

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

All'III.mo Giudice Delegato **Dott. Cosmo Crolla**



PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Andrea Butti, residente a Reggello (FI) in Ruota a Serravalle n.58, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Firenze con il numero 7213 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze con il numero 8960, già Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. XXXXXXXXXXXX promossa dalla ditta XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX, veniva nominato, con disposizione della S.V.I. del 05 aprile 2016, Consulente Tecnico d'Ufficio per il fallimento della XXXXXXXXXXXX di cui al **R.F. n.265/2015**.

Nella stessa disposizione la S.V.I. richiedeva al sottoscritto di *fornire la valutazione dei beni indicata nell'Istanza del Curatore Fallimentare* Dott. Iacopo di Gregorio del 29 marzo 2016.

Relativamente alla Proc. n. XXXXXXXX Trib. di Firenze, il sottoscritto ha depositato una Relazione di CTU in data 01-10-2010 ed un successivo Supplemento di CTU in data 05-12-2011, relative ad una parte dei beni riguardanti la presente procedura.

La presente Relazione di CTU si riferisce, come richiesto, a tutti i terreni ed ai fabbricati posti in Rignano sull'Arno (FI). I beni già stimati nei precedenti elaborati, comunque, vengono nuovamente valutati in ragione delle mutate condizioni, del mercato e del lasso di tempo intercorso.

Il sottoscritto, svolto il sopralluogo presso i beni in data 14-06-2016 alla presenza del Curatore Fallimentare XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX ed



esaminati gli atti di causa, si onora di riferire alla S.V. Ill.ma sulla base della seguente articolazione:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI	2
2. DESCRIZIONE DEI BENI	8
3. STATO DI POSSESSO	13
4. FORMALITÀ CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	13
5. FORMALITÀ CHE NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	15
6. STIMA DEL VALORE DI MERCATO E PREZZO BASE D'ASTA	18
7. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA	21
8. RIEPILOGO	23

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

-*Ubicazione*: i beni sono situati nel Comune di Reggello (provincia di Firenze) e nel Comune di Rignano sull'Arno (provincia di Firenze).

-*Indirizzo*: Reggello, Loc. Pieve a Pitiana, zona periferica situata sulla strada che collega i centri urbani di Reggello e di Donnini (frazione dello stesso Comune); Rignano sull'Arno, via Pian dell'Isola n.5, zona periferica situata sulla strada che collega i centri urbani di Rignano sull'Arno e di Incisa in Val d'Arno (Provincia di Firenze).

-*Identificazione catastale*: il pignoramento riguarda la piena proprietà dei beni sotto elencati, che risultano censiti al N.C.T. del Comune di Reggello (FI) ed al N.C.E.U. e N.C.T. del Comune di Rignano sull'Arno (FI).

Tutti i beni risultano correttamente intestati per la quota di 1/1 alla ditta
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in (Provincia
di codice fiscale

XXXXXXXXXX (cfr. Allegati 5-6).

Si ritiene opportuna la suddivisione del compendio pignorato in **due lotti**, sulla base della diversa localizzazione e destinazione d'uso.

Quanto ai beni nel Comune di **Reggello**, costituenti il **Lotto 1**, trattasi dei terreni graficamente rappresentati in rosso su foto aerea sovrapposta alla mappa catastale in Allegato 1 e di seguito identificati:

Intestati a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX con sede in						
Terreni						
Identif.		Dati classamento			Reddito	
Fg.	Part.	Qualità	Cl.	Sup.	Dominicale	Agrario
14	180	Vigneto	1	2550	€ 13,83	€ 8,56
14	181	Semin. Arbor.	3	2820	€10,92	€ 8,01
14	182	Semin. Arbor.	3	1130	€ 4,38	€ 3,21
14	194	Vigneto	1	27360	€ 148,37	€ 91,85
14	202	Vigneto	1	11170	€ 60,57	€ 37,50
14	236	Vigneto	1	8930	€ 48,43	€ 29,98
14	237	Vigneto	1	5130	€ 27,82	€ 17,22
14	238	Semin.	3	2450	€ 9,49	€ 8,86
14	1130	Semin.	4	450	€ 0,81	€ 0,81
14	1131	Semin.	4	470	€ 0,85	€ 0,85
23	43	Uliv. Vignet.	2	1880	€ 7,28	€ 8,74
23	53	Uliveto	2	480	€ 1,49	€ 2,11
23	54	Uliveto	2	1580	€ 4,90	€ 6,94
23	77	Uliveto	2	12340	€ 38,24	€ 54,17
23	79	Uliv. Vignet.	2	2070	€ 8,02	€ 9,62
24	6	Semin. Arbor.	3	2420	€ 9,37	€ 6,87
24	7	Uliveto	2	3240	€ 10,04	€ 14,22
24	8	Semin.	3	320	€ 1,24	€ 1,16
24	9	Uliveto	2	3610	€ 11,19	€ 15,85
24	14	Uliv. Vignet.	2	2860	€ 11,08	€ 13,29
24	15	Semin. Arbor.	3	3780	€ 14,64	€ 10,74
24	16	Uliv. Vignet.	2	1840	€ 7,13	€ 8,55
24	17	Semin. Arbor.	2	1060	€ 5,47	€ 3,56
24	18	Semin.	3	1100	€ 4,26	€ 3,98
		Uliveto	1	1400	€ 6,15	€ 7,59
		Semin. Arbor.	3	2070	€ 8,02	€ 5,88
24	41	Semin. Arbor.	4	8220	€ 14,86	€ 12,74
24	42	Semin.	3	1460	€ 5,66	€ 5,28
24	43	Vigneto	2	830	€ 3,21	€ 1,71
24	44/p	Vigneto	2	8900	€ 34,47	€ 18,39

