per ipoteca derivante da mutuo o similare D.P.R. 601/79);

u) Ipoteca Volontaria R.P. n. 4852 del 17/12/2003: tassa ipotecaria 35,00 € (per ipoteca derivante da mutuo o similare D.P.R. 601/79);

v) Ipoteca Legale R.P. n. R.P. n. 3480 del 27/10/2009: tassa ipotecaria 35,00 €; Bollo 59,00 €; imposta ipotecaria pari allo 0,5% dell'importo dell'ipoteca o del prezzo di aggiudicazione se trattasi di restrizione di ipoteca, per un importo minimo di 200 €;

w) Ipoteca Giudiziale R.P. n. 189 del 21/01/2010: tassa ipotecaria 35,00 €; Bollo 59,00 €; imposta ipotecaria pari allo 0,5% dell'importo dell'ipoteca o del prezzo di aggiudicazione se trattasi di restrizione di ipoteca, per un importo minimo di 200 €;

x) Ipoteca Giudiziale R.P. n. 274 del 01/02/2010: tassa ipotecaria 35,00 €; Bollo 59,00 €; imposta ipotecaria pari allo 0,5% dell'importo dell'ipoteca o del prezzo di aggiudicazione se trattasi di restrizione di ipoteca, per un importo minimo di 200 €;

y) Ipoteca Giudiziale R.P. n. 375 del 05/02/2010: tassa ipotecaria 35,00 €; Bollo 59,00 €; imposta ipotecaria pari allo 0,5% dell'importo dell'ipoteca o del prezzo di

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324 55ac6d54f09affe

aggiudicazione se trattasi di restrizione di ipoteca, per un importo minimo di 200 €;

z) Ipoteca Giudiziale R.P. n. 522 del 22/02/2010: tassa ipotecaria 35,00 €; Bollo 59,00 €; imposta ipotecaria pari allo 0,5% dell'importo dell'ipoteca o del prezzo di aggiudicazione se trattasi di restrizione di ipoteca, per un importo minimo di 200 €;

aa) Ipoteca Giudiziale R.P. n. 1162 del 14/04/2010: tassa ipotecaria 35,00 €; Bollo 59,00 €; imposta ipotecaria pari allo 0,5% dell'importo dell'ipoteca o del prezzo di aggiudicazione se trattasi di restrizione di ipoteca, per un importo minimo di 200 €;

bb) Ipoteca Giudiziale R.P. n. 1163 del 14/04/2010: tassa ipotecaria 35,00 €; Bollo 59,00 €; imposta ipotecaria pari allo 0,5% dell'importo dell'ipoteca o del prezzo di aggiudicazione se trattasi di restrizione di ipoteca, per un importo minimo di 200 €;

cc) Ipoteca Giudiziale R.P. n. 2967 del 21/09/2010: tassa ipotecaria 35,00 €; Bollo 59,00 €; imposta ipotecaria pari allo 0,5% dell'importo dell'ipoteca o del prezzo di aggiudicazione se trattasi di restrizione di ipoteca, per un importo minimo di 200 €;

dd) Pignoramento immobiliare R.P. n. 13200 del 11/11/2010: tassa ipotecaria 35,00 €; Bollo 59,00 €; imposta ipotecaria 200.00 €.

8) Regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Conformità Urbanistica

A seguito dell'approvazione della variante al Piano Strutturale da parte del Consiglio Comunale di Figline avvenuto con delibera n. 1 del 12/01/2011 e dell'approvazione della variante al Regolamento Urbanistico da parte del Consiglio Comunale di Figline con delibera n. 2 del 14/01/2011 nonché delle successive varianti adottate e/o approvate il compendio immobiliare ricade in parte in Zone Agricole Produttive E 2 (Art. 52 N.T.A.)[1] ed

[1] **Articolo 52 NTA del RUC - Zone agricole produttive: E2**
Sono zone caratterizzate dalla presenza di limitazioni all'utilizzazione agricola tipica di natura fisica o caratterizzate da Unità Produttive di limitata estensione, riconducibili per dimensione ed ordinamenti colturali prevalenti all'agricoltura "appoderata".
In queste zone si applica il Capo III "Il Territorio Rurale" della L.R. n° 01/2005 come di seguito specificato.
2. Destinazione d'uso del patrimonio edilizio
Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'articolo n° 43 delle presenti Norme.
3. Interventi ammessi e modalità attuative
Sul patrimonio edilizio esistente, salvo diversa specifica classificazione, sono consentiti gli interventi di seguito specificati.
3.1. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola non appartenente alle aziende agricole
Sugli edifici con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia RE3 fatte salve le diverse previsioni normative di zona e le limitazioni dovute alla classificazione degli edifici.
Sono ammessi altresì gli interventi di cui al successivo comma 3.3 purché, al momento dell'adozione del presente Piano, gli edifici abbiano perduto il requisito della ruralità ai fini fiscali.
3.2. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola
Sul patrimonio edilizio delle aziende agricole sono consentiti i seguenti interventi edilizi purché non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola:
a) Manutenzione;
b) Restauro e Risanamento Conservativo;
c) Ristrutturazione Edilizia;

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324455ac6d54f09affe

in parte in Zone boscate EB/EB* (art. 55 N.T.A.)[2] si veda al proposito il Certificato di destinazione Urbanistica n. 78 (All. 66).

---

d) Ristrutturazione Urbanistica nei limiti del 10% della S.U.L. dei fabbricati aziendali e fino ad un massimo di 170 mq. di S.U.L ricostruita;
e) per gli annessi agricoli ampliamenti una tantum non superiori al 10% della S.U.L. dei fabbricati esistenti, fino ad un massimo di mq. 90;
f) per le residenze rurali ampliamenti una tantum fino ad un massimo del 20% della S.U.L. fino ad un massimo di 30 mq. senza aumento delle Unità Abitative;
g) nel recupero del patrimonio edilizio esistente possono essere realizzate nuove Unità Abitative funzionali alle esigenze abitative dei familiari dell'imprenditore agricolo, così come definito dalla normativa europea, anche se non impiegati stabilmente nell'attività agricola.
Per gli interventi di cui ai punti d), e), f) e g), il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla stipula di Atto d'Obbligo Unilaterale o di Convenzione da trascrivere a cura e spese del concessionario nei quali il richiedente si impegna a non modificare la destinazione d'uso dei fabbricati oggetto dell'intervento nei dieci anni successivi alla stipula dell'impegno.
Previa approvazione di un "Programma Aziendale" sono consentiti gli interventi di:
- ampliamenti volumetrici non riconducibili alle fattispecie di cui ai precedenti punti d), e) e f);
- mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici.

3.3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricolo

Sugli edifici con destinazione d'uso non agricolo sono consentiti gli interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia RE3 fatte salve le diverse previsioni normative di zona e le limitazioni dovute alla classificazione degli edifici.
Sugli edifici con destinazione d'uso non agricolo esistenti al momento dell'adozione del presente Piano è consentito l'aumento una tantum della S.U.L. in misura del 30% fino a un massimo di 70 mq. senza aumento di Unità Abitative. Tale ampliamento, qualora ne sia dimostrato il corretto inserimento architettonico ed ambientale, potrà avvenire anche tramite un corpo di fabbrica staccato dal principale o in ampliamento di un corpo di fabbrica secondario già esistente, purché all'interno del resede. In tal caso, detto nuovo corpo di fabbrica, non potrà superare una superficie max di S.U.L. di mq. 50 e dovrà avere una destinazione esclusivamente accessoria: tale destinazione d'uso e pertinenzialità al fabbricato principale dovrà essere sancita da Atto Unilaterale d'Obbligo.
Per gli edifici singoli a destinazione abitativa che presentano un'unica Unità Residenziale, la S.U.L. esistente può essere ampliata fino a raggiungere i 150 mq. di S.U.L. totale senza aumento di Unità Residenziali.
Per le strutture turistico-ricettive esistenti, graficizzate come tali nelle carte del Regolamento Urbanistico e/o operanti alla data di adozione delle presenti Norme, e/o legittimate da Convenzioni e/o progetti in corso, finalizzati alla destinazione ricettiva a seguito di cambio di destinazione d'uso, vedi "PTA 2: Castello di Celle", "PTA 3: I Lupi" e "La Borghetta", purché non comprese all'interno delle zone A, si ammettono interventi comportanti incrementi volumetrici anche al di fuori degli indici urbanistici della Sottozona, ai sensi dell'articolo n° 13, comma 2°, delle presenti Norme.

3.4. Nuovi edifici rurali

Le nuove costruzioni rurali necessarie alla conduzione del fondo ed all'esercizio delle attività agricole sono consentite:
- quando ricorrono i disposti di cui all'articolo n° 41 della L.R. n° 1/2005;
- per le aziende agricole già dotate di fabbricati rurali ed annessi quando queste raggiungano almeno il 50% delle superfici di cui all' articolo n° 41, comma 8°, della L.R. n° 1/2005.

La superficie massima ammissibile di ogni Unità Abitativa è mq. 150 S.U.L.

4. Altri manufatti e strutture temporanee

I "Programmi Aziendali" potranno prevedere anche la realizzazione di nuovi locali, manufatti e strutture funzionali all'introduzione di attività di servizio rivolte ad utenti interessati a sviluppare attività agricole di tipo amatoriale o altri interessi del tempo libero.
Il "Programma Aziendale" dovrà evidenziare i collegamenti funzionali del nuovo servizio con l'impresa agricola esistente, sia nella gestione sia nell'utilizzazione delle strutture ed infrastrutture aziendali, con particolare riferimento all'approvvigionamento idrico e al sistema di smaltimento dei reflui e delle deiezioni.
I nuovi locali e le opere accessorie saranno da realizzare in contiguità degli edifici presenti sul fondo prevedendo soluzioni che non comportino una sostanziale modificazione degli assetti esistenti.
I limiti dimensionali di questi locali, riferiti a ciascuna azienda sono di mq. 70 di Superficie Coperta, mentre per le pertinenze l'estensione massima è prevista di mq. 1000.
I locali, funzionali ad attività con durata certa e limitata nel tempo, da definire con atto d'impegno nei confronti dell'Amministrazione Comunale, saranno costituiti da strutture leggere che prevedono l'utilizzazione prevalente del legno e saranno da uniformare alle tipologie costruttive tipiche dei luoghi, attraverso il rivestimento con orditura in materiale vegetale delle pareti perimetrali e della copertura: scopa, canne, ginestra.
Le delimitazioni degli spazi accessori, gli eventuali paddock dovranno essere realizzati con legno di essenze forti della zona, utilizzando le tipologie costruttive tipiche delle chiudende toscane.
La loro realizzazione seguirà le procedure di cui all'articolo n° 41, comma 8°, della L.R. n° 1/2005 ed è subordinata al raggiungimento degli standards igienici previsti dal Regolamento Edilizio vigente e dalla sottoscrizione di un impegno alla rimozione del manufatto o delle strutture al termine dell'attività programmata che comunque non potrà avere durata superiore a 5 anni.

5. Aree utilizzate per attività non caratteristiche della zona

Nelle tavole di azzonamento sono indicate alcune aree in cui sono in atto situazioni consolidate di utilizzazioni dei suoli a fini non produttivi e comunque non orientati verso il mercato.
Nell'ambito del "Programma Aziendale" è ammessa la riqualificazione dei manufatti esistenti.
Con le stesse finalità e limitazioni è ammesso il recupero di altre situazioni di degrado già in atto che non sia-no inquadrabili nell'ambito di un "Programma Aziendale". Gli interventi in questo caso prevedono l'utilizzazione dei criteri di recupero ed i limiti dimensionali dei manufatti di cui al comma 3.1 del successivo articolo n° 53 delle presenti Norme.

[2] **Articolo 55 NTA del RUC- Zone boscate: EB - EB***

1. Definizione

Sono costituite dalle aree boscate definite tali ai sensi della Legge Regionale n° 39 del 2000 e del relativo Regolamento di Attuazione, comprese quelle non qualificate catastalmente tali, ancorché percorse dal fuoco. Conseguentemente la perimetrazione delle "Aree Boscate EB" individuata nella cartografia di Piano, deve considerarsi indicativa: **dovranno essere definite aree boscate esclusivamente quelle aree che sono conformi ai criteri stabiliti dall'articolo n°3 della Legge Regionale n°39 del 2000.**
Sono le zone coperte da vegetazione arborea di origine naturale o artificiale, così come definite dalla legislazione vigente e dall'articolo n° 13 delle N.T.A. del Piano Strutturale. Nelle tavole le aree destinate a castagne-to da frutto sono contrassegnate con: **EB***.

2. Destinazione d'uso

Legata all'utilizzazione della risorsa, di protezione idrogeologica, paesaggistica ed ambientale.

3. Interventi ammessi

3.1. Interventi sugli edifici esistenti

Sul patrimonio edilizio delle aziende agricole sono consentiti i seguenti interventi edilizi purché non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola:
a) Manutenzione;

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324 55ac6d54f09affe

La Villa, l'Ex Fienile, il Rudere ed i due fabbricati agricoli ad esso limitrofi sono ricompresi all'interno dell' "Elenco siti e manufatti a rilevanza ambientale e storico culturale" (Elenco B). Corrispondono ad unità edilizie di particolare interesse architettonico e si definiscono come componenti emergenti della morfologia urbana e del territorio aperto, per aver conservato le caratteristiche tipologiche e per gli elementi costitutivi e decorativi (Art. 5.13 delle N.T.A. del R.U.C.). Sono ammessi interventi fino al Restauro e Risanamento

---

b) Restauro e Risanamento Conservativo;
c) Ristrutturazione Edilizia.
Previa approvazione di un "Programma Aziendale", nei casi in cui non sia possibile prevedere altra localizzazione esterna all'area ed in situazioni che non comportino una sostanziale modificazione degli assetti vegetazionali esistenti, fatta salvo una preventiva verifica di compatibilità con il programma di prevenzione e lotta degli incendi boschivi, sono consentiti gli interventi di:
a) Ristrutturazione Urbanistica di cui all'articolo n° 31 della Legge n°457/78;
b) Ampliamenti volumetrici, fino ad un massimo di mq. 50 di S.U.L.;
c) Mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici come previsto al precedente articolo n° 56;
d) Ricostruzione, con le caratteristiche costruttive originarie, di preesistenze insediative.
Sugli immobili con destinazione d'uso non agricola, sono consentiti gli interventi edilizi di:
a) Manutenzione;
b) Restauro e Risanamento Conservativo;
c) Ristrutturazione Edilizia.

