

Geom. Paolo Rampazzo
via Brescia, 32
35030 RUBANO (PD)
Tel. 049/8975556
Email geom.rampazzo@libero.it
P.E.C. paolo.rampazzo@geopec.it

PERIZIA DI STIMA

TRIBUNALE DI PADOVA

Procedura : **Liquidazione Giudiziale n° 116/23 R.G.**
"BEST TUSCANY Srl"

Giudice Delegato : **Dott. G.G. AMENDUNI**

Curatore Fallimentare : **Dott. G. BORDIN**

Perito Stimatore : **Geom. Paolo RAMPAZZO**

Rubano, 17.01.2024

INDICE

Capitolo	Titolo	pag.
1.	PREMESSA	1
1.1	SVOLGIMENTO OPERAZIONI E RISPOSTA AI QUESITI	1
2.	ACCERTAMENTI E CORRISPONDENZE	2
2.1	EDIFICI COLONICI	2
2.2	VILLA DI POGGIO / CENTRO BENESSERE	5
2.3	CASA ANDREA DEL CASTAGNO	5
2.4	CASA BEATO ANGELICO	6
2.5	CABINA ENEL	6
2.6	MAGAZZINO LIGNEO CON ANNESSO TERRENO A SERVIZIO SCAVI ARCHEOLOGICI	7
2.7	TERRENI	7
3.	PROVENIENZA	12
4.	FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	13
4.1	TRASCRIZIONI	13
4.2	ISCRIZIONI	14
5.	DESCRIZIONE DEI BENI	23
5.1	Ubicazione ed inquadramento territoriale	23
5.2	Descrizione generale	24
5.2.1	EDIFICI COLONICI	25
5.2.2	VILLA DI POGGIO / CENTRO BENESSERE	31
5.2.3	CASA ANDREA DEL CASTAGNO	33
5.2.4	CASA BEATO ANGELICO	34
5.2.5	CABINA ENEL	35
5.2.6	MAGAZZINO LIGNEO CON ANNESSO TERRENO A SERVIZIO SCAVI ARCHEOLOGICI	36
5.2.7	TERRENI	36
6.	REGOLARITA' AMMINISTRATIVE	38

6.1	OPERE DI URBANIZZAZIONE	38
6.2	EDIFICI COLONICI	39
6.3	VILLA DI POGGIO	43
6.4	CENTRO BENESSERE	43
6.5	CASA ANDREA DEL CASTAGNO	43
6.6	CASA BEATO ANGELICO	44
7.	VALUTAZIONE DEI BENI	44
7.1	PREMESSA	44
7.2	STIMA	45
	7.2.1 EDIFICI COLONICI	45
	7.2.2 VILLA DI POGGIO	53
	7.2.3 CENTRO BENESSERE	54
	7.2.4 CASA ANDREA DEL CASTAGNO	56
	7.2.5 CASA BEATO ANGELICO	57
	7.2.6 TERRENI	58
	7.2.7 CONSIDERAZIONE IN MERITO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	59
8.	RIEPILOGO E STIMA DEFINITIVA	59

A SEGUIRE, ALLEGATI

1. PREMESSA

A seguito della procedura di cui all'intestazione, in data 25.10.2023 il Curatore Fallimentare dott. G. Bordin informava l'Il.mo G.D. Dott. G.G. Amenduni della nomina dello scrivente Geom. Paolo Rampazzo, iscritto all'ordine professionale dei geometri della provincia di Padova, con studio in Rubano (PD), Brescia, 32, quale Perito Immobiliare e consulente per la presente procedura di liquidazione giudiziale conferendo l'incarico di provvedere alla stima del compendio immobiliare della società liquidata.

Pertanto il sottoscritto ha iniziato le operazioni per il deposito dell'elaborato peritale, eseguendo sopralluoghi ed accertamenti presso i beni, effettuando rilievi fotografici e compiendo tutte le dovute indagini presso gli uffici competenti.

1.1 SVOLGIMENTO OPERAZIONI E RISPOSTA AI QUESITI

Iniziate le operazioni peritali preliminari con indagini ed estrazione di documentazione ipo-catastale, si procedeva con un primo sopralluogo ispettivo ricognitivo degli immobili da stimare dal giorno 28.10.2023, prendendo atto dello stato di fatto dei beni immobili, fabbricati, terreni, scoperti, delle consistenze nonché dello stato d'uso e manutenzione.

Successivamente in data 23.11.2023 si provvedeva ad un secondo più approfondito sopralluogo corredato da colloqui c/o l'Ufficio Tecnico Comunale: durante gli accessi ai beni venivano realizzati altresì accurati rilievi fotografici.

Il bene, nella propria globalità, consiste nel "Piano Attuativo del complesso di Villa di Poggio", un borgo in collina composto da una struttura ricettiva (albergo) ricavato in una residenza d'epoca ed ulteriori stanze con annessa SPA di nuova edificazione, il tutto al grezzo, un complesso residenziale di complessive n. 11 unità, realizzate completamente, altri due edifici allo stato grezzo oltre terreni agricoli, alcuni dei quali ad oliveto/vigneto. Completa il tutto, opere di urbanizzazione e viabilità ancora però non complete.