24	44/p	Pascolo Arbor.		5300	€ 2,46	€ 1,37
24	47	Semin. Arbor.	3	5970	€ 23,12	€ 16,96
24	132	Semin.	3	3250	€ 12,59	€ 11,75
24	146	Uiveto	2	5110	€ 15,83	€ 22,43
24	147	Semin. Arbor.	3	9930	€ 38,46	€ 28,21
24	160	Semin. Arbor.	4	3640	€ 6,58	€ 5,54
24	161	Vigneto	2	5490	€ 21,27	€ 11,34
24	162	Vigneto	2	1300	€ 5,04	€ 2,69
		Semin. Arbor.	3	120	€ 0,46	€ 0,34
24	163	Semin. Arbor.	4	3950	€ 7,14	€ 6,12
24	164	Uliveto	4	1470	€ 1,44	€ 3,80
24	165	Uliveto	3	1220	€ 2,21	€ 4,10
24	268	Semin. Arbor.	3	7270	€ 28,16	€ 20,65
24	270	Semin. Arbor.	3	6196	€ 24,00	€ 17,60

Intestati a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in						
<i>Terreni</i>						
Identif.		Dati classamento			Reddito	
Fg.	Part.	Qualità	Cl.	Sup.	Dominicale	Agrario
24	36	Uliveto	1	1030	€ 4,52	€ 5,59
24	37	Semin. Arbor.	3	1410	€ 5,46	€ 4,01
24	39	Uliv. Vigneto	3	4530	€ 8,19	€ 16,38
24	45	Bosco misto	2	17200	€ 8,88	€ 2,66
24	131	Uliv. Vigneto	3	5040	€ 9,11	€ 18,22
24	133	Vigneto	2	1200	€ 4,65	€ 2,48
		Uliveto	3	3120	€ 5,64	€ 10,47
24	155	Semin. Arbor.	4	8540	€ 15,44	€ 13,23
24	156	Semin.	3	1490	€ 5,77	€ 5,39
24	157	Uliv. Vigneto	3	720	€ 1,30	€ 2,60
24	158	Uliveto	3	550	€ 0,99	€ 1,85
24	159	Semin.	3	6660	€ 25,80	€ 24,08
24	186	Uliv. Vigneto	3	2960	€ 5,35	€ 10,70
24	187	Uliv. Vigneto	3	1630	€ 2,95	€ 5,89

Quanto ai beni nel Comune di **Rignano sull'Arno**, costituenti il **Lotto 2**, trattasi di fabbricati e terreni (in rosso su foto aerea sovrapposta alla mappa catastale in Allegato 2) identificati come segue:

Intestati a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX con sede in						
<i>Fabbricati</i>						
Identif.		Dati classamento				
Fg.	Part.	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
47	144	C/2	2	165 mq.	468 mq.	€ 681,72
<i>Terreni</i>						
Identif.		Dati classamento			Reddito	
Fg.	Part.	Qualità	Cl.	Sup.	Dominicale	Agrario
47	188	Bosco misto	1	360	€ 0,46	€ 0,11
	253	Semin. Arbor.	2	1040	€ 5,10	€ 3,49

-Coerenze: quanto ai beni nel Comune di Reggello (Lotto 1), i terreni confinano con la residua proprietà della società fallita (area urbana con fabbricati), xx, xxx s.s.a.;

Quanto ai beni nel Comune di Rignano sull'Arno (Lotto 2), gli stessi confinano con fiume Arno, pubblica via Pian dell'Isola, xx, xx, s.s.a.

-Data della costruzione: i fabbricati di cui al Lotto 2 sono stati edificati in data anteriore al 1 settembre 1967 (cfr. Allegato 10, atto Cudia);

-Provenienza: come da Dichiarazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storico-Ipotecale Ventennale a firma del Notaio Vincenzo Persiani (cfr. Allegato 9) e dagli atti di provenienza richiesti ai rispettivi Notai (cfr. Allegato 10), i beni sopra descritti risultano pervenuti alla ditta esecutata come segue.

Lotto 1 - Quanto ai terreni in Reggello rappresentati al N.C.T. Fg. 24, Particelle 36, 37, 39, 45, 131, 133, 155, 156, 157, 158, 159, 186, 187 sono pervenuti alla XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX da XXXXXXXXXXXX,

nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX, con atto Cirillo del 7 febbraio 2007 Rep. n. 209/127, registrato a Firenze il 9 febbraio 2007 al n.891, trascritto il 12 febbraio 2007 al Reg. Part. n.4365.

A XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX erano pervenuti da XXXXXXXXXXXX sopramenzionati con atto Steidl del 13 giugno 2001 Rep. n.37931, trascritto il 19 giugno 2001 al Reg. Part. n.13740.

A XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX per successione di XXXXXXXXXXXX e successivo atto quota Notaio Battiata del 31 gennaio 1996 Rep. n. 8455/4624, atto trascritto il 8 febbraio 1996 al n.3179.

A XXXXXXXXXXXX erano pervenuti per titoli ultraquarantennali.

Quanto ai restanti terreni in Reggello, rappresentati al N.C.T. Fg. 14, Particelle 180, 181, 182, 194, 202, 236, 237, 238, 1130, 1131; Fg. 23, Particelle 43, 53, 54, 77, 79; Fg. 24, Particelle 6, 7, 8, 9, 14, 15, 16, 17, 18, 41, 42, 43, 44, 47, 132, 146, 147, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 268, 270, per verbale di modifica di denominazione dalla società XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, non trascritto, di cui all'atto ai rogiti del notaio Steidl del 18 dicembre 2002 Rep. n. 41059 registrato a Firenze il 31 dicembre 2002 al n.6684.

Alla società XXXXXXXXXXXX era pervenuta, fra maggior consistenza, da XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, per atto di compravendita ai rogiti notaio Steidl del 19 luglio 2001 Rep. n. 38213/5177, trascritto il 24 luglio 2001 al Reg. Part. n. 17051. Questo atto faceva seguito a contratto preliminare di compravendita trascritto il 5 agosto 1999 al Reg. Part. n. 17480, tra i suddetti signori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX e la società XXXXXXXXXXXX, la quale si obbligava ad acquistare per se o per altri.