3.2. Altre costruzioni

E' ammessa la costruzione di piccoli ricoveri di superficie utile massima di mq. 15, se funzionali alla conduzione dei castagneti da frutto di estensione minima di ha 2.
La loro costruzione è ammissibile se compatibile con i programmi regionali di prevenzione degli incendi boschivi, se prevede localizzazioni contigue alla viabilità esistente che non comportino l'abbattimento di piante arboree d'alto fusto.
I manufatti, dovranno essere realizzati in muratura di pietrame, con tetto a capanna e copertura in coppi ed embrici all'uso toscano, con infissi e serramenti in legno. Il pavimento sarà in terra battuta e dovranno essere privi di allacciamento idrico ed elettrico, così come dei servizi, e dovranno avere un'altezza massima di ml 2,70.
E' ammessa la costruzione di strutture leggere in legno, funzionali o di supporto alle attività sportive o ricreative o necessarie alla prevenzione ed alla lotta agli incendi boschivi, solo se sia possibile la loro realizzazione in radure o altre aree a bassa copertura vegetale in contiguità con la viabilità esistente.
Tali strutture, a prescindere dalla loro tipologia costruttiva, sono inquadrabili come volumi tecnici con vincolo di destinazione e con durata temporanea.
La loro eventuale realizzazione è ammessa solo se inquadrata in specifici programmi di protezione civile o di valorizzazione ricreazionale escursionistica e turistica dell'area, fatto salvo il positivo parere di compatibilità con i programmi regionali di prevenzione degli incendi boschivi ed oggetto di Convenzione con l'Amministrazione Comunale.
Le caratteristiche tipologiche dei manufatti sono: strutture ad un solo piano, struttura portante e paramenti laterali in travi, tavolame o tronchi in legno, pavimento con doghe in legno, copertura in materiale leggero con altezza massima di ml 2,70.
I "Programmi Aziendali" e tutti gli altri atti da redigere per l'utilizzazione dei fabbricati rurali per attività esercitate nell'ambito delle aziende agricole, dovranno prevedere una precisa programmazione degli interventi di gestione ordinaria e straordinaria delle superfici boscate aziendali, così come definito all'articolo n° 14 delle N.T.A. del Piano Strutturale e dalle successive norme o indirizzi.
I progetti per interventi edilizi di cui all'articolo n° 43, comma 3°, della L.R. n° 1/2005, dovranno essere integrati da un programma decennale antincendi che descriva in dettaglio le operazioni di Manutenzione Ordina-ria e Straordinaria finalizzate alla prevenzione e che definisca le principali misure di protezione di competenza privata da programmare nel decennio.

4. Infrastrutture in aree boscate

La realizzazione di nuove infrastrutture a rete dovrà seguire il tracciato della viabilità esistente, minimizzando l'abbattimento delle piante di alto fusto. L'eventuale diverso andamento del tracciato dovrà evidenziare, attraverso specifici progetti di dettaglio, gli interventi accessori che concorrano alla effettiva compatibilità ambientale della proposta, specificando le opere e le azioni di valorizzazione da effettuare sulle aree boscate contermini, con particolare riferimento alla protezione dal dissesto superficiale, alla prevenzione e alla lotta agli incendi boschivi e agli altri interventi necessari alla reintegrazione della risorsa.
Nelle aree boscate contermini la viabilità pubblica, sono ammessi gli interventi di movimento terra ed abbattimento di alberature funzionali alla realizzazione di piccole aree di parcheggio per i veicoli e zone di scambio.
Nei terreni boscati è ammessa la realizzazione di opere di contenimento delle acque superficiali per la realizzazione di depositi e di bacini di accumulo, fatta salva la preventiva verifica di compatibilità di questi interventi con il programma regionale di prevenzione e lotta agli incendi boschivi.

[3] **Articolo 35 p. 5 NTA del RUC - B: Edifici di rilevante valore storico ambientale**

5.1. Definizione

Corrispondono ad Unità Edilizie di particolare interesse architettonico che, pur non avendo il carattere di unicità delle precedenti, si definiscono come componenti emergenti della morfologia urbana e del territorio aperto, per aver conservato le caratteristiche tipologiche e per gli elementi costitutivi e decorativi.
In quest'ultimo Elenco rientrano anche tutti i manufatti edilizi minori presenti sul territorio comunale quali:
- tabernacoli, cappelle, cimiteri non più utilizzati, pozzi, fonti, ecc.;
- ruderi di insediamenti preesistenti;
- resti di tracciati viari storici, selciati, ponti storici, ecc.;
- "case di terra" cruda non ricomprese nella schedatura effettuata;

assimilabili agli edifici di cui alla classe B, in quanto costituiscono elementi importanti di corredo per mantenere la leggibilità storica del territorio stesso anche se non schedati singolarmente.

5.2. Destinazione d'uso

Queste Unità Edilizie possono essere destinate esclusivamente a funzioni compatibili con la loro tipologia e il loro carattere originario nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse nella area urbanistica di appartenenza.

5.3. Interventi sulle Unità Edilizie

Per tutte le Unità Edilizie, le aree, e i manufatti classificati in questa categoria, sono ammessi interventi fino al Restauro e Risanamento Conservativo rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali.

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324455ac6d54f09affe

Conservativo rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali.

Alcuni immobili porzione del complesso immobiliare : la Villa, l'Ex Fienile , il Rudere ed i due fabbricati agricoli ad esso limitrofi nonché la cantina sono certamente di vetusta costruzione per tanto la loro costruzione è certamente antecedente al 1 settembre 1967, ed antecedentemente alla Legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150; gli immobili, porzioni del complesso, non risultano vincolato ai sensi del Decreto Legislativo n. 490/99 (già Legge 1089/39 e Legge 1497/39). Dalle verifiche svolte presso il Comune di Figline Valdarno, non sono emersi i progetti per la realizzazione della Villa, dell'Ex Fienile, del Rudere e dei due fabbricati agricoli ad esso limitrofi nonché della Cantina. Sono viceversa emersi gli atti abilitativi per la costruzione del Garage seminterrato, per la modifica della Piscina e la realizzazione del suo Vano Tecnico seminterrato oltre ad atti autorizzativi per l'esecuzione di opere sulla Villa, sull'Ex-Fienile e le Sistemazioni Esterne, il tutto come meglio descritto di seguito:

1) Domanda di Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85, intestata a registrata al Comune di Figline Valdarno al n. 1877 il 28/01/1987 per *"…lavori di ristrutturazione eseguiti nel corso dell'anno 1976, che hanno determinato il cambio di destinazione da rurale a civile…"*, eseguite sulle unità ricomprese nel complesso immobiliare oggetto della procedura e oggetto delle seguenti concessioni rilasciate il 22.05.1996:
    a. Concessione edilizia in sanatoria n. 1567 (All. 67) per l'immobile distinto al NCEU al Fg. 43 Part. 56 (Villa);

In particolare, rispetto a quanto prescritto nel Regolamento Edilizio, per le Unità Edilizie ricomprese nel presente articolo, non sono considerati interventi di Manutenzione Ordinaria tutti gli interventi recanti mutamento dell'aspetto esteriore degli immobili e sono considerati interventi di Manutenzione Straordinaria anche le opere necessarie per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienici e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici e la consistenza delle singole Unità Immobiliari, non comportino modifiche alle destinazioni d'uso e non apportino variazioni all'aspetto esteriore delle Unità Edilizie.
Inoltre quando ne sia dimostrata la compatibilità con i caratteri storici morfologici, tipologici ed architettonici dell'Unità Edilizia rientrano nel tipo d'intervento anche:
- l'inserimento di elementi accessori e degli impianti necessari all'esigenze d'uso, limitatamente ai casi di effettiva e documentata indispensabilità, con specifico riferimento all'adeguamento a norme vigenti. A tale fine si considerano accessori gli elementi che non comportano incremento della S.U.L.;
- il mutamento della destinazione d'uso;
- le opere comportanti la variazione delle Unità Immobiliari ove non risultino alterati l'impianto tipologico e le caratteristiche architettoniche dell'edificio;
- l'utilizzazione degli spazi sottotetto e o interrati, anche mediante la costituzione di nuove strutture orizzonta-li o collegamenti verticali, senza costituire nuove Unità Funzionali e con forme e materiali che facciano rileggere la struttura originaria.
- inoltre sono consentiti aumenti "una tantum" di S.U.L. così come previsto all'articolo n° 52, comma 3.3, della presente Normativa, in ampliamento di corpi di fabbrica secondari, già esistenti, purché si dimostri che non vengono alterate le caratteristiche ed architettoniche del complesso edilizio nel suo insieme.

La proposta progettuale dovrà essere accompagnata da una "Analisi storico-critico-stilistica" da mettere in relazione con la schedatura effettuata per il presente Regolamento Urbanistico ed essere obbligatoriamente riferita a tutta l'Unità Minima d'Intervento.
Gli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, riferiti alle parti esterne: finitura facciate, infissi, tetto ed elementi di finitura in genere, possono essere consentiti su parti dell'Unità Minima d'Intervento a condizione che gli interventi siano compatibili con l'unità nel suo complesso.
5.4. Modalità attuative
Intervento diretto.

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd801243245 5ac6d54f09affe

b. Concessione edilizia in sanatoria n. 1568 (All. 68) per l'immobile distinto al NCEU al Fg. 43 Part. 56 (Appartamento Fattore e Locali Tecnici nell'Ex Fienile);

c. Concessione edilizia in sanatoria n. 1569 (All. 69) per l'immobile distinto al NCEU al Fg. 43 Part. 56 (Magazzino piano primo nell'Ex Fienile);

d. Concessione edilizia in sanatoria n. 1570 (All. 70) per l'immobile distinto al NCEU al Fg. 43 Part. 56 (Rimessa nell'Ex Fienile);

e. Concessione edilizia in sanatoria n. 1571 (All. 71) per l'immobile distinto al NCEU al Fg. 43 Part. 56 (Garage nell'Ex Fienile);

1. **D.I.A. n. 179 del 2003** (All. 72) depositata il 21/07/2014 da e relativa "*opere di manutenzione straordinaria*";
2. **D.I.A. n. 244 del 2003** (All. 73) depositata il 10/10/2003 da e relativa "*Riorganizzazione interna fabbricato civile abitazione*";
3. **D.I.A. n. 269 del 2004** (All. 74) depositata il 28/09/2004 da e relativa al "*progetto per modifiche esterne (sistemazione esterna)*";
4. **D.I.A. n. 270 del 2004** (All. 75) depositata il 28/09/2004 da e relativa al "*progetto di modifica per accesso carrabile*";
5. **D.I.A. n. 152 del 2007** (All. 76) depositata il 23/05/2007 IN VARIANTE alla D.I.A. n. 269 del 2004 da e ;
6. **D.I.A. n. 290 del 2007** (All. 77) depositata il 05/10/2007 da e relativa alla *"perforazione di un pozzo per approvvigionamento idrico ad uso domestico"*;
7. **Accertamento di Conformità urbanistica n. 208/07** ai sensi dell'art. 140 L.R. 01/05 (All. 78) depositata il 4/07/2007 da per la realizzazione di una recinzione in muratura in fregio alla S. 69 e modifica dell'accesso carrabile. A cui ha fatto seguito emanazione di provvedimento di diniego per contrasto con l'art. 43 comma 5 delle N.T.A. del R.U.C.;
8. **Accertamento di Conformità urbanistica n. 275/07** ai sensi dell'art. 140 L.R. 01/05 (All. 79) depositata il 21/09/2007 da per la realizzazione di accesso in muratura e parziale recinzione in corrispondenza alla S.R. 69;

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324455ac6d54f09affe

9. **D.I.A. n. 213 del 2007** (All. 80) depositata il 04/07/2007 da e relativa al "*esecuzione di recinzione terreno*";
10. **D.I.A. n. 31 del 2008** (All. 81) depositata il 31/01/2008 da e relativa "*Riorganizzazione interna fabbricato civile abitazione*"

relative al rifacimento completo delle coperture dei due immobili adibiti a civile abitazione;

"La Villa"

L'immobile risulta annoverato nell' "Elenco siti e manufatti a rilevanza ambientale e storico culturale" e ricade all'interno della Zona agricola produttiva: E2 (Art. 52 N.T.A.). Gli atti urbanistici emersi dall'indagine presso il Comune di Figline Valdarno che hanno riguardato specificatamente la "Villa" sono la Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85 di cui al precedente punto 1 a) a cui fece seguito la D.I.A. n. 179 del 2003 per il rifacimento delle coperture e la D.I.A. n. 244 del 2003 per la riorganizzazione interna fabbricato civile abitazione.

Confrontando quanto assentito con la Concessione in sanatoria e rappresentato nella allegata planimetria catastale con quanto rappresentato nello stato di rilievo di cui alla D.I.A. n. 244 del 2003 emerge che:

- Risulta aperto un vano finestra tamponato nella cucina;
- Risulta chiusa una porta finestra esistente nel locale attualmente adibito a pranzo per trasformarla in una finestra;
- Risulta presente una piccola finestra nel ripostiglio al lato della loggia al piano terra;
- Risulta presente un vano porta tra l'allora locale cucina e il pranzo.

Le precedenti incongruenze sono le differenze grafiche certamente riconoscibili rispetto alla planimetria catastale allegata al Condono, esaminando la quale comunque è stato tenuto in giusto conto sia la tipologia di rappresentazione, per sua natura essenziale, che la scala grafica di rappresentazione. Raffrontando poi gli atti autorizzativi (D.I.A. n. 244 del 2003 – D.I.A. n. 31 del 2008) che hanno riguardato l'immobile è emerso che:

- l'altezza interna di alcuni vani al piano terra risulterebbe diminuita di 10 cm ovvero sarebbero "passati" da circa h 2.60 a circa h 2.50 rilevati. La planimetria catastale (allegata al Condono) indicherebbe una altezza omogenea su tutto il piano terra di

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd801243245 5ac6d54f09affe

H. 2.65 ciò porterebbe a ritenere, stando la documentazione oggi in possesso dello scrivente C.T.U. , che vi sia stata una diminuzione dell'altezza interna di tutto il piano terra di 10 – 15 cm.

- la quota dell'imposta della copertura della colombaia è inferiore tra quanto indicato nel rilievo di cui alla D.I.A. del 2003 e quanto riportato negli elaborati del 2008, altezza che è sostanzialmente coincidente con quanto rilevato sul posto nel corso delle operazioni peritali. Le altezze rilevate sono inoltre diverse da quelle riportate nella planimetria allegata al Condono del 1985.

Altri elementi che emergono dal raffronto tra lo stato rilevato nel corso delle operazioni peritali e l'ultimo stato autorizzato (senza tenere in considerazione le incongruenze presumibilmente riconducibili ad imprecisioni grafiche, considerata la vetustà dell'immobile e la tipologia costruttiva) sono:

- Variazione nella dimensione e nella posizione di qualche apertura esterna (es. al Piano Terra : Pranzo, Locale Pluriuso ; al Piano Primo: Guardaroba usato come camera)
- Scostamento delle tramezzatura di delimitazione dei bagni e del disimpegno al piano primo;
- Variazione nella dimensione della rampa scala interna;
- Realizzazione di palco morto al disopra della zona disimpegno ed in parte guardaroba al piano primo ad una quota di h. 2,44 m;
- Realizzazione di n. 3 camini (al piano terra :cucina e soggiorno ; al piano primo Camera 3);
- Realizzazione di alcuni piccoli setti in muratura nella zona cucina;

In relazione a quanto sopra esposto e sino a qui emerso, il sottoscritto C.T.U.