Ai signori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX erano pervenuti, tra maggior consistenza, in parte per successione in morte di XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX ed ivi deceduto il XXXXXXXXXXXX, come da denuncia di successione in morte n.58/3006 del 26 luglio 1991, trascritta il 26 giugno 1992 al Reg. Part. n.11816 ed in piena proprietà a seguito di atto Battista del 31 gennaio 1996 Rep. n.8455/4624 di stralcio quota, atto trascritto il 8 febbraio 1996 al n.3179; con lo stesso si accettava l'eredità con nota trascritta al Reg. Part. n.3180.

A XXXXXXXXXXXX erano pervenuti per titoli ultraquarantennali.

Lotto 2 - Quanto ai beni in Rignano sull'Arno sono pervenuti alla XXXXXXXXXXXX dalla società XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX con atto di compravendita Notaio Cudia del 20 luglio 2005 Rep. n.24258/11027 registrato a Firenze il 27 luglio 2005 al n.6171, trascritto il 28 luglio 2005 al Reg. Part. n.20854.

Alla società XXXXXXXXXXXX erano pervenuti dalla società XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX per atto Notaio Cantucci dell'11 novembre 2003 Rep. n.77027/13810 registrato a Firenze il 2 dicembre 2003 al n.6792 e trascritto il 5 dicembre 2003 al Reg. Part. n.30203.

Alla società XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX i beni in oggetto erano pervenuti da XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, con atto Notaio Berardi del 21 giugno 1990 Rep. n.63386/14286 registrato a Firenze il di 11 luglio 1990 al n.1818, trascritto il 13 luglio 1990 al Reg. Part. n.12914.

A XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX la Particella 133 (oggi 188) e la Particella 39 (divenuta poi Particella 186 e successivamente 253) pervennero da XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, con atto Detti del 23 dicembre 1967 Rep. n.7264/744, trascritto il 5 gennaio 1968 al Vol. 322 Art. 335.

A XXXXXXXXXXXX la Particella 144 pervenne da XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il dì XXXXXXXXXXXX, per decreto di usucapione del Pretore di Pontassieve in data 11 giugno 1986 registrato a Firenze il 24 giugno 1986 n.8523, trascritto il 10 novembre 1986 al Reg. Part. n.18586.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

-Descrizione della zona: quanto ai beni in Reggello (Lotto 1), nel vigente Regolamento Urbanistico del medesimo Comune le aree risultano classificate quali zone E extraurbana (Art. 31 N.T.A.), sottozona E5 (Agricola Produttiva Collinare, Art. 36 N.T.A.) ed E6 (area di rispetto all'ANPIL "Le Balze", Art. 37 N.T.A.). In particolare, i beni si trovano in Loc. Pieve a Pitiana, che collega il centro urbano del Comune di Reggello con la frazione di Donnini dello stesso Comune; quanto ai beni in Rignano sull'Arno (Lotto 2), nel vigente Regolamento Urbanistico del medesimo Comune l'area sul quale sorgono i beni è classificata quale zona F1 (Area a Verde Pubblico, Art. 41 N.T.A.). In particolare, i beni si trovano in via Pian dell'Isola n.5, che collega il centro urbano del Comune di Rignano sull'Arno con il centro urbano del Comune di Incisa in Val d'Arno (Provincia di Firenze).

- Caratteristiche sommarie:

Quanto ai terreni nel Comune di Reggello (Lotto 1) per l'identificazione, la superficie e la destinazione urbanistica degli stessi, si rimanda al seguente elenco, desunto dai documenti disponibili presso l'Ufficio

Urbanistica del medesimo Comune (Delibera C.C. 07-05-1998 n. 40 e successive varianti generali al Regolamento Urbanistico, approvate con delibere C.C. 27-06-2000 n. 75 e C.C. 30-11-2006 n.92) e dal Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato al 20-06-2016 (cfr. Allegato 17):

Identif. Catastale		Area (mq)	Classe N.T.A.	Destinazione urbanistica
Fg.	Part.			
24	36	1030	E5	E5 , Zona Agricola Produttiva Collinare (Art.36 N.T.A. del Comune di Reggello) interessata da <i>aree di protezione paesistica storico ambientale ed archeologica</i> (Art. 41 N.T.A. del Comune di Reggello).
24	37	1410	E5	
24	133	4320	E5	
24	155	8540	E5	
24	44	14200	E5/E6	E5 , Zona Agricola Produttiva Collinare (Art.36 N.T.A. del Comune di Reggello)
24	45	17200	E5/E6	E6 , Parco delle Balze e dei Calanchi (Art.37 N.T.A. del Comune di Reggello)
24	6	2420	E5	E5 , Zona Agricola Produttiva Collinare (Art.36 N.T.A. del Comune di Reggello)
24	7	3240	E5	
24	8	320	E5	
24	9	3610	E5	
24	14	2860	E5	
24	15	3780	E5	
24	16	1840	E5	
24	17	1060	E5	
24	18	4570	E5	
24	39	4530	E5	
24	41	8220	E5	
24	42	1460	E5	
24	43	830	E5	
24	47	5970	E5	
24	131	5040	E5	

24	132	3250	E5	E5, Zona Agricola Produttiva Collinare (Art.36 N.T.A. del Comune di Reggello)	
24	146	5110	E5		
24	147	9930	E5		
24	156	1490	E5		
24	157	720	E5		
24	158	550	E5		
24	159	6660	E5		
24	160	3640	E5		
24	161	5490	E5		
24	162	1420	E5		
24	163	3950	E5		
24	164	1470	E5		
24	165	1220	E5		
24	186	2960	E5		
24	187	1630	E5		
24	268	7270	E5		
24	270	6196	E5		
23	43	1880	E5		
23	53	480	E5		
23	54	1580	E5		
23	77	12340	E5		
23	79	2070	E5		
14	180	2550	E5		
14	181	2820	E5		
14	182	1130	E5		
14	194	27360	E5		
14	202	11170	E5		
14	236	8930	E5		
14	237	5130	E5		
14	238	2450	E5		
14	1130	450	E5		E5, Zona Agricola Produttiva Collinare (Art.36 N.T.A. del Comune di Reggello) ricadente in Area Boscata (Art. 42 N.T.A.)
14	1131	470	E5		
Superficie totale = 240.216 mq.					

I terreni rappresentati al N.C.T. Fg. 24, Particelle 36, 37, 39, 45, 131, 133, 155, 156, 157, 158, 159, 186, 187 godono della servitù di passaggio pedonale e carrabile a carico della strada podereale che insiste sulle particelle 62, 172, 173, 178 del Fg. 24 costituita con atto Steidl in Firenze del 13-06-2001 (trascritta il 16-06-2001 ai nn. 210779/13741).

Al sopralluogo del 14-06-2016 i terreni presentavano condizioni d'uso complessivamente discrete, mentre quelle locate (cfr. successivo Punto 3) destinate a vigneto erano in condizioni molto buone (cfr. Allegato 7). Trattandosi in parte di terreni agricoli destinati alla produzione vitivinicola, il sottoscritto ha richiesto ad ARTEA (Agenzia Regionale Toscana per le Erogazioni in Agricoltura) informazioni relative alla presenza di diritti di impianto, superati dal 01-01-2016 in favore di un nuovo regime autorizzativo. Si è appurato che la ditta esecutata non dispone di alcun fascicolo presso l'Ente e che i terreni non risultano inseriti nello schedario vitivinicolo. Si precisa che l'acquirente che intendesse praticare colture vitivinicole nei terreni in oggetto dovrà seguire un nuovo iter autorizzativo (entro termini fissati annualmente).

I beni situati nel Comune di Rignano sull'Arno (Lotto 2) sono rappresentati da alcuni fabbricati adibiti a magazzino ed appezzamenti di terreno. Più precisamente, si tratta di: n. 3 (tre) corpi di fabbrica separati e descritti catastalmente al Fg. 47, Part. 144, Sub. 501, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 165, superficie catastale mq. 189, rendita catastale € 681,72; due appezzamenti di terreno per complessivi mq. 1400, rispettivamente identificati catastalmente al Fg. 47, Part. 188 di mq. 360, bosco misto, classe 1, reddito dominicale di € 0,46 ed agrario di € 0,11, ed al Fg. 47, Part. 253 di mq. 1040,

seminativo arborato, classe 2, reddito dominicale € 5,10 ed agrario di € 3,49.

I fabbricati sono destinati a magazzino e fanno parte di un ex-complesso artigianale per la lavorazione di materiale di risulta per la produzione di terre rosse per campi da tennis (cfr. Allegato 7, Foto n. 68-86). Gli edifici, tutti in evidente stato di abbandono e degrado sotto il profilo strutturale e funzionale, sono i seguenti:

- Cabina Enel (cfr. Allegato 8, "Fabbricato A"): edificio su unico livello fuori terra in laterizio faccia a vista, di altezza interna pari a m 7,40. La superficie interna netta risulta pari a mq. 5,76 ed è adibito a deposito (cfr. Allegato 7, Foto n. 71);

- Locale deposito (cfr. Allegato 8, "Fabbricato B"): edificio su un livello fuori terra di altezza pari a m 3,40, adibito allo stoccaggio di materiale. La tipologia strutturale è mista, in parte di conglomerato cementizio armato e in parte di muratura portante in laterizio; i tamponamenti sono parzialmente mancanti (cfr. Allegato 7, Foto n. 79-80). La superficie interna netta risulta pari a mq. 16,50;

- Magazzino su tre livelli fuori terra (cfr. Allegato 8, "Fabbricato C"), costituente l'edificio principale del complesso, con struttura in conglomerato cementizio armato e tamponamenti in laterizio faccia a vista. Detta struttura risulta in evidente stato di degrado, come anche le tamponature (cfr. Allegato 7, Foto nn. 68-69-74-76-77-78-81-82-83-84-85-86). La superficie netta complessiva è pari a mq. 165, mentre le altezze interne dei vari livelli sono, rispettivamente: piano terreno m 3,50; piano primo m 4,00; piano secondo m 4,00.

Fanno parte del presente Lotto 2 anche due appezzamenti di terreno limitrofi all'area su cui si trovano i fabbricati descritti sopra. Più precisamente, detti appezzamenti di terreno sono individuati

catastalmente al N.C.T. del Comune di Rignano sull'Arno al Foglio n.47, Particelle 188 e 253, di superfici, rispettivamente, pari a mq. 360 ed a mq. 1040 (cfr. Allegato 7, Foto nn. 68-75-76).

Dalle ricerche svolte presso il Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Rignano sull'Arno, i beni ricadono nella perimetrazione delle "Aree di espansione e casse di laminazione individuate dal "Progetto piano di stralcio" del Piano di Bacino del fiume Arno, ai sensi della L. n.183 del 18 maggio 1989". Il Piano Strutturale vigente del medesimo comune destina le aree in esame a "zone a verde pubblico" (descritte all'Art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione). Ad oggi, non è prevista alcuna ulteriore capacità edificatoria.

3. STATO DI POSSESSO

Quanto al Lotto 1, i terreni identificati catastralmente al N.C.T. Reggello al Fg. 14, Particelle 180, 194, 202, 236, 237 ed al Fg. 24, Particelle 44, 161, 162 (per un totale di mq. 61.112) risultano locati fino al 31-12-2017 in forza di atto meglio precisato al seguente Punto 4 (cfr. Allegato 11): per una immediata comprensione, si rimanda all'individuazione dei terreni locati di cui all'Allegato 12. I restanti terreni di cui al Lotto 1 risultano liberi ovvero utilizzati dalla ditta esecutata.