DICHIARA

he quanto oggetto della presente descrizione alla data odierna NON E' CONFORME.

La Legge Regionale n. 1/2005 consente, tramite l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140, di regolarizzare l'immobile quando l'intervento realizzato è conforme agli strumenti urbanistici generali e agli atti di governo del territorio, nonché al regolamento edilizio, vigenti sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda, riconducendolo alla conformità urbanistica, previo il

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd801243245 5ac6d54f09affe

pagamento amministrativo e sanzionatorio da euro 516.00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso.

Per quanto riferito informalmente nel corso degli incontri con i tecnici comunali la sanzione irrogata prevedibile per le incongruenze sopra rilevate potrebbe essere quantificata in € 1.500,00 oltre € 50,00 di spese amministrative e spese tecniche quantificabili forfettariamente in € 2.000,00 (compreso I.V.A. e oneri fiscali).

Tuttavia il rilascio della sanatoria dovrebbe essere condizionato alla dimostrazione che le modifiche esterne (apertura e chiusura di finestre e loro spostamento) siano giudicate dalla commissione edilizia comunale compatibili con la composizione dei fronti, in caso contrario dovrebbe essere proceduto al ripristino, questi ultimi elementi non possono essere quantificati in questa fase.

Non è viceversa sanabile la diminuzione di altezza rilevata su tutto il piano terra.

Non è altresì sanabile la modifica della quota di imposta del solaio di copertura della colombaia.

Per questi due aspetti nel prosieguo vengono quantificate le opere edili di ripristino. La valutazione delle opere da eseguirsi non può tenere in considerazione elementi che no sono ad oggi prevedibili, quali a titolo di esempio modifiche impiantistiche parziali o totali che fossero necessarie per riportare il piano di calpestio alla quota originaria. Di seguito la quantificazione economica che pur traendo origine da prezziari ufficiali e dalle superfici rilevate viene dallo scrivente quantificata a corpo in considerazione di quelle opere anche di modesta entità che non sono prevedibili in questa sede ma che sono connaturate ad un intervento di ripristino quale è appunto quello valutato. Si precisa che vengono valutati solo i costi strettamente legati al ripristino dell'altezza di quei vani la cui destinazione è incompatibile con l'altezza rilevata (soggiorno, pranzo e cucina). In riferimento alla diversa altezza della quota di imposta del solaio della colombaia si ipotizza in questa fase che ciò sia possibile senza poter escludere che il cordolo di rigiro imponga viceversa di ricorrere ad un diverso e più costoso intervento o alla procedura di cui all'art 139 L.R. 01/05. In sintesi:

- Demolizione del pavimento e del battiscopa dei locali al piano terreno e del sottostante massetto per riportare la quota di calpestio all'originale quota interna (soggiorno, pranzo e cucina). Successiva fornitura e posa in opera di

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324455ac6d54f09affe

pavimento e battiscopa e quanto altro occorrente a dare il titolo compiuto ed a regola d'arte. A corpo 10.000,0 € (IVA compresa)

- Smontaggio dello scempiato in coppi e tegole, rimozione dell'impermeabilizzazione e dell'eventuale coibentazione, smontaggio degli elementi in rame, smontaggio delle pianelle in cotto, dell'orditura primaria e secondaria e successivo rimontaggio di quanto precedentemente smontato e accatastato in loco compresa il reintegro eventuale dei materiali, il ponteggio eterno e quanto altro occorrente a dare il titolo compiuto ed a regola d'arte. A corpo 14.000,0 € (IVA compresa)

In ultimo si evidenzia che le indagini svolte non hanno fatto emergere l'abitabilità del fabbricato oggetto della presente CTU, quindi l'immobile risulta attualmente sprovvisto di abitabilità obbligatoria pur essendo abitato.

"La Villa" - Conformità Catastale

La rappresentazione grafica della planimetria catastale riporta gran parte delle incongruenze elencate nella precedente Conformità Urbanistica salvo le altezze che risultano sostanzialmente coincidenti. Assodato quindi **che la planimetria catastale non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi, è necessario che l'acquirente provveda all'aggiornamento** presso il competente Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Firenze previa ripresentazione della planimetria catastale; le spese tecniche e amministrative si stimano forfettariamente in Euro 750,00 (compresa IVA e cap di legge).

"Ex Fienile"

L'immobile risulta annoverato nell' "Elenco siti e manufatti a rilevanza ambientale e storico culturale" e ricade all'interno della Zona agricola produttiva: E2 (Art. 52 N.T.A.). Gli atti urbanistici emersi dall'indagine presso il Comune di Figline Valdarno che hanno riguardato specificatamente l' "Ex Fienile" sono la Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85 di cui al precedente punto 1 lett. b), c), d) a cui fece seguito la D.I.A. n. 179 del 2003 per il rifacimento delle coperture. Nella relazione tecnica allegata alla D.I.A. n. 269 del 2004 ci sono indicazioni circa la modifica della scala di accesso al locale ad uso magazzino al piano primo e nella variante finale (D.I.A. n. 152 del 2007) viene inserita una planimetria del piano primo dell'Ex Fienile con una nuova distribuzione interna (similare a

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324555ac6d54f09affe

quanto riscontrato nel sopralluogo) senza che degli interventi eseguiti si trovi traccia nelle relazioni tecniche e negli elaborati grafici precedenti. In definitiva confrontando quanto assentito con la Concessione in sanatoria e rappresentato nella allegata planimetria catastale nonché quanto in parte assentito mediante le successive DIA con quanto rilevato nel corso del sopralluogo emergono alcune incongruenze. Considerando le differenze grafiche certamente riconoscibili rispetto alla planimetria catastale, esaminando la quale comunque è stato tenuto in giusto conto sia la tipologia di rappresentazione, per sua natura essenziale, nonché la scala grafica di rappresentazione si riportano di seguito le incongruenze con riferimento alla singola unità immobiliare che compone" l'Ex Fienile".

Quanto all' **Appartamento ad uso del fattore** (Piano terra):

- Pensilina esterna al piano terra sopra la porta di ingresso alla casa del fattore;
- Realizzazione di finestra a destra del vano porta di accesso alla cucina la quale non è presente nelle planimetrie allegate al Condono (1978) ma è presente nelle foto allegate ad integrazione nel 1987;
- Realizzazione di finestra nella camera che prospetta nella Loggia;
- Maggiore dimensione della finestra del Bagno;
- Realizzazione di finestra nel ripostiglio che prospetta nel Garage;
- Demolizione di un tramezzo nella cucina;
- Minore altezza interna dei vani probabilmente riconducibile ad un rialzamento del piano di calpestio considerando che la differenza di altezza coincide sostanzialmente con la differenza di quota rilevata tra il calpestio interno e quello esterno;
- Realizzazione soffitto ad una quota inferiore nei due ripostigli ed in porzione della cucina che ne porta in parte l'altezza inferiore ad i minimi da Regolamento Comunale (H. 2,70 m).
- Leggeri scostamenti nella posizione di alcuni tramessi riconducibili ad imprecisioni grafiche stante la sostanziale riconoscibilità della distribuzione interna dell'appartamento;

Quanto alla **Rimessa** e al **Garage** (Piano terra):

- maggiore altezza interna rispetto alle planimetrie catastali allegate al condono (da 3.20 mt si passa a 3,62/3,71 mt al travetto): considerato che nel catastale del condono l'altezza dell'appartamento, della rimessa dei vani tecnici e dei

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324 55ac6d54f09affe

garage sono uguali, che al piano sopra il piano di calpestio non manifesta differenze di quota e che in detti locali il solaio intermedio è in latero-cemento è possibile ritenere che la differenza di quota sia dovuta ad una semplificazione nell'inserimento dell'altezza nella planimetria oppure riconducibile alla presenza di un controsoffitto oggi non più esistente in considerazione che in questi locali sono ancora riconoscibili le orditure in legno e laterizio tradizionali.

- Diversa posizione delle murature di delimitazione del vano Rimessa riconducibili ad imprecisioni grafiche;

Quanto al **Magazzino** (Piano primo):

- Diversa dimensione del vano di accesso al magazzino e della finestra che prospetta a valle;
- Realizzazione di tramezzature interne per la suddivisione dell'originario unico vano magazzino in quattro locali: locale ad uso Soggiorno con camino, un disimpegno, un bagno ed un locale ad uso cucina con camino;
- Cambio di destinazione da magazzino a civile abitazione;
- Minore altezze interne del locale rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale rispetto alle quali con riferimento alle altezze minime si rileva una differenza di circa 50 cm.

In ultimo sulla copertura sono presenti n. 4 canne fumarie in luogo della unica visibile nel Condono. In relazione a tutto quanto sopra esposto e sino a qui emerso, il sottoscritto C.T.U.

DICHIARA

che quanto oggetto della presente descrizione alla data odierna NON E' CONFORME.

La Legge Regionale n. 1/2005 consente, tramite l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140, di regolarizzare l'immobile quando l'intervento realizzato è conforme agli strumenti urbanistici generali e agli atti di governo del territorio, nonché al regolamento edilizio, vigenti sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda, riconducendolo alla conformità urbanistica, previo il pagamento amministrativo e sanzionatorio da euro 516,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso.

Per quanto riferito informalmente nel corso degli incontri con i tecnici comunali la sanzione irrogata prevedibile per le incongruenze sopra rilevate potrebbe essere

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd801243245 5ac6d54f09affe

quantificata in € 1.500,00 oltre € 50,00 di spese amministrative e spese tecniche quantificabili forfettariamente in € 2.000,00 (compreso I.V.A. e oneri fiscali).

Tuttavia il rilascio della sanatoria dovrebbe essere condizionato alla dimostrazione che le modifiche esterne descritte su tutto il fabbricato denominato " Ex Fienile" siano giudicate dalla commissione edilizia comunale compatibili con la composizione dei fronti, in caso contrario dovrebbe essere proceduto al ripristino, questi ultimi elementi non possono essere quantificati in questa fase.

Di seguito **l'elenco delle opere che non sono sanabili tra quelle precedentemente descritte** ovvero in relazione a:

Appartamento ad uso del fattore (Piano terra):

Non è sanabile la modesta differenza di quota tra i 2.65 cm rilevati ed i 2,70 cm da regolamento farebbe propendere per ritenere che siano recuperabili i 5 cm semplicemente riposizionando il pannello presumibilmente di cartongesso. Si quantica quindi il riposizionamento senza poter escludere (non avendo eseguito saggi) ripristini diversi per l'impossibilità di eseguire il ripristino ipotizzato (quali ad esempio l'abbassamento del calpestio del locale cucina).

- Demolizione del pannello esistente in cartongesso e successiva fornitura e posa in opera di nuovi adeguatamente fissati al soffitto compresa la ritinteggiatura finale. Il tutto per dare titolo compiuto ed a regola d'arte. A corpo € 600,00(IVA compresa);

Quanto al **Magazzino** (Piano primo):

Non è sanabile il cambio di destinazione d'uso da magazzino a civile abitazione con l'attuale distribuzione interna, in quanto non risulterebbero sufficienti i rapporti aereo – illuminanti richiesti per i vani di abitazione, sia nel locale principale che nel locale adibito a locale cucina. Dovrà quindi essere ripristinata l'originaria destinazione ovvero deve essere considerato lo smantellamento della cucina, con la demolizione ovvero accecamento degli impianti, opere edili ed impiantistiche forfettariamente quantificabili in € 500,00 (IVA compresa). Ciò per quanto attiene l'attuale conformazione interna, senza poter escludere che a seguito di una riprogettazione interna, dei necessari lavori di adeguamento funzionale interno e degli impianti tecnologici, il pagamento dei relativi oneri urbanistici vi sia la possibilità che si possa ottenere il cambio di destinazione da magazzino a civile abitazione ipotesi che tuttavia dovrebbe trovare conferma in uno specifico progetto.

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd8012432455ac6d54f09affe

Non sarebbe altresì sanabile la modifica della quota di imposta del solaio la cui variazione non è ammessa per gli immobili ricadenti nell'elenco B quale è appunto il caso in specie. Tuttavia non può essere escluso che si tratti di un errore grafico riportato nella planimetria catastale allegata al Condono. Infatti, raffrontando le foto in quest'ultimo riportate con quanto oggi visibile non sembrerebbe apprezzabile un abbassamento di 50 cm, il quale per altro risulterebbe improbabile anche in relazione alla creazione di cordolo perimetrale di collegamento che sarebbe stato eseguito con la D.I.A. n. 179 del 2003. Per queste ragioni non si ritiene di quantificare gli oneri di ripristino che altrimenti sarebbero necessari pur non potendo in termini assoluti escludere tale possibilità.

Le indagini svolte non hanno fatto emergere l'abitabilità-agibilità del fabbricato oggetto della presente CTU, quindi tutte le unità immobiliari ricomprese nel fabbricato denominato Ex Fienile sono attualmente sprovviste di agibilità obbligatoria.

§

Si ritiene opportuno osservare che alla data del sopralluogo sia il solaio intermedio della Villa nonché buona parte di quello dell'Ex Fienile sono in latero cemento, ovvero non hanno le caratteristiche tradizionali (orditura in legno e campigiane o assito in legno) per questo tipo di immobili.

Lo scrivente C.T.U. non può stabilire con certezza quando il solaio in latero cemento sia stato realizzato; rileva comunque che di tale intervento non vi è specifica traccia negli atti urbanistici reperibili presso gli uffici comunali. Il raffronto delle altezze interne dei vani al piano terra riportate nella planimetria allegata al Condono nelle zone in cui è presente il solaio in latero cemento con quanto rilevato dallo scrivente porterebbero, come già esposto, a ritenere che la differenza di altezza sia riconducibile ad una modifica della quota del calpestio. Ciò farebbe presumere quindi che l'opera fosse già presente alla data di presentazione della domanda di Condono L. 47/85, domanda che fu presentata per opere di ristrutturazione edilizia ma senza che di questa opera ne venisse fatto esplicito riferimento. Qualora detta opera non venisse ritenuta rientrante nella domanda di Condono, non essendo ammissibile alla data odierna interventi su questi immobili che eccedono interventi di restauro e di risanamento conservativo, si rientrerebbe nell'ambito dell'art. 134 comm. 2 L.R. 1/2005, secondo il quale qualora non fosse possibile la demolizione o la rimozione delle opere difformi dovrà essere calcolata la sanzione ai sensi del medesimo articolo ossia la sanzione sarà pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324555ac6c54f09affe

conseguente alla realizzazione delle opere valutato dall'ufficio tecnico comunale, oltre al contributo di cui al titolo VII della L.R. 01/2005 se dovuto.

Per tali opere sarebbe quindi necessaria la presentazione di apposita istanza di sanatoria presso il Genio Civile, rilasciabile solo se le opere in questione sia attestabile la doppia conformità alle norme in vigore all'epoca dell'abuso e a quelle vigenti attualmente. Infatti allo stato attuale, non possono essere rilasciate sanatorie con opere di adeguamento in quanto non pienamente conformi o alle norme in vigore all'epoca dell'abuso e/o a quelle vigenti attualmente. Pertanto, le opere per le quali non sia attestabile la "doppia conformità" strutturale, sono ad oggi non sanabili e come conseguenza non sanabili neppure da parte del Comune, comportando le consuete procedure per le comunicazioni di reato alla Procura della Repubblica.