I beni di cui al Lotto 2 risultano liberi.

4. ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Riguardo al Lotto 1, risulta la seguente formalità:

1) Contratto di affitto di fondi rustici a conduttore coltivatore diretto ex Art. 45 L.203/1982, stipulato in data 31-12-2013 e registrato in data 23-06-2014 presso l'Ufficio del Registro di Montevarchi (AR) al n. 1309, Serie 3, tra XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXX) il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX,

residente in XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, in qualità di locatore, e la
XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX con
sede legale in XXXXXXXXXXXX, via XXXXXXXXXXXX, nella persona del
legale rappresentante XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, c.f.
XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX e residente in
XXXXXXXXXXXX in via XXXXXXXXXXXX, in qualità di conduttore (cfr.
Allegato 11). A detto contratto ha fatto seguito una Integrazione del
contratto del 01-07-2014 con la quale si fissava il termine del rapporto
contrattuale al 31-12-2017 ed i termini del pagamento del canone di
affitto. Grava i terreni identificati catastalmente al N.C.T. Reggello al
Fg. 14, Particelle 180, 194, 202, 236, 237 ed al Fg. 14, Particelle 44,
161, 162.

Risultano, inoltre, le seguenti servitù:

2) trascrizione n.17768 Reg. Part. del 18 ottobre 1990 per atto
autenticato dal Notaio Giotti in data 20-25 settembre 1990 Rep. n.5432-
5447/1239, registrato a Firenze il 15 ottobre 1990 al n.2336 con il quale
XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX hanno costituito a favore di Enel servitù
di elettrodotto, su immobili rappresentati al N.C.T. Foglio di Mappa 24,
Particelle 157,159 e 187;

3) trascrizione n.12128 Reg. Part. del 7 luglio 1997 per atto Massarelli
del 26 giugno 1997 Rep. n.33971 con il quale i signori XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX hanno costituito a carico della loro
proprietà, tra cui il bene rappresentato al N.C.T. Foglio di Mappa 24,
Particelle 45 e 46, servitù di attraversamento di linee elettriche a favore
della proprietà dei signori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX;

4) trascrizione n.12129 Reg. Part. del 7 luglio 1997 per atto Massarelli
del 26 giugno 1997 Rep. n.33971 con il quale i signori XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX hanno costituito a carico della loro

proprietà, tra cui il bene rappresentato al N.C.T. Foglio di Mappa 24, Particella 11, servitù di attraversamento di linee telefoniche a favore della proprietà dei signori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX;

5) trascrizione n.13741 Reg. Part. del 19 giugno 2001 per atto Steidl del 13 giugno 2001 Rep. n.37931 con il quale i signori XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX costituivano a carico dei loro beni rappresentati al N.C.T. nel Foglio di Mappa 24, Particelle 62, 172, 173 e 178, servitù di passo a favore della proprietà di XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX.

Riguardo al Lotto 2, non risultano formalità a carico dell'acquirente.

5. ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE E NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Come da Dichiarazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storico-Ipotecale Ventennale a firma del Notaio Vincenzo Persiani e come da Ispezione Ipotecaria del 13-07-2016 (cfr. Allegato 13), i beni risultano oggetto delle seguenti formalità, non opponibili all'acquirente:

1) IPOTECA n.6722 Reg. Part. iscritta il 23 giugno 2006 a favore di XXXXXXXXXXXX e contro la ditta XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX per € 6.750.000,00 (euro Seimilionisettecentocinquantamila/00) di cui € 4.500.000,00 (euro Quattromilionicinquecentomila/00) di capitale, per atto notaio Steidl del 21 giugno 2006, Rep. n.49450/11132. Grava il bene rappresentato al N.C.T. al Foglio di Mappa 24, Particella 11, oggetto della Proc. n.212-09 R.G.E. Trib. Firenze.

2) IPOTECA GIUDIZIALE n.2598 Reg. Part. iscritta il 28 marzo 2008 a favore di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze, Sezione Pontassieve, il 26 febbraio 2008 Rep. n.46/2008 per €

20.000,00 (euro Ventimila/00) di cui € 14.610,00 (euro Quattordicimilaseicentodieci/00) di capitale. Grava i beni in Reggello rappresentati al N.C.T. nel Foglio di Mappa 24, Particelle 36, 37, 39, 45, 131, 133, 155, 156, 157, 158, 159, 186, 187 e i beni in Rignano sull'Arno rappresentati al Foglio di Mappa 47, Particelle 253, 188 e 144 Subalterno 501. Grava anche il bene di cui al N.C.T. al Foglio di Mappa 24, Particella 11 (oggetto del Proc. n.212-09 R.G.E. Trib. Firenze).

3) IPOTECA GIUDIZIALE n.5472 Reg. Part. iscritta il 27 giugno 2008 a favore della società XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze, Sezione Pontassieve, il 14 maggio 2008 Rep. n.476 per € 50.000,00 (euro Cinquantamila/00) di cui € 30.290,97 (euro Trentamiladuecentonovanta/97) di capitale. Grava i beni in Reggello rappresentati al N.C.T. nel Foglio di Mappa 24, Particelle 36, 37, 39, 45, 131, 133, 155, 156, 157, 158, 159, 186, 187 e i beni in Rignano sull'Arno rappresentati al Foglio di Mappa 47, Particelle 253, 188 e 144 Subalterno 501. Grava anche il bene di cui al N.C.T. al Foglio di Mappa 24, Particella 11 (oggetto del Proc. n.212-09 R.G.E. Trib. Firenze).

4) IPOTECA GIUDIZIALE n.5767 Reg. Part. iscritta il 4 luglio 2008 a favore di XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ e XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX per la restante quota indivisa di $\frac{1}{2}$, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze il 17 aprile 2008 Rep. n.6535/2008 per € 60.000,00 (euro Sessantamila/00), di cui € 51.408,00 (euro Cinquantunomilaquattrocentootto/00). Grava i beni in Reggello rappresentati al N.C.T. nel Foglio di Mappa 24, Particelle 36,

37, 39, 45, 131, 133, 155, 156, 157, 158, 159, 186, 187. Grava anche il bene di cui al N.C.T. al Foglio di Mappa 24, Particella 11 (oggetto del Proc. n.212-09 R.G.E. Trib. Firenze).

5) TRASCRIZIONE n.13557 Reg. Part. del 28 aprile 2009 per atto di pignoramento emesso dalla Corte d'Appello di Firenze il 31 marzo 2009 Rep. n.4270/2009. Grava i beni in Reggello rappresentati al N.C.T. nel Foglio di Mappa 24, Particelle 36, 37, 39, 45, 131, 133, 155, 156, 157, 158, 159, 186, 187 e i beni in Rignano sull'Arno rappresentati al Foglio di Mappa 47, Particelle 253, 188 e 144 Subalterno 501. Grava anche il bene di cui al N.C.T. al Foglio di Mappa 24, Particella 11 (oggetto del Proc. n.212-09 R.G.E. Trib. Firenze).

6) IPOTECA LEGALE n.3767 Reg. Part. iscritta il 06 agosto 2012 a favore di XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, derivante da iscrizione a ruolo (Art. 77 del D.P.R. n.602/1973) del 30 luglio 2012, Rep. 36/4112, per €899.824,34 (euro Ottocentonovantanovemilaottocentoventiquattro/34) di cui €449.912,17 (euro Quattrocentoquarantanovemilanovecentododici/17) di capitale. Grava i beni in Reggello rappresentati al N.C.T. nel Foglio di Mappa 14, Particelle 180, 181, 182, 183, 194, 202, 236, 237, 238; Foglio di Mappa 23, Particelle 43, 53, 54, 77, 79; Foglio di Mappa 24, Particelle 6, 7, 8, 9, 14, 15, 16, 17, 18, 41, 42, 43, 44, 47, 132, 146, 147, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 268, 270 (cfr. Allegato 14).

7) TRASCRIZIONE n.37637 Reg. Part. del 30 dicembre 2015 per Sentenza Dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Firenze il 22 dicembre 2015 Rep. n.265/2015. Grava i beni in Reggello e in Rignano sull'Arno oggetto della presente procedura fallimentare (vedi Punto 1).

6. STIMA DEL VALORE DI MERCATO E PREZZO BASE D'ASTA

Valore finale di mercato dei beni: In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto dei beni in esame si rende necessaria la scelta dell'ideale metodologia di valutazione.

Nel caso in questione si ritiene opportuno procedere alla stima attraverso il procedimento per "comparazione diretta", che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e condizioni), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno. Procedimento di stima:

$$Vm_b = p_o \cdot S_b$$

Vm_b = Valore di mercato del bene oggetto di stima;

p_o = Prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;

S_b = Superficie convenzionale del bene.

La valutazione dei beni in oggetto è stata, quindi, condotta con il procedimento di stima comparativo diretto attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche. Tra le fonti esaminate, sono stati presi in considerazione anche gli ultimi aggiornamenti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (agg. II° Sem. 2015, cfr. Allegato 16) e dei Valori Agricoli Medi forniti dall'Agenzia del Territorio (cfr. Allegato 15) al 2013 ed al 2014, atualizzati e ragguagliati sulle caratteristiche intrinseche riscontrate.

Le superfici dei terreni di cui al Lotto 1, complessivamente pari a mq. 240.216, sono state sommate e stimate rispettivamente per ciascuna destinazione urbanistica, in considerazione dell'omogeneità delle caratteristiche intrinseche. I valori degli appezzamenti di terreno che risultano locati (cfr. precedente Punto 3) sono stati ridotti nella misura

del 10% in ragione della loro disponibilità, differita al 01-01-2018.

I più probabili Valori di mercato dei beni (Vm_b), ottenuti per confronto con beni simili ed aggiornati al mese di **Luglio 2016**, sono i seguenti:

LOTTO 1						
Terreni						
Identif.		Dati classamento			Valutazione	
Fg.	Part.	Qualità	Cl.	Sup.	Prezzo unitario p _o (€/mq.)	Valore di mercato
14	180*	Vigneto	1	2550	2,10	€ 4.819,50
	181	Semin. Arbor.	3	2820	1,30	€ 3.666,00
	182	Semin. Arbor.	3	1130	1,30	€ 1.469,00
	194*	Vigneto	1	27360	2,10	€ 51.710,40
	202*	Vigneto	1	11170	2,10	€ 21.111,30
	236*	Vigneto	1	8930	2,10	€ 16.877,70
	237*	Vigneto	1	5130	2,10	€ 9.695,70
	238	Semin.	3	2450	1,00	€ 2.450,00
	1130	Semin.	4	450	1,00	€ 450,00
1131	Semin.	4	470	1,00	€ 470,00	
23	43	Uliv. Vignet.	2	1880	1,90	€ 3.572,00
	53	Uliveto	2	480	2,20	€ 1.056,00
	54	Uliveto	2	1580	2,20	€ 3.476,00
	77	Uliveto	2	12340	2,20	€ 27.148,00
	79	Uliveto Vignet.	2	2070	1,90	€ 3.933,00
24	6	Semin. Arbor.	3	2420	1,30	€ 3.146,00
	7	Uliveto	2	3240	2,20	€ 7.128,00
	8	Semin.	3	320	1,00	€ 320,00
	9	Uliveto	2	3610	2,20	€ 7.942,00
	14	Uliv. Vignet.	2	2860	1,90	€ 5.434,00
	15	Semin. Arbor.	3	3780	1,30	€ 4.914,00
	16	Uliv. Vignet.	2	1840	1,90	€ 3.496,00
	17	Semin. Arbor.	2	1060	1,30	€ 1.378,00
	18	Semin.	3	1100	1,00	€ 1.100,00
		Uliveto	1	1400	2,20	€ 3.080,00
		Semin. Arbor.	3	2070	1,30	€ 2.691,00
	41	Semin. Arbor.	4	8220	1,30	€ 10.686,00
42	Semin.	3	1460	1,00	€ 1.460,00	