§

Conformità Catastale Ex Fienile

Appartamento ad uso del fattore (Piano terra)

La rappresentazione grafica della planimetria catastale riporta alcune delle incongruenze elencate nella precedente Conformità Urbanistica quali la maggiore dimensione della finestra del bagno oltre a scostamenti nella posizione di alcune murature interne ed esterne e nella posizione di alcune finestre oltre ad una altezza indicata di 2,70 m contro i 3,10 m rilevati genericamente salvo ripostigli e parte della cucina h. 2,65 – 2,70. Assodato quindi **che la planimetria catastale non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi, è necessario che l'acquirente provveda all'aggiornamento** presso il competente Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Firenze previa ripresentazione della planimetria catastale; le spese tecniche e amministrative si stimano forfettariamente in Euro 500,00 (compresa IVA e cap di legge).

Rimessa (Piano terra):

La rappresentazione grafica della planimetria catastale riporta alcune incongruenze in particolare le murature di separazione con i vani adiacenti (Garage ed Appartamento del Fattore) risultano in posizioni diverse in particolare la larghezza del vano risulta maggiore di circa 40 cm . L'altezza rilevata H 3,62 non corrisponde con H. 2,70 m indicata. Assodato quindi **che la planimetria catastale non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi, è necessario che l'acquirente provveda all'aggiornamento** presso il competente Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Firenze previa ripresentazione della planimetria

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd8012432455ac6d54f09affe

catastale; le spese tecniche e amministrative si stimano forfettariamente in Euro 300,00 (compresa IVA e cap di legge).

Garage (Piano terra):

La rappresentazione grafica della planimetria catastale non ripota la presenza di una finestra, l'altezza è maggiore di quanto riportato (si veda precedente conformità urbanistica). Assodato quindi **che la planimetria catastale non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi, è necessario che l'acquirente provveda all'aggiornamento** presso il competente Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Firenze previa ripresentazione della planimetria catastale; le spese tecniche e amministrative si stimano forfettariamente in Euro 300,00 (compresa IVA e cap di legge).

Quanto al **Magazzino** (Piano primo):

La rappresentazione grafica e la categoria catastale è A 2 ovvero Abitazione di Tipo Civile viceversa, stando a quanto reperito presso gli uffici Comunali sarebbe a tutt'oggi un magazzino ovvero corrisponderebbe alla Categoria C 2, Conseguentemente anche le destinazioni riportate non sono coerenti con le destinazioni. Per quanto attiene la distribuzione interna sono riportate le tramezzature oggi visibili anche se con qualche differenza in particolare con riferimento al posizionamento dei vani porta. Risultano inoltre posizionate diversamente da quanto rilevato le finestre e la porta di accesso e conseguentemente la rampa di accesso esterna. Esistono anche lievi differenze nelle altezze riportate.

Assodato quindi **che la planimetria catastale non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi, è necessario che l'acquirente provveda all'aggiornamento** presso il competente Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Firenze previa ripresentazione della planimetria catastale; le spese tecniche e amministrative si stimano forfettariamente in Euro 650,00 (compresa IVA e cap di legge).

"Garage seminterrato"

Il Garage seminterrato ricade all'interno della Zona agricola produttiva: E2 (Art. 52 N.T.A.). E' un immobile costruito di recente e precisamente assieme ad altre opere esterne con D.I.A. n. 269 del 2004 depositata il 28/09/2004 da e e successiva variante D.I.A. n. 152 del 2007 depositata il 23/05/2007 da e nonché alla variante finale a quest'ultima D.I.A. depositata in data 22/01/09.

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd801243245 5ac6d54f09affe

In definitiva quindi dal raffronto tra la documentazioni agli atti e quanto riscontrabile alla data del sopralluogo, considerate le tolleranze di cui al R.E. Comunale il sottoscritto C.T.U.

DICHIARA

che quanto oggetto della presente descrizione alla data odierna E' CONFORME.

Garage seminterrato - Conformità Catastale

La rappresentazione grafica corrisponde a quanto riscontrato in sede di sopralluogo.

Sistemazione Esterna Piscina e locali tecnici (a comune)

Ricadono all'interno della Zona agricola produttiva: E2 (Art. 52 N.T.A.).

La progettazione della sistemazione esterna con la previsione della realizzazione del Vano tecnico è avvenuta con la D.I.A. n. 269 del 2004 nella successiva variante D.I.A. n. 152 del 2007 è stato previsto il rifacimento e leggero spostamento della piscina il tutto complessivamente rappresentato nella variante finale depositata in data 22/01/09. Dall'analisi dei documenti in atti non è stato possibile reperire gli atti autorizzativi che avrebbero assentito la realizzazione della piscina originaria, nel corso dei sopralluoghi è stato possibile accertare che nel locale tecnico l' "impianto per piscina" non è presente, il locale seminterrato è in effetti utilizzato come spogliatoio con servizio igienico e doccia.
Per i locali tecnici all'interno dell'Ex Fienile in relazione agli atti autorizzativi essi ricadono nell' "Elenco siti e manufatti a rilevanza ambientale e storico culturale". Gli atti urbanistici emersi dall'indagine presso il Comune di Figline Valdarno che hanno riguardato specificatamente i locali tecnici sono la Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85 di cui al precedente punto 1 lett. b) a cui fece seguito la D.I.A. n. 179 del 2003 per il rifacimento delle coperture.

In relazione a quanto sopra esposto e sino a qui emerso, considerato il raffronto della documentazione in atti con quanto riscontrato in loco, il sottoscritto C.T.U.

DICHIARA

che quanto oggetto della presente descrizione alla data odierna NON E' CONFORME.
Per quanto appreso dagli uffici tecnici comunali del Comune di Figline la mancanza del progetto originario dovrebbe essere comunque sanata ai sensi dell'art. 140, previo il pagamento amministrativo e sanzionatorio da euro 516,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso.

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd8012432455ac6d54f09affe

Per quanto riferito informalmente nel corso degli incontri con i tecnici comunali la sanzione irrogata prevedibile per le incongruenze sopra rilevate potrebbe essere quantificata in € 1.500,00 oltre € 50,00 di spese amministrative e spese tecniche quantificabili forfettariamente in € 1.000,00 (compreso I.V.A. e oneri fiscali).

Viceversa l'utilizzazione del locale tecnico con finalità diverse da quelle di accogliere gli impianti non è ammissibile e quindi dovrebbe essere, secondo quanto riferito nel corso degli incontri con i tecnici comunali "tombato".

Le opere edili per il ripristino consistono quindi nello smontaggio degli infissi esistenti ed il loro convogliamento a pubblica discarica, la tamponatura del vano porta e del vano finestra con blocchi in laterizio e la successiva fornitura e posa in opera di rivestimento in pietra ad opus incertum. Il tutto per dare titolo compiuto ed a regola d'arte. A corpo € 750,00 (IVA compresa).

Quanto ai **Locali tecnici** (Piano terra dell'Ex Fienile):

- realizzazione di apertura nel Locale tecnico 2, alla destra dell'ingresso al garage in luogo del vano porta di accesso alla centrale termica. Modifica che non è presente nelle planimetrie allegate al Condono (1978) ma è presente nelle foto allegate ad integrazione dello stesso Condono del 1987.
- minore altezza interna dei vani la quale potrebbe in parte dipendere dalla modifica del piano di calpestio esterno ed in parte in quelle interne.
- Scostamenti nella posizione delle murature riconducibili ad imprecisioni grafiche stante la sostanziale riconoscibilità dei locali.

I costi sanzionatori e le spese tecniche per la presentazione dell'accertamento di conformità si intendono inclusi in quelli precedentemente quantificati per la pratica di sanatoria relativa alla piscina essendo parti comuni anche i locali tecnici.

<u>Conformità Catastale Locale tecnico della piscina</u>

Considerato quanto sopra riportato relativamente alla necessità di "tombatura" del locale tecnico, dovrà essere previsto all'aggiornamento dell'elaborato planimetrico; le spese tecniche e amministrative si stimano forfettariamente in Euro 300,00 (compresa IVA e cap di legge).

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd801243245 5ac6d54f09affe

Conformità Catastale Locali tecnici (Piano terra ex Fienile)

Trattandosi di beni a comune non censibili la cui indicazione nell'elaborato planimetrico è schematica si ritiene non necessario alcun aggiornamento.

"Locale Barbecue"

Ricade all'interno della zone boscate: EB - EB* (art. 55 N.T.A.) . Questo locale non trova rappresentazione negli elaborati grafici relativi ai progetti sopra menzionati, ciò che è riportato nella Variante finale alla D.I.A. n. 270 del 2004 è l'andamento del muro contro terra che a seguito della realizzazione di una copertura oggi costituisce un vano accessorio adibito alla cottura di cibi.

In definitiva quindi dal raffronto tra la documentazioni agli atti e quanto riscontrabile alla data del sopralluogo risulta che:

- La muratura di retta del terrapieno è stata prolungata oltre la quota del terreno;
- E 'stata realizzata una copertura del tetto costituito da struttura in legno e laterizio e manto in coppi e tegole sul quale sono presenti due camini per l'evacuazione dei fumi;
- L'ingombro interno del locale è inferiore alle dimensioni rilevabili graficamente (D.I.A. n. 270/2004) e risulta parzialmente chiuso verso la percorrenza esterna da un apertura a forma di arco oltre alla presenza di una finestra a tergo;

In relazione a quanto sopra esposto e sino a qui emerso, il sottoscritto C.T.U.

DICHIARA

che quanto oggetto della presente descrizione alla data odierna NON E' CONFORME.

Quanto alla diverso andamento del muro di retta esso potrebbe essere fatto rientrare all'interno dell'accertamento di conformità inerente la piscina trattandosi si variazioni esterne. Viceversa, nella zona Boscata vincolata ai sensi della ex L. n. 1497/39 applicandosi per tanto il Decreto Legislativo del 2004 numero 42 art. 181 non sono ammessi aumenti di superfici e volumi, per tanto come confermato dai tecnici comunali, deve essere considerato il costo di ripristino. Ovvero:

- Smontaggio dello scempiato in coppi e tegole, demolizione delle canne fumarie rimozione dell'impermeabilizzazione, smontaggio degli elementi in rame,

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324455ac6d54f09afe

smontaggio delle pianelle in cotto, dell'orditura primaria e secondaria, compreso trasporto a discarica autorizzata e quanto altro occorrente a dare il titolo compiuto ed a regola d'arte. A corpo 4.000,0 € (IVA compresa).

"La Cantina"

Di questo immobile non è stato possibile reperire presso gli uffici Comunali il progetto per la sua costruzione ne atti autorizzativi relativi ad interventi eseguiti successivamente. Ricade all'interno della zone boscate: EB - EB* (art. 55 N.T.A.). Non risulta annoverato nell' "Elenco siti e manufatti a rilevanza ambientale e storico culturale". L'osservazione sul posto induce a ritenere che l'immobile di vetusta costruzione e che successivamente sia stato oggetto di interventi di recente riqualificazione sia interna che esterna, specificatamente nella porzione fuori terra.

In relazione a quanto sopra esposto e sino a qui emerso, il sottoscritto C.T.U.

DICHIARA

che quanto oggetto della presente descrizione alla data odierna NON E' CONFORME.

Per quanto appreso dagli uffici tecnici comunali del Comune di Figline condividendo l'analisi dello scrivente C.T.U. circa l'età costruzione è stato ritenuto che le variazioni esterne potessero essere comunque sanate ai sensi dell'art. 140, previo il pagamento amministrativo e sanzionatorio da euro 516,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso.

Per quanto riferito informalmente nel corso degli incontri con i tecnici comunali la sanzione irrogata prevedibile potrebbe essere quantificata in € 1.500,00 oltre € 50,00 di spese amministrative e spese tecniche quantificabili forfettariamente in € 1.000,00 (compreso I.V.A. e oneri fiscali). Senza potersi esprimere sulla sanzione ambientale.

"La Cantina" Conformità Catastale

La rappresentazione grafica non corrisponde a quanto rilevato con particolare riferimento all'andamento dei muri che delimitano il locale ed all'altezza riportata nella seconda parte del locale che risulta inferiore a mt. 3,05 mt. Assodato quindi **che le planimetrie catastali non corrispondono allo stato dei luoghi, è necessario che l'acquirente provveda all'aggiornamento** della planimetria catastale presso il competente Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Firenze previa ripresentazione della planimetria catastale; le spese tecniche e amministrative si stimano forfettariamente in Euro 300,00 (compresa IVA e cap di legge).

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324455ac6d54f09affe

"Locale tecnico e legnaia"

Di questo locale non è stato possibile reperire presso gli uffici Comunali il progetto che ne ha assentito la costruzione ne atti autorizzativi relativi ad interventi eseguiti successivamente. Ricade all'interno della zone boscate: EB - EB* (art. 55 N.T.A.) . L'osservazione sul posto induce a ritenere che l'immobile sia di recente costruzione. Il locale tecnico è un ambiente chiuso con copertura in latero cemento con tetto giardino. La tettoia adiacente al locale tecnico è costituita da una struttura in legno con manto di copertura in laterizio in coppi e tegole.

In relazione a quanto sopra esposto e sino a qui emerso, il sottoscritto C.T.U.

DICHIARA

che quanto oggetto della presente descrizione alla data odierna NON E' CONFORME.

Come già avuto modo di scrivere in relazione al locale Barbecue , trattasi di locale eseguito nella zona Boscata vincolata ai sensi della ex L. n. 1497/39 applicandosi per tanto il Decreto Legislativo del 2004 numero 42 art. 181 non sono ammessi aumenti di superfici e volumi, per tanto come confermato dai tecnici comunali, deve essere considerato il costo di ripristino. Ovvero:

- Smontaggio dello scempiato in coppi e tegole e della struttura in legno, rimozione dell'impermeabilizzazione, demolizione del solaio in latero cemento, compreso trasporto a discarica autorizzata e quanto altro occorrente a dare il titolo compiuto ed a regola d'arte. A corpo 2.500,0 € (IVA compresa)

"Rudere"

Di questo immobile non è stato possibile reperire presso gli uffici Comunali il progetto per la sua costruzione ne atti autorizzativi relativi ad interventi eseguiti successivamente. Ricade all'interno della zone boscate: EB - EB* (art. 55 N.T.A.).

Risulta annoverato nell' "Elenco siti e manufatti a rilevanza ambientale e storico culturale". Dall'analisi dei voli eseguiti presso I.G.M. l'edificio risulta visibile in un volo del 1941 e senza la copertura già dal 1972. Pertanto l'immobile così come conferma l'osservazione sul posto è di vetusta costruzione. Ai sensi dell'art. 91 del R.E. essendo decorsi oltre 10 anni dall'evento che ha determinato il crollo l'intervento di ricostruzione è ammissibile previa valutazione ed approvazione di apposito Piano di Recupero la richiesta

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324455ac6d54f09affe

di permesso a Costruire che qualora concesso verrebbe rilasciato a titolo oneroso e previa approvazione di Variante al Regolamento Urbanistico.

"Rudere" –Conformità Catastale

L'immobile è attualmente suddiviso in tre subalterni, ovvero al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio n. 43 Part. 42 Sub 2 e 3 e al N.C.T. Foglio n. 43 Part. 42 Sub 1. Come già accennato al capitolo 1 non è stato possibile accertare il numero di unità immobiliari effettivamente presenti e la corrispondente consistenza. Non soltanto per lo stato conservativo delle strutture, ma anche per le incongruenze tra quanto oggi riconoscibile o desumibile da fotografie presenti negli archivi edilizi e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali.

Comunque per quanto attiene la conformità catastale in considerazione dello stato di rudere dell'immobile dovrebbe essere presentato un tipo mappale per portare il fabbricato rurale al catasto urbano le cui spese tecniche e amministrative si stimano forfettariamente in Euro 500,00 (compresa IVA e cap di legge) e successivamente portare le tre unità catastali alla corrispondente categoria catastale F/2 - Unità collabenti – fabbricati fatiscenti, ruderi, unità con tetto crollato e inutilizzabili, le cui spese tecniche e amministrative si stimano forfettariamente in € 700.00 (compresa IVA e cap di legge).

"Annessi agricoli"

Di questi piccoli fabbricati non è stato possibile reperire presso gli uffici Comunali il progetto per la loro costruzione ne atti autorizzativi relativi ad interventi eseguiti successivamente. Ricadono all'interno della zone boscate: EB - EB* (art. 55 N.T.A.). Risultano censiti nell' "Elenco siti e manufatti a rilevanza ambientale e storico culturale". Dall'analisi dei voli eseguiti presso I.G.M. gli edifici risultano visibili in un volo del 1956. Per tanto gli immobili sono certamente stati edificati in epoca antecedente al 01/09/1967.

"Annessi agricoli" - Conformità Catastale

Non essendo rappresentati catastalmente è necessario considerare i costi per la redazione di un tipo mappale per l'inserimento dei due edifici con l'ausilio della strumentazione le cui spese tecniche e amministrative si stimano forfettariamente in € 800,00 oltre ad € 600 per il nuovo accatastamento delle due unità (compresa IVA e cap di legge).

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324455ac6d54f09affe

"Locale tecnico Vigna"

Di questo locale non è stato possibile reperire presso gli uffici Comunali il progetto per la sua costruzione ne atti autorizzativi relativi ad interventi eseguiti successivamente. Ricade all'interno della Zona agricola produttiva: E2 (Art. 52 N.T.A.). Non risulta annoverato nell' "Elenco siti e manufatti a rilevanza ambientale e storico culturale". L'osservazione sul posto induce a ritenere che l'immobile non sia di vetusta costruzione e non sia stato oggetto di interventi di riqualificazione ne interna ne esterna. Dall'analisi dei voli eseguiti presso I.G.M. l' edificio risulta visibile in un volo del 1982.

Per quanto emerso dai colloqui con i tecnici comunali comunque data la sua funzione di supporto all'attività della vigna potrebbe essere valutato come compatibile con l'ipotesi di cui all'art. 113.2 del Regolamento Edilizio e per questo essere sanabile ai sensi dell'art. 140, previo il pagamento amministrativo e sanzionatorio da euro 516,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso.

Per quanto riferito informalmente nel corso degli incontri con i tecnici comunali la sanzione irrogata prevedibile per le incongruenze sopra rilevate potrebbe essere quantificata in € 1.500,00 oltre € 50,00 di spese amministrative e spese tecniche quantificabili forfettariamente in € 1.000,00 (compreso I.V.A. e oneri fiscali).

"Locale tecnico Vigna"- Conformità Catastale

Non essendo rappresentato catastalmente è necessario considerare i costi per la redazione di un tipo mappale per l'inserimento dell'edificio con l'ausilio della strumentazione, le cui spese tecniche e amministrative si stimano forfettariamente in € 400,00 oltre ad € 300,00 per il nuovo accatastamento (compresa IVA e cap di legge).

9) Valore dell'immobile sia libero che occupato; valore di mercato e prezzo.

Il criterio per la valutazione del compendio immobiliare è il più probabile "valore di mercato". Per la determinazione di detto valore sono state consultate pubblicazioni del settore immobiliare, sono state eseguite indagini presso agenzie immobiliari della zona, sono state in definitiva raffrontate stime medie del prezzo di compravendita nella medesima zona attraverso metodologie di stima di supporto il tutto finalizzato a formarsi il convincimento circa i valori €/mq di superficie lorda ritenuti dallo scrivente quelli più consoni da applicarsi nel caso in studio. Allo scopo di fornire un inquadramento assolutamente generale si riportano i dati di alcune autorevoli pubblicazioni del settore che

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd801243245 5ac6d54f09affe

forniscono medie desunte dal mercato immobiliare, valori che comunque debbono essere ragguagliati con specifici coefficienti al fine di ricondurli alla valutazione più vicina al caso in studio:

Quotazioni del mercato immobiliare nel Comune di Figline Valdarno

Consulente Immobiliare, n. 954-2014, quotazioni primavera 2014, edizioni il Sole 24 Ore (quotazioni in €/mq commerciale di abitazioni nuove o integralmente ristrutturate)

- Zone pregiate: €/mq 2.300,00;

Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banca dati Agenzia del Territorio - II sem. 2013

- Suburbana/RESTO DEL TERRITORIO/Residenziale:
  Ville e Villini in "*stato conservativo normale*" da €/mq 1.700,00 a €/mq 2.400,00.
  Abitazioni civili in "*stato conservativo normale*" da €/mq 1.300,00 a €/mq 1.800.00.

Valori Agricoli Medi relativi alla Provincia di Firenze, Regione Agraria n. 8-annualità 2013

Ciò come già detto al solo scopo di fornire un inquadramento assolutamente generale, ma da questi valori il C.T.U. potrà distaccarsi nella valutazione del compendio in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche specifiche del bene in esame, valutate secondo l'esperienza professionale dello scrivente.

Quindi il valore risultante è il valore che secondo lo scrivente ha il bene nel suo complesso, in considerazione di tutti gli elementi che lo compongono e che quindi deve intendersi a corpo e non a misura.

Tra gli elementi considerati, si elencano alcune delle caratteristiche descritte nella relazione che concorrono alla determinazione del valore stesso, in sintesi:

- Zona — collinare panoramica
- Traffico veicolare — assente
- Posizione (mezzi trasporto e servizi in genere) — A circa 2 km
- Qualità paesaggistica-ambientale — buona
- Qualità estetico-architettonica del compendio — ottima
- Tipologia del compendio — di pregio costituito da Villa Leopoldina ed Ex Fienile con annessi, pertinenze e terreni

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324455ac6d54f09affe

- Condizioni esterne immobili (in generale buone, pessime per rudere e suoi annessi)
- Condizioni spazi esterni ampi e in ottime condizione manutentive
- Esposizione (luminosità) buona
- Condizioni interne immobili (finiture) Villa:signorili
  Magazzino P.1 dell'Ex Fienile e garage semin.:ottime
  Appartamento, rimessa, garage nell'Ex Fienile: medie
- Impianto di riscaldamento A comune tra Villa e Ex fienile (Caldaia)
- Servizi igienici presenti in ogni piano (Si Villa – Si Ex Fienile)
- Servizi con finestra Villa n° 5 di 5
  App. Ex Fienile n° 1 di 1
  Magazzino P.1 dell'Ex Fienile n° 1 di 1

Lo scrivente C.T.U. esaminati i valori €/mq sopra riportati, quanto desunto dalle indagini svolte presso le agenzie immobiliari, stante l'attuale condizione di sostanziale stasi del mercato immobiliare che influisce ancor più negativamente sulla appetibilità dei complessi immobiliari di ingente consistenza dimostrata dalla permanenza prolungata sul mercato immobiliare della zona di beni similari, come confermato dalle agenzie di zona interpellate. Ritiene congro attribuire i seguenti valori unitari riferiti al metro quadrato lordo, che sono la sintesi delle indagini e delle valutazioni eseguite secondo l'esperienza professionale dello scrivente, i quali per i beni nell' agglomerato principale tengono conto del valore in quota parte delle parti comuni (resede, piscina, viabilità, locali tecnici).

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli beni descritti e di tutto quanto sopra esposto, lo scrivente C.T.U. ha ritenuto necessario attribuire dei valori (€/mq) diversi in reazione ai gruppi di immobili aventi analoghe caratteristiche:

- Per la "Villa Leopoldina" in considerazione della sua condizione di immobile principale del compendio delle sue caratteristiche di pregio, della sua condizione di immobile a destinazione civile abitazione di due piani fuori terra oltre una colombaia compresi due loggiati ed un forno: € 2.050,00 mq di superficie ragguagliata;
- Per l'appartamento al piano terra dell'Ex Fienile, in considerazione delle sue caratteristiche medie, nonché (applicati i dovuti coefficienti di ragguaglio valutati caso per caso) per la Rimessa ed il Garage nello stesso fabbricato ed al

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324455ac6d54f09affe

Garage seminterrato oltre che alla Cantina : 1.900,00 €/mq di superficie ragguagliata.

- Per il Magazzino (utilizzato ai fini abitativi) al piano primo dell'ex Fienile in relazione alle suo grado di finiture intermedio rispetto ai due valori abitativi sopra determinati, è stato ritenuto congruo applicare il valore medio (€ 1.975,00 €/mq) applicando un coefficiente di ragguaglio (0,80) in ragione della destinazione a magazzino.
- Al fabbricato diruto e agli adiacenti annessi è stato attribuito un valore di 350,00 €/mq di superficie lorda ragguagliata, in considerazione del complesso iter urbanistico edilizio necessario per la ricostruzione che per quanto riferito non troverebbe scontato accoglimento in area agricola e della incerta consistenza stante il suo stato di immobile diroccato.
- Per i terreni sono stati presi a riferimento i Valori Agricoli Medi relativi alla Provincia di Firenze.

Pertanto, come sopra anticipalo, al fine di ottenere un dato unico di consistenza (superficie virtuale) al quale applicare il valore unitario di stima sopra riportato, si attribuiranno alle superfici accessorie, coefficienti di ragguaglio valutati caso per caso in relazione alle specifiche caratteristiche e condizioni descritte in precedenza, che rispecchiano le condizioni effettivamente incidenti sull'apprezzamento del bene in esame in regime di libero mercato: Loggia 0,35 incidenza fino alla superficie di mq. 25 e l'eccedenza al 10%; Ripostiglio: 0,25; Forno: 0,20; Sottotetto (colombaia) : 1; Rimessa e Garage nell'ex Fienile: 0,50; Magazzino al p.1 dell'ex Fienile: 0,80; Garage seminterrato: 0,35; Cantina: 0,30; Annessi diruti: 0,25.

Pertanto di seguito si riportano i valori con riferimento ai diversi immobili, per quanto attiene:

FABBRICATO A-VILLA

Vani principali e accessori diretti		mq 452,30 X 1,00 =	452,30 mq
	Loggia P.T.	mq (25 X 0,35)+((35,49 -25)X 0,1) =	9,80 mq
	Ripostiglio P.T.	mq 12,12 X 0,25 =	3,03 mq
	Forno P.T.	mq 10,08 X 0,20 =	2,02 mq
	Loggia P.1.	mq (25 X0,35)+((35,55-25)X0,1) =	9,81 mq

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324 55ac6d54f09affe

Sottotetto (colombaia)	mq 33,32 X 1 =	33,32 mq
	Sommano =	**510,28 mq**

Quindi ne consegue: mq 510,28 X €/mq € 2.050,00 = € 1.046.074,00

FABBRICATO B-EX FIENILE

Appartamento P.T.	mq 94,33 X 1,00 =	94,33 mq
Rimessa P.T.	mq 29,23 X 0,50 =	14,62 mq
Garage P.T.	mq 24,79X 0,50 =	12,40 mq
	Sommano =	**121,35 mq**
Magazzino P.1	mq 180,60 X 0,80 =	144,48 mq

Quindi ne consegue:

(mq 121,35 X €/mq 1.900,00)+ (mq 144,48 X €/mq 1.975,00)= € 515.913,00

FABBRICATO C-GARAGE SEMINTERRATO

Garage P.T.	mq 196,00 X 0,35[1] =	68,60 mq

Quindi ne consegue: mq 68,60 X €/mq 1.900,00 = € 130.340,00

FABBRICATO D-CANTINA

Cantina	mq 42,89 X 0,30 =	12,87 mq

Quindi ne consegue: mq 12,87 X €/mq 1.900,00 = € 24.453,00

FABBRICATO F-FABBRICATO DIRUTO E ANNESSI

Si precisa che la consistenza del Rudere di seguito riportata, deriva dal rilievo sommaria in loco delle strutture perimetrali, mentre la presenza dei due livelli, terreno e primo, è stata desunta dalla documentazione reperita presso il catasto (planimetrie) e gli archivi edilizi del Comune (fotografie). Per tanto la valutazione che seguirà, deve intendersi a corpo e non a misura.

Rudere (sub.1, 2 e 3) P.T.	circa mq 145,00 X 1 =	145,00 mq
Rudere (sub.1, 2 e 3) P.1	circa mq 145,00 X 1 =	145,00 mq
Annesso 1	mq 18,60 X 0,25 =	4,65 mq
Annesso 2	mq 14,92 X 0,25 =	3,73 mq

1 Il coefficiente sopra riportato è ritenuto dallo scrivente, anche in aderenza alle indicazioni riportate dalla Appendice alle stime riportato ne "Il Consulente immobiliare" del Sole 24 Ore, più attinente all'effettiva realtà locale in ragione della possibilità di parcheggio in zona e della importanza del Comune.

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324555ac6d54f09affe

Sommano = 298,38 mq

Quindi ne consegue: mq 298,38 mq X €/mq 350,00 = € 104.433,00

Valutazione dei Terreni

La valutazione dei terreni è stata eseguita moltiplicando la corrispondente superficie catastale, per la particella 107 al netto del sedime dei fabbricati rurali, per i Valori Agricoli Medi relativi alla Provincia di Firenze, Regione Agraria n. 8 - annualità 2013. Le qualità delle culture riportate nelle visure catastali sono state confrontate con quanto riscontrato nel corso dei sopralluoghi e verificabile da immagini satellitari e aggiornate ove non rispondenti allo stato dei luoghi.