24	43	Vigneto	2	830	2,00	€ 1.660,00
	44*	Vigneto	2	8900	2,10	€ 16.821,00
		Pasc. Arbor.		5300	0,50	€ 2.385,00
	47	Semin. Arbor.	3	5970	1,30	€ 7.761,00
	132	Semin.	3	3250	1,00	€ 3.250,00
	146	Uiveto	2	5110	2,20	€ 11.242,00
	147	Semin. Arbor.	3	9930	1,30	€ 12.909,00
	160	Semin. Arbor.	4	3640	1,30	€ 4.732,00
	161*	Vigneto	2	5490	2,10	€ 10.376,10
	162*	Vigneto	2	1300	2,10	€ 2.457,00
		Semin. Arbor.	3	120	1,30	€ 140,40
	163	Semin. Arbor.	4	3950	1,30	€ 5.135,00
	164	Uliveto	4	1470	2,20	€ 3.234,00
	165	Uliveto	3	1220	2,20	€ 2.684,00
	268	Semin. Arbor.	3	7270	1,30	€ 9.451,00
	270	Semin. Arbor.	3	6196	1,30	€ 8.054,80
	36	Uliveto	1	1030	2,20	€ 2.266,00
	37	Semin. Arbor.	3	1410	1,30	€ 1.833,00
	39	Uliv. Vigneto	3	4530	1,90	€ 8.607,00
	45	Bosco misto	2	17200	0,30	€ 5.160,00
	131	Uliv. Vigneto	3	5040	1,90	€ 9.576,00
	133	Vigneto	2	1200	2,00	€ 2.400,00
		Uliveto	3	3120	2,20	€ 6.864,00
	155	Semin. Arbor.	4	8540	1,30	€ 11.102,00
156	Semin.	3	1490	1,00	€ 1.490,00	
157	Uliv. Vigneto	3	720	1,90	€ 1.368,00	
158	Uliveto	3	550	2,20	€ 1.210,00	
159	Semin.	3	6660	1,00	€ 6.660,00	
186	Uliv. Vigneto	3	2960	1,90	€ 5.624,00	
187	Uliv. Vigneto	3	1630	1,90	€ 3.097,00	
Valore di mercato (Vm _b)						€ 374.228,90
VALORE DI MERCATO ARROTONDATO						€374.000

N.B. I terreni locati (cfr. precedente Punto 3) sono contrassegnati in grassetto con un asterisco. Il valore di mercato è stato ridotto del 10%.

LOTTO 2						
Fabbricati						
Identif.		Classamento		Superficie	Valutazione	
Fg.	Part.	Cat.	Cl.	Consistenza	Prezzo unitario p _o (€/mq.)	Valore di mercato
47	144	C/2	2	165 mq.	€ 380	€ 62.700
Terreni						
Identif.		Dati classamento			Valutazione	
Fg.	Part.	Qualità	Cl.	Sup.	Prezzo unitario p _o (€/mq.)	Valore di mercato
47	188	Bosco misto	1	360	€ 5,00	€ 1.800
	253	Semin. Arbor.	2	1040	€ 5,00	€ 5.200
Valore di mercato (Vm _b)						€ 69.700
VALORE DI MERCATO ARROTONDATO						€70.000

Considerando, però, la particolari modalità di acquisto, i tempi ristretti per il pagamento e le rigide modalità di trasferimento previste in caso di vendita all'asta, ferma restando la possibilità di effettuare un esperimento di vendita ai prezzi di cui sopra, si propongono i seguenti

PREZZI BASE D'ASTA	
Lotto 1: €330.000 (euro Trecentotrentamila)	
Lotto 2: €60.000 (euro Sessantamila)	

7. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Quanto al Lotto 1, per la registrazione di atti comportanti il trasferimento di terreni agricoli (a favore di soggetti che non rivestano la qualifica di coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale) trova applicazione la disciplina dettata dall'art. 1, tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. n. 26 aprile 1986 n. 131 (Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro), nel testo così come modificato, con decorrenza dal 1 gennaio 2014, dall'art. 10 d.lgs. 14 marzo 2011 n. 23 e s.m.i., e così come successivamente ulteriormente modificato, con decorrenza dal 1 gennaio 2016, dall'art. 1, comma 905,

legge 28 dicembre 2015 n. 208 (Legge Stabilità per il 2016), disciplina riassunta nel seguente prospetto:

Imposta di registro	15%
Imposta di trascrizione	€ 50
Imposta catastale	€ 50
Imposta di bollo	esente



Per il trasferimento a favore di soggetti (persone fisiche o società agricole) che rivestano la qualifica di coltivatore diretto (iscritto nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale) o la qualifica di imprenditore agricolo professionale (I.A.P. iscritto nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale) si applicano le seguenti imposte (cfr. Art. 21 Tabella all."B" al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 642):

Imposta di registro	Fissa (attualmente € 200,00)
Imposta di trascrizione	Fissa (attualmente € 200,00)
Imposta catastale	1%
Imposta di bollo	esente

I terreni non suscettibili di destinazione edificatoria sono esclusi dall'ambito di applicazione dell'I.V.A.

Quanto al Lotto 2, relativamente ai terreni agricoli si applica il medesimo regime impositivo descritto sopra.