Fg.	Part.	Qualità	Superficie in mq	V.A.M. €/mq	SUBTOT.
43	11	Seminativo-Arborato	8610	€ 1,3049	€ 11.235,19
		Vigna	7700	€ 1,4964	€ 11.522,28
43	12	Seminativo-Arborato	5010	€ 1,3049	€ 6.537,55
		Vigna	3700	€ 1,4964	€ 5.536,68
43	13	Bosco	2700	€ 0,7113	€ 1.920,51
43	14	Bosco	2030	€ 0,7113	€ 1.443,94
43	35	Seminativo-Arborato	4610	€ 1,3049	€ 6.015,59
		Vigna	1500	€ 1,4964	€ 2.244,60
43	38	Bosco	1210	€ 0,7113	€ 860,67
43	39	Bosco	710	€ 0,7113	€ 505,02
43	40	Bosco	740	€ 0,7113	€ 526,36
43	41	Bosco	6300	€ 0,7113	€ 4.481,19
43	49	Bosco alto	22980	€ 0,7113	€ 16.345,67
43	50	Seminativo-Arborato	5050	€ 1,3049	€ 6.589,75
		Vigna	800	€ 1,4964	€ 1.197,12
43	51	Bosco	1540	€ 0,7113	€ 1.095,40
43	52	Seminativo	2220	€ 1,255	€ 2.786,10
43	53	Seminativo- Arborato	6631	€ 1,3049	€ 8.652,79
43	54	Seminativo	5195	€ 1,255	€ 6.519,73
43	57	Bosco alto	1696	€ 0,7113	€ 1.206,36
43	58	Seminativo-Arborato	14201	€ 1,3049	€ 18.530,88
43	59	Seminativo-Arborato	2090	€ 1,3049	€ 2.727,24
43	60	Bosco	620	€ 0,7113	€ 441,01
43	61	Bosco	2600	€ 0,7113	€ 1.849,38
43	62	Bosco	1340	€ 0,7113	€ 953,14
43	107	Bosco	7516,48	€ 0,7113	€ 5.346,47
43	108	Bosco misto	19950	€ 0,2877	€ 5.739,62
43	109	Seminativo-Arborato	6770	€ 1,3049	€ 8.834,17
		Vigna	400	€ 1,4964	€ 598,56

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd8012432455ac6d54f09affe

43	110	Seminativo-Arborato	6270	€ 1,3049	€ 8.181,72
43	317	Seminativo-Arborato	263	€ 1,3049	€ 343,19
			TOTALE COMPLESSIVO TERRENI		€ 150.767,89

Di seguito a detrarre i costi sino a qui quantificabili necessari per la regolarizzazione dei beni (vedasi a tal proposito quanto riportato al punto 8) e la conseguente determinazione del valore degli immobili, suddivisi tra fabbricati e terreni e quindi del compendio.

FABBRICATI

FABBRICATO A-VILLA

6. Oblazione, Spese Tecniche, Amministrative — Euro 3.550,00;
7. Ripristini e Demolizione opere non sanabili — Euro 24.000,00;
8. Spese regolarizz. Catastale — Euro 750,00;

Tot. Euro 28.300,00

si determina:

VALORE DELL'IMMOBILE(FABBRICATO A)=€1.046.074,00- € 28.300,00= € 1.017.774,00

FABBRICATO B-EX FIENILE

1. Oblazione, Spese Tecniche, Amministrative — Euro 3.550,00;
2. Ripristini e Demolizione opere non sanabili — Euro 1.100,00;
3. Spese regolarizz. Catastale — Euro 1.750,00;

Tot. Euro 6.400,00

si determina:

VALORE DELL'IMMOBILE (FABBRICATO B)= € 515.913,00- € 6.400,00= € 509.513,00

FABBRICATO C -GARAGE SEMINTERRATO

Per quanto espresso al precedente Punto 8), non sono previsti costi per la regolarizzazione dell'immobile. Pertanto:

VALORE DELL'IMMOBILE (*FABBRICATO C)* = € 130.340,00 - € 0= € 130.340,00

FABBRICATO D - CANTINA

1. Oblazione, Spese Tecniche, Amministrative — Euro 2.550,00;
2. Ripristini e Demolizione opere non sanabili — Euro 0,00;
3. Spese regolarizz. Catastale — Euro 300,00;

Tot. Euro 2.850,00

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd8012432455ac6d54f09affe

si determina:

VALORE DELL'IMMOBILE (FABBRICATO D)= € 24.453,00- € 2.850,00= € 21.603,00

PARTI COMUNI (LOCALE TECNICO CALDAIA e RESEDE-PISCINA-VIABILITA')

Per quanto espresso al precedente Punto 8), a detrarre oltre i costi sino a qui quantificabili necessari per la regolarizzazione della piscina, del relativo locale tecnico e del locale caldaia, anche quelli per la demolizione del "Locale Barbecue", in quanto ricadente sul resede comune. Pertanto:

1.	Oblazione, Spese Tecniche, Amministrative	Euro	2.550,00;
2.	Ripristini e Demolizione opere non sanabili	Euro	4.750,00;
3.	Spese regolarizz. Catastale	Euro	300,00;
		Tot. Euro	7.600,00

Trattandosi di parti comuni ai Fabbricati A, B, C, e D l'importo sopra riportato sarà detratto dal loro valore complessivo, ovvero:

FABBRICATO A	Euro	1.017.774,00
FABBRICATO B	Euro	509.513,00
FABBRICATO C	Euro	130.340,00
FABBRICATO D	Euro	21.603,00
	Tot. Euro	1.679.230,00

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI A,B,C,e D=€ 1.679.230,00-€ 7.600,00=€ 1.671.630,00

FABBRICATI F - FABBRICATO DIRUTO E ANNESSI

1.	Oblazione, Spese Tecniche, Amministrative	Euro	0,00;
2.	Ripristini e Demolizione opere non sanabili	Euro	0,00;
3.	Spese regolarizz. Catastale	Euro	2.600,00;
		Tot. Euro	2.600,00

si determina:

VALORE DELL'IMMOBILE (FABBRICATI F)= €104.433,00 - € 2.600,00= € 101.833,00

Considerato lo stato di occupazione dei terreni su cui insistono i ruderi, con contratto di locazione registrato antecedentemente alla trascrizione del pignoramento per tanto **occupati con titolo opponibile alla procedura** (vedasi punto 5), si ritiene di applicare un deprezzamento del 20% al valore di mercato degli immobili liberi:

VALORE DI MERCATO (1/1) FABBRICATI F OCCUPATI=101.833,00 € - 20%=81.466,40 €

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd801243245 5ac6d54f09affe

Per cui il valore complessivo di tutti i fabbricati del compendio risulta:

VALORE DEI FABBRICATI (1/1) = € 1.671.630,00 + € 81.466,40 = € 1.753.096,40

VALORE DI MERCATO (1/1) FABBRICATI Euro 1.753.096,40

Il valore risultante è il valore che secondo lo scrivente hanno i fabbricati, con le relative pertinenze, nel loro complesso in considerazione di tutti gli elementi che li compongono e che deve intendersi a corpo e non a misura.

TERRENI

Per quanto espresso al precedente Punto 8), a detrarre i costi sino a qui quantificabili necessari per la regolarizzazione del "Locale tecnico Vigna" e la demolizione del "Locale tecnico e legnaia", in quanto ricadenti sui terreni. Pertanto:

1. Oblazione, Spese Tecniche, Amministrative	Euro	2.550,00;
2. Ripristini e Demolizione opere non sanabili	Euro	2.500,00;
3. Spese regolarizz. Catastale	Euro	700,00;
Tot. Euro		5.750,00

si determina:

VALORE TERRENI = € 150.767,89 – € 5.750,00= € 145.017,89

Considerato lo stato di occupazione dei terreni con contratto di locazione registrato antecedentemente alla trascrizione del pignoramento per tanto **occupato con titolo opponibile alla procedura** (vedasi punto 5), si ritiene di applicare un deprezzamento del 20% al valore di mercato dell'immobile libero:

VALORE DI MERCATO (1/1) TERRENI OCCUPATI= 145.017,89 € – 20%= 116.014,31 €

Per cui risulta:

VALORE DI MERCATO (1/1) TERRENI OCCUPATI € 116.014,31

Valore di mercato del compendio

Calcolato il valore di mercato dei fabbricati e dei terreni, il valore di mercato del compendio risulta essere pari a:

1. Valore di mercato (1/1) fabbricati	Euro	1.753.096,40;
2. Valore di mercato (1/1) terreni occupati	Euro	116.014,31;
Tot. Euro		1.869.110.71

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd8012432455ac6d54f09affe

VALORE DI MERCATO (1/1) DEL COMPENDIO € 1.869.110,71
(Unmilioneottocentosessantanovemilacentodieci/71 Euro)

Per individuare il più probabile valore a base d'asta, lo scrivente CTU, tenendo conto dei meccanismi d'asta ritiene di applicare al valore di mercato del compendio un coefficiente di deprezzamento del 5 %:

Riduzione a base d'asta: € 1.869.110,71 - 5 % = € 1.775.655,18

Per cui deriva, con i dovuti arrotondamenti:

VALORE BASE D'ASTA (1/1) DEL COMPENDIO € 1.775.000,00
(Unmilionesettecentosettantacinquemila/00 Euro)

Detto valore si riferisce alla valutazione dei beni che costituiscono il compendio che deve intendersi a corpo e non a misura, inclusi i terreni ed i fabbricati diruti occupati con titolo opponibile alla procedura (vedasi punto 5).

9b.Pignoramento di quota/e di bene indiviso

La vendita della quota di un complesso immobiliare indiviso è certamente meno appetibile nel mercato immobiliare, in quanto come nel caso in specie i fabbricati, in particolare la Villa, risultano occupati dalla comproprietaria della quota di 1/2 del compendio (moglie dell'esecutato) e dai loro figli. Per questo, lo scrivente C.T.U. ritiene congruo valutare la minor appetibilità della quota indivisa applicando un deprezzamento equivalente al 20% della quota di (1/2) del valore di mercato del compendio in ragione della limitazione nel godimento dei beni e della conseguente minore appetibilità nel mercato; per cui avremmo: Euro 1.869.110,71/2= 934.555,36 €, e quindi, Euro 934.555,36 - 20% = 747.644,29 Euro

VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA(1/2) 747.644,29 Euro

per determinare il più probabile valore a base d'asta, lo scrivente CTU, in base alle osservazioni formulate in narrativa, ritiene di applicare al valore di mercato un coefficiente di deprezzamento del 5%, ossia: € 747.644,29 - 5 % = € 710.262,07
Per cui con i dovuti arrotondamenti, risulta:

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324 55ac6d54f09affe

VALORE BASE D'ASTA DEL COMPENDIO PER LA QUOTA DI (1/2) INDIVISA
€ 710.000,00 (Settecentodiecimila/00 Euro)

Nota: lo scrivente CTU ritiene necessario fare presente che il deprezzamento della quota del bene indiviso è giusta in ragione della difficoltà di fruizione del medesimo. Tale condizione evidentemente non sussisterebbe nel caso in cui la quota venisse acquistata dal comproprietario o dai congiunti conviventi, venendo meno le ragioni del deprezzamento. Quanto sopra al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Divisibilità del bene

In riferimento a quanto indicato nel giudizio di stima allegato all' "*Istanza di separazione della quota indivisa di bene immobile sottoposto ad esecuzione ex Art. 600 e ss. CPC*" presentata nell'interesse della Sig.ra , si ritiene di poter confermare che il compendio in località La Rotta-Parpagliola oggetto del pignoramento per la quota indivisa di 1/2 sia da considerarsi divisibile in natura. Nella relazione di parte è prospettata un'ipotesi di divisione in due lotti percorribile urbanisticamente, la quale comporta il mantenimento di alcune aree a comune quali il resede, la viabilità, la piscina, ed i locali tecnici caldaia all'interno dell'Ex Fienile, catastalmente già identificati come beni a comune non censibili e ricadenti principalmente nella particella 312 Sub. 6 e 9, oltre la costituzione della servitù di passo e per la manutenzione impianti, sulle particelle 58 e 59, in cui ricade la viabilità che collega il compendio alla pubblica viabilità (S.R. 69).

Di seguito, in considerazione della richiesta avanzata dalla comproprietaria di assegnazione dei beni indicati nella perizia di parte come "primo lotto" costituito dalla Villa (Cespite A) e dalla Cantina (Cespite C), si riportano i valori dei lotti con riferimento alla valutazione dei beni eseguita dallo scrivente C.T.U. nel precedente punto 9:

PRIMO LOTTO:	FABBRICATO A (Villa)	€ 1.017.774,00
	FABBRICATO D (Cantina)	€ 21.603,00
	(in detrazione ½ delle spese per regolarizzare le parti comuni)	€ 3.800,00
TOTALE VALORE DI MERCATO PRIMO LOTTO:		€ 1.035.577,00

SECONDO LOTTO:	FABBRICATO B (Ex fienile)	€ 509.513,00
	FABBRICATO C (Garage)	€ 130.340,00
	(in detrazione ½ delle spese per regolarizzare le parti comuni)	€ 3.800,00
	FABBRICATI F (Ruderi)	€ 81.466,40

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd801243245 5ac6d54f09affe

TERRENI	€ 116.014,31
TOTALE VALORE DI MERCATO SECONDO LOTTO:	€ 833.533,71

In definitiva tra le due quote sussiste una differenza di € 202.043,29 in favore del Primo Lotto, viceversa seguendo l'indicazione della relazione di parte risulterebbe una differenza di € 21.805,60 , considerando il valore degli immobili nel libero mercato.

Sebbene la differenza dei lotti nella valutazione dello scrivente risulti superiore rispetto a quella riportata nell'ipotesi di divisione redatta nell'interesse della comproprietaria, quest'ultima ipotesi di divisione parte da un assunto che lo scrivente ritiene condivisibile ovvero che la Villa Leopoldina e l'Ex Fienile possano costituire ciascuno il fulcro di un distinto lotto.

Infatti, seppur il maggior valore della Villa indurrebbe a ritenere opportuno al fine di determinare lotti dal valore economico più similare, il frazionamento di detta Villa in due unità immobiliari distinte, dall'analisi dell'intervento emerge che, ancorché possibile urbanisticamente, per quanto riferito dall'ufficio tecnico comunale, lo stesso avrebbe costi per lavorazioni edili-impiantistici, amministrativi e tecnici certamente onerosi e comunque di difficile quantificazione senza la redazione di una effettiva ipotesi progettuale.

Per tali motivi l'ipotesi che la Villa Leopoldina e l'Ex Fienile possano costituire ciascuno il fulcro di un distinto lotto risulta la meno onerosa, previa ovviamente la separazione di impianti di adduzione, scarico, riscaldamento attraverso nuove forniture e/o sistemi di contabilizzazione delle utenze, la cui quantificazione economica oggi non è determinabile salvo l'ausilio di tecnici impiantistici. Stante quanto sopra esposto rispetto alla valutazione proposta nell'interesse della comproprietaria, al fine di ridurre la differenza tra i due Lotti si propone il trasferimento anche della Cantina (Fabbricato D) al Secondo Lotto; per tanto:

PRIMO LOTTO:	FABBRICATO A (Villa)	€ 1.017.774,00
	(in detrazione ½ delle spese per regolarizzare le parti comuni)	€ 3.800,00
TOTALE VALORE DI MERCATO PRIMO LOTTO:		€ 1.013.974,00

SECONDO LOTTO:	FABBRICATO B (Ex fienile)	€ 509.513,00
	FABBRICATO C (Garage)	€ 130.340,00
	FABBRICATO D (Cantina)	€ 21.603,00
	(in detrazione ½ delle spese per regolarizzare le parti comuni)	€ 3.800,00

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324 55ac6d54f09affe

FABBRICATI F (Ruderi)	€ 81.466,40
TERRENI	€ 116.014,31
TOTALE VALORE DI MERCATO SECONDO LOTTO:	€ 855.136,71

In questa ultima ipotesi tra le due quote sussiste una differenza di € 158.837,29 in favore del primo lotto.

Per determinare il più probabile valore a base d'asta con riferimento ai due Lotti proposti, lo scrivente CTU, in base alle osservazioni formulate in narrativa, ritiene di applicare al valore di mercato un coefficiente di deprezzamento del 5% circa, ossia:

1° LOTTO: TOTALE VALORE DI MERCATO PRIMO LOTTO:

€ 1.013.974,00 – 5% =963.275,30 €

Per cui arrotondando:

1° LOTTO : VALORE BASE D'ASTA (1/1) = 963.000,00 € (Novecentosessantatremila/00€)

2° LOTTO: TOTALE VALORE DI MERCATO SECONDO LOTTO:

€ 855.136,71 – 5% = 812.379,88 €

Per cui arrotondando:

2° LOTTO : VALORE BASE D'ASTA (1/1) = 812.000,00 € (Ottocentododicimila/00€)

In ultimo in relazione alle valutazioni che emergeranno lo scrivente C.T.U. rimane a disposizione dell'Illustrissimo Giudice e delle parti per la valutazione circa la definizione dei Lotti al fine di meglio rispondere alle richieste del mercato immobiliare qualora venga ritenuto opportuno.

9bis. Regime impositivo della vendita

Trattasi di fabbricati, di terreni agricoli e di terreni non agricoli appartenenti a soggetti privati.

Per i fabbricati abitativi o non abitativi, e/o loro pertinenze (diversi dalla prima casa), venduti da privati, si applica il regime impositivo ordinario (imposta di registro 9% con il minimo di € 1.000, imposta ipotecaria € 50, imposta catastale € 50), salvo specifiche

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324455ac6d54f09affe

agevolazioni previste per la I casa e/o relative pertinenze, applicabili esclusivamente per immobili abitativi non classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, (imposta ipotecaria pari a 50,00 €, di registro del 2% ed in ogni caso nella misura minima di 1.000,00 €, e catastale pari a 50,00 €).

Per i terreni agricoli e relative pertinenze, venduti da privati, il regime impositivo varia in funzione dei requisiti della parte acquirente, ovvero:

- se la parte acquirente è un coltivatore diretto o un imprenditore agricolo professionale (senza agevolazioni piccola proprietà contadina), il regime impositivo corrisponde ad imposta di registro 9% (con il minimo di € 1.000), imposta ipotecaria € 50, imposta catastale € 50;
- se la parte acquirente è un soggetto diverso da imprenditore agricolo professionale il regime impositivo corrisponde ad imposta di registro 12% (con il minimo di € 1.000), imposta ipotecaria € 50, imposta catastale € 50;
- se la parte acquirente è un soggetto con agevolazioni per la piccola proprietà contadina il regime impositivo corrisponde ad imposta di registro € 200, imposta ipotecaria € 200, imposta catastale 1% (con il minimo di € 200), tassa ipotecaria € 35, voltura catastale € 55.

Per i terreni non agricoli e relative pertinenze, venduti da privati, il regime impositivo corrisponde ad imposta di registro 9% (con il minimo di € 1.000), imposta ipotecaria € 50, imposta catastale € 50.

Col deposito in cancelleria della presente C.T.U. , considerata in definitiva l'eterogeneità delle casistiche e la particolarità del caso si segnala la difficoltosa individuazione del regime impositivo di vendita; si rende necessario quindi un approfondimento specifico ed una verifica prima del trasferimento.

10. Documentazione Energetica

Le ricerche eseguite presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Figline Valdarno, non hanno fatto emergere gli Attestati di Prestazione Energetica né alcun A.C.E. inerenti la Villa (N.C.E.U. di Figline V.no Fg.43 Part.312 Sub.1) né l'Appartamento del Fattore nell'Ex Fienile (N.C.E.U. di Figline V.no Fg.43 Part.312 Sub.2) ricompresi nel compendio.

A seguito della recentissima pubblicazione della revisione della UNI TS 11300, che norma i calcoli per la certificazione degli edifici di nuova costruzione ed esistenti, i software attualmente in uso non possono più essere utilizzati per redigere gli A.P.E. .

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324555ac6d54f09affe

Pertanto gli Attestati saranno redatti appena disponibili a livello commerciale i software aggiornati alla nuova norma.

Si precisa che le altre unità immobiliari presenti nel compendio non sono soggette all'obbligo di dotazione dell'A.P.E., ovvero:

- in base all'art. 3 comma 3 lett. e) del D.Lgs. n. 192 del 2005, sono esplicitamente esclusi dall'ambito di applicazione del predetto Decreto:

a- le rimanenti unità presenti nell'Ex Fienile: Rimessa (N.C.E.U. di Figline V.no Fg.13 Part.312 Sub.3), Garage (N.C.E.U. di Figline V.no Fg.13 Part.312 Sub.4), e Magazzino al piano primo (N.C.E.U. di Figline V.no Fg.13 Part.312 Sub.5);

b- la Cantina (N.C.E.U. di Figline V.no Fg.13 Part.312 Sub.7);

c- il Garage seminterrato (N.C.E.U. di Figline V.no Fg.13 Part.312 Sub.8);

- in base all'Art. 2 dell'Allegato A del D.M. 26.06.2009 così come modificato dal Decreto del Ministero dello sviluppo economico del 22.10.2012 sono esplicitamente esclusi dall'obbligo dell'attestato di prestazione energetica i ruderi ovvero il fabbricato costituito da tre unità immobiliari identificate come segue N.C.T. di Figline V.no Fg.43 Part.42 Sub.1, N.C.E.U di Figline V.no Fg.43 Part.42 Sub.2, N.C.E.U di Figline V.no Fg.43 Part.42 Sub.3 previa esplicita dichiarazione di tale stato dell'edificio nell'atto notarile di trasferimento di proprietà.

11.Riepilogo

Lotto n. 1

L'immobile oggetto del presente lotto è un magazzino al piano terreno distribuito su un unico livello, con accesso dalla via Magherini Graziani, sprovvisto di numerazione civica seppur individuato nella documentazione catastale dal n. 11. E' costituito da due ambienti contigui con una superficie calpestabile complessiva di circa 114,00 mq.

Confini

Via Magherini Graziani, proprietà , proprietà , s.s.a. .

Dati Catastali:

Presso l'Agenzia del Territorio i beni risultano identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Figline Valdarno, come segue:

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd8012432455ac6d54f09affe

Piano	Fg.	Part.	Sub	Z.C.	M.Z.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
T	30	186	501	-	-	C/2	4	125 mq	€ 516,46
Indirizzo: Via Magherini Graziani n. 11 piano terra									

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi ed ha errata intestazione (vedasi Punto 8).

Dati Proprietà :

- nato a ( ) il (C.F.)

Diritto di proprietà per la quota di (1/3).

- nato a ( ) il

(C.F.) Diritto di proprietà per la quota di (1/3);

- nata a ( ) il (C.F.)

Diritto di proprietà per la quota di (1/3).

Quota pignorata:
Perizia relativa al pignoramento del diritto di **proprietà** per la quota di (1/1).

Stato di possesso dell'immobile:
Quanto oggetto del presente lotto risulta libero.

Valore base d'asta:

VALORE BASE D'ASTA (1/1) € 100.000,00 (Centomila/00 Euro)

LOTTO n. 2

Il terra tetto oggetto del presente lotto è porzione di un complesso immobiliare, posto in Comune di Figline Valdarno, lungo Via del Poggiolino n. 98. E' costituito da un appartamento che si sviluppa su due piani (piano terreno e primo) comprese due terrazze ed un resede esclusivo oltre al sottotetto non abitabile ed al piano interrato costituito da una cantina e un box avente accesso diretto dalla strada a mezzo di rampa esclusiva.
L'abitazione ha una superficie calpestabile complessiva di circa 116,00 mq, oltre cantina di circa 19,00 mq, terrazza al piano terra rialzato di circa 14,00 mq, e quella al piano primo di circa 8,00 mq, mentre il box ha una superficie calpestabile di circa 43,00 mq.

Confini:

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324 55ac6d54f09affe

Appartamento: Via del Poggiolino, proprietà , proprietà , s.s.a. .

Box: Via del Poggiolino, proprietà , proprietà , s.s.a. .

Dati Catastali:

Presso l'Agenzia del Territorio i beni risultano identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Figline Valdarno, come segue:

Imm. N°	Piano	Fg.	Part.	Sub	Z.C.	M.Z.	Cat.	Classe	Vani	Rendita
1	T-1-S1	13	496	9	-	-	A/2	5	8	€ 867,65
	Indirizzo: Via del Poggiolino									
2	S1	13	496	10			C/6	5	43 mq	€ 244,28
	Indirizzo: Via del Poggiolino									

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi (vedasi Punto 8).

Dati Proprietà :

- nato a ( ) il

(C.F.) Diritto di proprietà per la quota di (1/1);

Quota pignorata:
Perizia relativa al pignoramento del diritto di **proprietà** per la quota di (1/1).

Stato di possesso dell'immobile:
L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla convivente.

Valore base d'asta:

VALORE BASE D'ASTA (1/1) LIBERO € 275.000,00
(Duecentosettantacinquemila/00 Euro)

LOTTO n. 3

Trattasi di compendio immobiliare posto in Comune di Figline e Incisa Valdarno in località Parpagliola-La Rotta, Via Aretina n. 24-26, composto da una Villa "Leopoldina" e un "Ex Fienile" adiacenti tra loro, un garage seminterrato di 175,00 mq circa, una cantina seminterrata di 33,00 mq circa e da un altro fabbricato diruto catastalmente suddiviso in 3 unità immobiliari con i suoi annessi, tutti circondati da resedi di cui uno con piscina oltre terreni agricoli per una estensione di circa 15 ettari. Più precisamente, la Villa "Leopoldina" ha una superficie di circa 380,00 mq calpestabili oltre due logge, forno e

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324455ac6d54f09affe

ripostiglio; l' Ex Fienile è suddiviso in più unità immobiliari ovvero al piano terreno, un appartamento di circa 73,00 mq calpestabili, una rimessa di circa 23,00 mq, un garage di circa 20,00 mq, e al piano primo un magazzino di circa 155,00 mq calpestabili. Sono parti comuni alla Villa e all'Ex Fienile i locali tecnici (E.1) posti al piano terreno dell'Ex Fienile; la viabilità carrabile, pedonale, il resede, la piscina e il relativo locale tecnico (E.2) sono parti comuni anche alla Cantina e al Garage seminterrato.

Confini del complesso immobiliare:

Proprietà , Proprietà , Proprietà , Proprietà , salvo se altri.

Dati Catastali:

Presso l'Agenzia del Territorio i beni risultano identificati al Catasto del Comune di Figline Valdarno, come segue:

CATASTO FABBRICATI:

- Villa "Leopoldina"

Immobile A	Fg.	Part.	Sub	Z.C.	M.Z.	Cat.	Classe	Vani	Rendita
Villa	43	312	1	-	-	A/8	2	19,5	€ 2.870,21
	Indirizzo: Via Aretina n. 32 piano T-1-2								

- Ex Fienile

Immobile B	Fg.	Part.	Sub	Z.C.	M.Z.	Cat.	Classe	Vani	Rendita
Appartamento	43	312	2	-	-	A/2	3	5,5	€ 426,08
	Indirizzo: Via Aretina n. 32 piano terra								
Rimessa	43	312	3	-	-	C/6	4	23 mq	€ 111,66
	Indirizzo: Via Aretina n. 32 piano terra								
Garage	43	312	4	-	-	C/2	5	19 mq	€ 92,24
	Indirizzo: Via Aretina n. 32 piano terra								
Magazzino	43	312	5	-	-	A/2	3	7	€ 542,28
	Indirizzo: Via Aretina n. 32 piano 1								

- Garage Seminterrato

Immobile	Fg.	Part.	Sub	Z.C.	M.Z.	Cat.	Classe	Vani	Rendita
C	43	312	8	-	-	C/6	4	180mq	€ 873,83
	Indirizzo: Via Aretina n. 32 piano S1								

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324555ac6d54f09affe

- Cantina Seminterrata

Immobile	Fg.	Part.	Sub	Z.C.	M.Z.	Cat.	Classe	Vani	Rendita
D	43	312	7	-	-	C/2	5	36 mq	€ 174,77
	Indirizzo: Via Aretina n. 32 piano S1								

- Parti Comuni

Immobile	Fg.	Part.	Sub	Z.C.	M.Z.	Cat.	Classe	Vani	Rendita
E.1	43	312	6	Bene comune non censibile ai Sub. 1,2,3,4 e 5 (Locali tecnici)					
	Indirizzo: Via Aretina n. 32 piano terra								
E.2	43	312	9	Bene comune non censibile ai Sub. da 1 a 8 (Viabilità carrabile, pedonale, resede, piscina e locale tecnico)					
	Indirizzo: Via Aretina n. 32 piano S1-T								

- Fabbricato Diruto

Immobile	Fg.	Part.	Sub	Z.C.	M.Z.	Cat.	Classe	Vani	Rendita
F.1	43	42	2	-	-	A/6	3	3	€ 286,63
	Indirizzo: Via Aretina n. 32 piano terra								
F.2	43	42	3	-	-	A/6	3	3	€ 286,63
	Indirizzo: Via Aretina n. 32 piano terra								

CATASTO TERRENI:

- Fabbricato Diruto

Immobile	Fg.	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Sup.	Rendita	
							Domenic.	Agrario
F.3	43	42	1	Porz. Rur. Fabbricato		0 ha 00 are 00 ca	€ -	€ -
F.4	43	42	-	Fabbricato Promiscuo		0 ha 03 are 20 ca	€ -	€ -

- Terreni

Fg.	Part.	Qualità	Classe	Sup.	Rendita	
					Domenicale	Agrario
43	11	Seminativo-Arborato	2	1 ha 63 are 10 ca	€ 96,87	€ 54,75
43	12	Seminativo-Arborato	2	0 ha 87 are 10 ca	€ 51,73	€ 29,24
43	13	Uliveto	3	0 ha 27 are 00 ca	€ 4,88	€ 9,06
43	14	Seminativo	4	0 ha 20 are 30 ca	€ 4,19	€ 3,67
43	35	Seminativo-Arborato	3	0 ha 61 are 10 ca	€ 26,82	€ 17,36
43	38	Pascolo	U	0 ha 12 are 10 ca	€ 0,56	€ 0,25

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 712045 2dd8012432455ac6d54f09affe

43	39	Pascolo	U	0 ha 07 are 10 ca	€ 0,33	€ 0,15
43	40	Pascolo	U	0 ha 07 are 40 ca	€ 0,34	€ 0,15
43	41	Seminativo	5	0 ha 63 are 00 ca	€ 5,53	€ 6,51
43	49	Bosco alto	3	2 ha 29 are 80 ca	€ 16,62	€ 3,56
43	50	Seminativo-Arborato	3	00 ha 58 are 50 ca	€ 25,68	€ 16,62
43	51	Pascolo	U	00 ha 15 are 40 ca	€ 0,72	€ 0,32
43	52	Seminativo	4	00 ha 22 are 20 ca	€ 4,59	€ 4,01
43	53	Seminativo- Arborato	3	00 ha 66 are 31 ca	€ 29,11	€ 18,84
43	54	Seminativo	4	00 ha 51 are 95 ca	€ 10,73	€ 9,39
43	57	Bosco alto	2	00 ha 16 are 96 ca	€ 1,75	€ 0,26
43	58	Seminativo-Arborato	2	01 ha 42 are 01 ca	€ 84,34	€ 47,67
43	59	Seminativo-Arborato	2	00 ha 20 are 90 ca	€ 12,41	€ 7,02
43	60	Seminativo	4	00 ha 06 are 20 ca	€ 1,28	€ 1,12
43	61	Seminativo-Arborato	4	00 ha 26 are 00 ca	€ 5,37	€ 4,03
43	62	Uliveto	3	00 ha 13 are 40 ca	€ 2,42	€ 4,50
43	107	Seminativo	4	00 ha 75 are 50 ca	€ 15,60	€ 13,65
43	108	Bosco misto	2	01 ha 99 are 50 ca	€ 10,30	€ 3,09
43	109	Seminativo-Arborato	2	00 ha 71 are 70 ca	€ 42,58	€ 24,07
43	110	Seminativo-Arborato	2	00 ha 62 are 70 ca	€ 37,24	€ 21,05
43	317	Seminativo-Arborato	2	00 ha 02 are 63 ca	€ 1,56	€ 0,88

Alcune planimetrie catastali non corrispondono allo stato dei luoghi ed alla destinazione urbanistica, dovranno per tanto essere aggiornate, si veda al proposito il precedente Punto 8.