Riguardo ai fabbricati (cat. C/2), ad oggi, il recente D.L. 18/2016 prevede, indipendentemente dalla natura del soggetto acquirente (privato, impresa, ecc.) e limitatamente alle espropriazioni immobiliari ed alle vendite fallimentari con atti emessi dal 16/02/2016 al 31/12/2016, una imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa pari a € 200 ciascuna, a condizione che l'immobile sia rivenduto entro 2 anni dall'acquisto agevolato.



Ove quest'ultima condizione non si realizzi, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute nella misura ordinaria (trovando inoltre applicazione la sanzione amministrativa del 30% oltre agli interessi di mora). Inoltre, trattasi di trasferimento di beni strumentali da società non costruttrice/ristrutturatrice, pertanto è soggetto a regime I.V.A. (se l'opzione viene esercitata). In sintesi:

Cedente	IVA		Imp. Registro	Imp. Ipotecaria	Imp. Catastale
	Regime	Aliquota			
Impresa non costruttrice/ristrutturatrice	IVA su opzione* (reverse charge**)	22%	€ 200	3%	1%

* In caso di mancato esercizio dell'opzione, la cessione è esente da IVA ed assoggettata all'imposta di Registro in misura fissa pari a 200 euro, all'imposta Ipotecaria del 3% e a quella Catastale dell'1%.

** Solo se acquirente è un soggetto IVA (esercitante attività d'impresa, arti o professioni).

Nella tabella seguente si forniscono le percentuali di applicazione dei diversi regimi impositivi per il Lotto 2, valutando l'incidenza percentuale sul valore complessivo dei fabbricati cat. C/2 e dei terreni agricoli:

TIPOLOGIA	VALORE DI MERCATO	INCIDENZA SUL VALORE
FABBRICATI	€ 62.700	89,96%
TERRENI AGRICOLI	€ 7.000	10,04%

8. RIEPILOGO

Lotto 1 – Appezamenti di terreno agricolo, situati nel Comune di Reggello (FI) e meglio individuati al N.C.T. dello stesso Comune al Fg. 14, Partt. 180, 181, 182, 194, 202, 236, 237, 238, 1130, 1131; Fg. 23, Partt. 43, 53, 54, 77, 79; Fg. 24, Partt. 6, 7, 8, 9, 14, 15, 16, 17, 18, 41, 42, 43, 44, 47, 132, 146, 147, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 268, 270, 36, 37, 39, 45, 131, 133, 155, 156, 157, 158, 159, 186, 187, qualità varie colture (seminativo, seminativo arborato, vigneto, uliveto, uliveto vigneto, pascolo arborato, bosco misto), per una superficie totale pari a mq. 240.216. I beni risultano liberi ad eccezione di quelli occupati in forza di contratto di locazione fino al 31-12-2017, individuati al N.C.T.

Reggello Fg. 14, Partt. 180, 194, 202, 236, 237 e al Fg. 24, Partt. 44,
161, 162 per una superficie di mq. 61.112.

Coerenze: residua proprietà della società fallita (area urbana con
fabbricati), xxxxxx s.s.a.

Valore di mercato LOTTO 1: €374.000

Prezzo base d'asta LOTTO 1: € 330.000

Lotto 2 – Tre edifici ad uso deposito ed due appezzamenti di terreno
agricolo contigui, situati nel Comune di Rignano sull'Arno (FI). I
fabbricati sono individuati al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio di
Mappa 47, Particella 144 Sub. 501, categoria C/2, classe 2,
consistenza mq. 165, superficie catastale mq. 189, rendita catastale €
681,72; i terreni sono censiti al N.C.T. dello stesso Comune al Foglio di
Mappa 47 Particelle 188 e 253, qualità varie colture (rispettivamente
bosco misto e seminativo arborato), per una superficie totale pari a mq.
1400. Coerenze: fiume Arno, pubblica via Pian dell'Isola, xxxxx
, s.s.a.

Valore di mercato LOTTO 2: €70.000

Prezzo base d'asta LOTTO 2: € 60.000

La presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio viene depositata
in copia cartacea con allegati ed in copia epurata dei dati sensibili, oltre
che tramite servizio telematico PCT in formato digitale.

Ritenendo di aver espletato il mandato affidatomi, rassegno la presente
relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

ALLEGATI

- All. 1 – Identificazione terreni in Reggello su aerofoto (Lotto 1)
- All. 2 – Identificazione beni in Rignano su aerofoto (Lotto 2)
- All. 3 – Identificazione terreni in Reggello su mappa catastale (Lotto 1)
- All. 4 – Identificazione beni in Rignano su mappa catastale (Lotto 2)
- All. 5 – Visure catastali terreni in Reggello (Lotto 1)

- All. 6 – Visure catastali beni in Rignano (Lotto 2)
- All. 7 – Documentazione fotografica
- All. 8 – Planimetrie fabbricati in Rignano (Lotto 2)
- All. 9 – Dichiarazione Notarile a firma Notaio Persiani
- All. 10 – Atti di provenienza
- All. 11 – Contratto di locazione terreni in Reggello (Lotto 1/parte) con integrazione
- All. 12 – Individuazione terreni locati su aerofoto (Lotto 1/parte)
- All. 13 – Ispezione ipocatastale (elenco società omonime e visura ipocatastale)
- All. 14 – Nota di Iscrizione n.3767 Reg. Part. del 06-08-2012 (Equitalia)
- All. 15 – Valori Agricoli Medi Agenzia del Territorio (agg. 2013/2014)
- All. 16 – Valutazioni OMI (agg. II° Sem. 2015)
- All. 17 – Certificato di Destinazione Urbanistica del 20-06-2016
- All. 18 – Comunicazioni (richiesta CDU)

 Firenze, li 15 luglio 2016.

Il C.T.U. Arch. Andrea Butti