Dati Proprietà:

(esecutato) nato a ( ) il (C.F.) proprietario del Diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Dati Comproprietario:

nata a il (C.F.) proprietaria del diritto di proprietà della rimanente quota di 1/2.

Quota pignorata:

Perizia relativa al pignoramento del diritto di proprietà per la quota di (1/2).

Stato di possesso del complesso immobiliare:

La Villa risulta occupata dalla comproprietaria e dai due figli.

L'Appartamento del fattore (al piano terra dell'Ex Fienile) è occupato dal Sig. e dalla Sig.ra la cui residenza e il rapporto di lavoro risultano successive alla data del Pignoramento Immobiliare;

La Rimessa, il Garage e il Magazzino dell'Ex Fienile sono liberi.

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324455ac6d54f09affe

Il Garage seminterrato è libero.

La Cantina è libera.

Gli Appezzamenti di terreno contraddistinti al N.C.T. del Comune di Figline Valdarno al Fg. 43, Part. 11, 12, 13, 14, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 107, 108, 109, 110 **sono occupati in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura.**

Valore base d'asta:

VALORE BASE D'ASTA DEL COMPENDIO PER LA QUOTA DI (1/2) INDIVISA € 710.000,00 (Settecentodiecimila/00 Euro)

Di seguito si riportano i valori dei due Lotti proposti per la divisione del Compendio Immobiliare (Punto 9 b), che comporta il mantenimento di alcune aree a comune quali il resede, la viabilità, la piscina, ed i locali tecnici caldaia all'interno dell'Ex Fienile, catastalmente già identificati come beni a comune non censibili e ricadenti principalmente nella particella 312 Sub. 6 e 9, oltre la costituzione della servitù di passo e per la manutenzione impianti, sulle particelle 58 e 59, in cui ricade la viabilità che collega il compendio alla pubblica viabilità (S.R. 69). Per tanto:

PRIMO LOTTO:

- Fabbricato A (Villa);

1° LOTTO : VALORE BASE D'ASTA (1/1) = 963.000,00 €

SECONDO LOTTO:

- Fabbricato B (Ex Fienile);
- Fabbricato C (Garage);
- Fabbricato D (Cantina);
- Fabbricati F (Ruderi);
- Terreni.

2° LOTTO : VALORE BASE D'ASTA (1/1) = 812.000,00 €

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd801243245 5ac6d54f109affe

Avendo espletato il mandato conferitomi, nel ringraziare la S.V. della fiducia accordatami, deposito in Cancelleria la presente relazione e la informo che ho provveduto ad inviare, all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo posto ordinaria; rimango a disposizione per eventuali chiarimenti. Con osservanza.

Firenze, lì 31 ottobre 2014

Il C.T.U.
Arch. Gabriele Gelli

12. Appendici, Allegati e Avvisi

LOTTO n. 1

APPENDICI:

- App.1 Planimetrie con schema dei punti di ripresa fotografica;
- App.2 Documentazione fotografica.

ALLEGATI:

- Allegato 1: Estratto di mappa catastale;
- Allegato 2: Estratto Visura Storica catastale F.30 Par.186 Sub.501;
- Allegato 3: Planimetria catastale F.30 Par.186 Sub.501;
- Allegato 4: Avvisi di inizio operazioni peritali;
- Allegato 5: Estratto Decreto di Trasferimento di Immobile Sub 501;
- Allegato 6: Estratto dell'atto di matrimonio di
- Allegato 7: Estratto dell'atto di matrimonio di
- Allegato 8: Estratto dell'atto di matrimonio di
- Allegato 9: Accertamento Agenzia dell'Entrate di Firenze 2;
- Allegato 10: Estratto Variante Regolamento Urbanistico;
- Allegato 11: Planimetria catastale F.30 Part.186 Sub.2;
- Allegato 12: Esecuzione di opere interne ex Art. 26 L. 47/85 del 13.09.1988;
- Allegato 13: Esecuzione di opere interne ex Art. 26 L. 47/85 del 03.10.1989.

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324455ac6d54f09affe

LOTTO n. 2

APPENDICI:

- App.1 Planimetria generale con schema dei punti di ripresa fotografica;
- App.2 Planimetrie con schema dei punti di ripresa fotografica;
- App.3 Documentazione fotografica.

ALLEGATI:

- Allegato 1: Estratto di mappa catastale;
- Allegato 2: Estratto Visura Storica catastale abitazione;
- Allegato 3: Planimetria catastale abitazione;
- Allegato 4: Estratto Visura Storica catastale box;
- Allegato 5: Planimetria catastale box;
- Allegato 6: Elaborato planimetrico;
- Allegato 7: Avvisi di inizio operazioni peritali;
- Allegato 8: Estratto Atto compravendita rep. n. 26090 racc.7911;
- Allegato 9: Estratto Visura Storica catastale F.13 Part.335;
- Allegato 10: Certificato stato di famiglia di
- Allegato 11: Estratto dell'atto di matrimonio di
- Allegato 12: Accertamento Agenzia dell'Entrate di Firenze 2;
- Allegato 13: Estratto Variante Regolamento Urbanistico;
- Allegato 14: Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 107 del 30/05/1978;
- Allegato 15: Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 25 del 06/02/1984;
- Allegato 16: Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 86 del 26/05/1984;
- Allegato 17: Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 74/1985 del 16/06/1985;
- Allegato 18: Permesso di abitabilità n.37 del 13/11/1985.

LOTTO n. 3

APPENDICI:

- App.1 Foto aerea del compendio con schema dei punti di ripresa fotografica;
- App.2 Planimetrie con schema dei punti di ripresa fotografica;
- App.3 Documentazione fotografica;
- App.4 Planimetrie Villa con schema dei punti di ripresa fotografica;
- App.5 Documentazione fotografica Villa;
- App.6 Planimetrie Ex Fienile con schema dei punti di ripresa fotografica;

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324455ac6d54f09effe

- App.7 Documentazione fotografica Ex Fienile;
- App.8 Planimetria Garage con schema dei punti di ripresa fotografica;
- App.9 Documentazione fotografica Garage;
- App.10 Planimetrie Annessi con schema dei punti di ripresa fotografica;
- App.11 Documentazione fotografica Annessi;

ALLEGATI:

- Allegato 1: Estratto di mappa catastale;
- Allegato 2: Estratto di mappa catastale;
- Allegato 3: Estratto Visura Storica catastale F.43 Part.312 Sub.1 (villa);
- Allegato 4: Planimetria catastale F.43 Part.312 Sub. 1 (villa);
- Allegato 5: Estratto Visura Storica catastale F.43 Part.312 Sub.2 (app., ex fienile);
- Allegato 6: Planimetria catastale F.43 Part.312 Sub.2 (app., ex fienile);
- Allegato 7: Estratto Visura Storica catastale F.43 Part.312 Sub.3(rimessa,exfienile);
- Allegato 8: Planimetria catastale F.43 Part.312 Sub.3 (rimessa, ex fienile);
- Allegato 9: Estratto Visura Storica catastale F.43 Part.312 Sub.4 (garage, exfienile);
- Allegato 10: Planimetria catastale F.43 Part.312 Sub.4 (garage, ex fienile);
- Allegato 11: Estratto Visura Storica catastale F.43 Part.312 Sub.5 (mag., ex fienile);
- Allegato 12: Planimetria catastale F.43 Part.312 Sub.5 (mag., ex fienile);
- Allegato 13: Estratto Visura Storica catastale F.43 Part.312 Sub.8 (garage);
- Allegato 14: Planimetria catastale F.43 Part.312 Sub.8 (garage);
- Allegato 15: Estratto Visura Storica catastale F.43 Part.312 Sub.7 (cantina);
- Allegato 16: Planimetria catastale F.43 Part.312 Sub.7 (cantina);
- Allegato 17: Estratto Visura Storica catastale F.43 Part.312 Sub.6 (BCNC);
- Allegato 18: Estratto Visura Storica catastale F.43 Part.312 Sub.9 (BCNC);
- Allegato 19: Elenco subalterni assegnati;
- Allegato 20: Elaborato planimetrico;
- Allegato 21: Estratto Visura Storica catastale F.43 Part.42 Sub.2 (rudere);
- Allegato 22: Planimetria catastale F.43 Part.42 Sub.2 (rudere);
- Allegato 23: Estratto Visura Storica catastale F.43 Part.42 Sub.3 (rudere);
- Allegato 24: Planimetria catastale F.43 Part.42 Sub. 3 (rudere);
- Allegato 25: Estratto Visura Storica catastale terreno F.43 Part. 42 Sub.1 (rudere);
- Allegato 26: Planimetria catastale F.43 Part. 42 Sub.1 (rudere);

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324455ac6d54f09affe

- Allegato 27: Estratto Visura Storica catastale terreno F.43 Part. 42 (rudere);
- Allegato 28: Estratto Visura Storica catastale terreno F.43 Part. 11;
- Allegato 29: Estratto Visura Storica catastale terreno F.43 Part. 12;
- Allegato 30: Estratto Visura Storica catastale terreno F.43 Part. 13;
- Allegato 31: Estratto Visura Storica catastale terreno F.43 Part. 14;
- Allegato 32: Estratto Visura Storica catastale terreno F.43 Part. 35;
- Allegato 33: Estratto Visura Storica catastale terreno F.43 Part. 38;
- Allegato 34: Estratto Visura Storica catastale terreno F.43 Part. 39;
- Allegato 35: Estratto Visura Storica catastale terreno F.43 Part. 40;
- Allegato 36: Estratto Visura Storica catastale terreno F.43 Part. 41;
- Allegato 37: Estratto Visura Storica catastale terreno F.43 Part. 49;
- Allegato 38: Estratto Visura Storica catastale terreno F.43 Part. 50;
- Allegato 39: Estratto Visura Storica catastale terreno F.43 Part. 51;
- Allegato 40: Estratto Visura Storica catastale terreno F.43 Part. 52;
- Allegato 41: Estratto Visura Storica catastale terreno F.43 Part. 53;
- Allegato 42: Estratto Visura Storica catastale terreno F.43 Part. 54;
- Allegato 43: Estratto Visura Storica catastale terreno F.43 Part. 57;
- Allegato 44: Estratto Visura Storica catastale terreno F.43 Part. 58;
- Allegato 45: Estratto Visura Storica catastale terreno F.43 Part. 59;
- Allegato 46: Estratto Visura Storica catastale terreno F.43 Part. 60;
- Allegato 47: Estratto Visura Storica catastale terreno F.43 Part. 61;
- Allegato 48: Estratto Visura Storica catastale terreno F.43 Part. 62;
- Allegato 49: Estratto Visura Storica catastale terreno F.43 Part. 107;
- Allegato 50: Estratto Visura Storica catastale terreno F.43 Part. 108;
- Allegato 51: Estratto Visura Storica catastale terreno F.43 Part. 109;
- Allegato 52: Estratto Visura Storica catastale terreno F.43 Part. 110;
- Allegato 53: Estratto Visura Storica catastale terreno F.43 Part. 317;
- Allegato 54: Avvisi di inizio operazioni peritali;
- Allegato 55: Estratto Atto compravendita rep. n. 29070 racc. n.7772;
- Allegato 56: Estratto dell'atto di matrimonio di
- Allegato 57: Certificato stato di famiglia di
- Allegato 58: Certificato stato di famiglia di

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd80124324455ac6d54f09affe

- Allegato 59: Certificato stato di famiglia di
- Allegato 60: Accertamento Agenzia dell'Entrate di Firenze 2;
- Allegato 61: Verbale di sopralluogo del 29/05/2014;
- Allegato 62: Comunicazione contratto lavoro e disponibilità alloggio;
- Allegato 63: Comunicazione all'INPS contratto di lavoro
- Allegato 64: Contratto di affitto n.100754 serie 3 del 22/11/2004
- Allegato 65: Contratto di comodato n.2608 mod.3 vol.64 del 11/12/99
- Allegato 66: Certificato di destinazione urbanistica n.78;
- Allegato 67: Concessione edilizia in sanatoria n.1567;
- Allegato 68: Concessione edilizia in sanatoria n.1568;
- Allegato 69: Concessione edilizia in sanatoria n.1569;
- Allegato 70: Concessione edilizia in sanatoria n.1570;
- Allegato 71: Concessione edilizia in sanatoria n.1571;
- Allegato 72: D.I.A. n. 179 del 2003;
- Allegato 73: D.I.A. n. 244 del 2003;
- Allegato 74: D.I.A. n. 269 del 2004;
- Allegato 75: D.I.A. n. 270 del 2004;
- Allegato 76: D.I.A. n. 152 del 2007;
- Allegato 77: D.I.A. n. 290 del 2007;
- Allegato 78: Accertamento di Conformità urbanistica n.208 del 2007;
- Allegato 79: Accertamento di Conformità urbanistica n.275 del 2007;
- Allegato 80: D.I.A. n. 213 del 2007;
- Allegato 81: D.I.A. n. 31 del 2008.

Firmato Da: GELLI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7120452dd801243245 5ac6d54f09e ffe