Il compendio edificato in esame può essere come segue sinteticamente individuato:

- n. 4 edifici "colonici" ricomprendenti complessivi n. 11 appartamenti, completamente realizzati mediante ristrutturazione edilizia – "Casa di Cosimo" edificio bifamigliare, "Casa del Magnifico" edificio di n. 6 unità, "Casa piccolo Cosimo" edificio mono-famigliare e "Casa di Lorenzo" edificio bifamigliare;
- "Villa di Poggio", edificio storico (pur non tutelato dalle belle arti) su cinque livelli, in corso di completa ristrutturazione, al grezzo – destinato a struttura ricettiva;
- "Centro Benessere", edificio di nuova edificazione, al grezzo – destinato ad albergo e SPA, collegato alla villa;
- "Casa Andrea del Castagno", edificio bifamigliare di nuova edificazione, al grezzo;
- "Casa del Beato Angelico", edificio bifamigliare di nuova edificazione, al grezzo.

Sono presenti due ulteriori edifici, quali una cabina Enel a servizio della lottizzazione ed un magazzino in legno con annesso terreno, a servizio dei vicini scavi archeologici etruschi: tali edifici, pur ancora intestati alla società in liquidazione giudiziale, saranno ceduti come da convenzione edilizia e pertanto non saranno oggetto di stima.

Si precisa altresì che l'originario progetto prevedeva l'edificazione di tre ulteriori edifici residenziali verso sud della proprietà: l'U.t.C. però ha confermato che allo stato attuale non è più possibile sviluppare alcuna volumetria.

2. ACCERTAMENTI E CORRISPONDENZE

Gli immobili oggetto del presente procedimento, risultano individuati dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, come segue:

2.1 EDIFICI COLONICI

➤ "Casa di Cosimo"

Comune di Dicomano,

N.C.E.U. – fg. 58

mapp.le 95 sub. 506, Frazione Frascole, piano S1-T-1, cat. A/2, classe 1, cons. 6 vani – Sup.Cat.Tot. 127 mq. – e.a.s. 120 mq – Rcl € 325,37;

mapp.le 95 sub. 507 graffato mapp.le 103 sub. 503, Frazione Frascole, piano T-1, cat. A/2, classe 1, cons. 4 vani – Sup.Cat.Tot. 80 mq. – e.a.s. 71 mq. – Rcl € 216,91;

mapp.le 95 sub. 509, Frazione Frascole, piano S1-T-1, b.c.n.c. resede e tabernacolo A comune a tutti i sub. delle p.lle 95 e 103 graffato alla p.lla 103 sub. 500;

mapp.le 95 sub. 500, Frazione Frascole, piano S1-T-1, b.c.n.c. resede A comune a tutti i sub. delle p.lle 95 e 103 graffato alla p.lla 95 sub. 509;

beni insistenti al N.C.T. – fg. 58, mapp.le 95 di are 19.60, E.U.

Tra confini (salvis) rispetto N.C.E.U.:

- sub. 506: ad est sub. 507;
- sub. 507: ad ovest sub. 506.

*

➤ "Casa del Magnifico"

Comune di Dicomano,

N.C.E.U. – fg. 58

mapp.le 95 sub. 500, Frazione Frascole, piano S1-T-1, cat. A/2, classe 1, cons. 7 vani – Sup.Cat.Tot. 120 mq. – e.a.s. 109 mq – Rcl € 379,60;

mapp.le 95 sub. 501, Frazione Frascole, piano T-1, cat. A/2, classe 1, cons. 5 vani – Sup.Cat.Tot. 107 mq. – e.a.s. 98 mq. – Rcl € 271,14;

mapp.le 95 sub. 502, Frazione Frascole, piano T-1, cat. A/2, classe 1, cons. 5 vani – Sup.Cat.Tot. 130 mq. – e.a.s. 119 mq. – Rd € 271,14;

mapp.le 95 sub. 503, Frazione Frascole, piano T-1-2, cat. A/2, classe 1, cons. 7,5 vani – Sup.Cat.Tot. 131 mq. – e.a.s. 127mq. – Rcl € 406,71;

mapp.le 95 sub. 504 graffato mapp.le 103 sub. 504, Frazione Frascole,

piano 1, cat. A/2, classe 1, cons. 4,5 vani - Sup.Cat.Tot. 104 mq. - e.a.s. 93 mq. - Rcl € 244,03;

mapp.le 95 sub. 505 graffato mapp.le 103 sub. 505, Frazione Frascole, piano 1-2, cat. A/2, classe 1, cons. 5 vani - Sup.Cat.Tot. 116 mq. - e.a.s. 112 mq. - Rcl € 271,14;

mapp.le 95 sub. 509, Frazione Frascole, piano S1-T-1, b.c.n.c. resede e tabernacolo A comune a tutti i sub. delle p.lle 95 e 103 graffato alla p.lla 103 sub. 500;

mapp.le 95 sub. 500, Frazione Frascole, piano S1-T-1, b.c.n.c. resede A comune a tutti i sub. delle p.lle 95 e 103 graffato alla p.lla 95 sub. 509;

beni insistenti al N.C.T. - fg. 58, mapp.le 95 di are 19.60, E.U.

Tra confini (salvis) rispetto N.C.E.U.:

- sub. 500: ad est sub. 501 ad ovest strada;
- sub. 501: ad ovest sub. 500, ad est sub. 502;
- sub. 502: ad ovest sub. 501, ad est sub. 503;
- sub. 503: ad ovest sub. 502, ad est sub. 504;
- sub. 504: ad ovest sub. 503, ad est 505 e 509;
- sub. 505: ad ovest sub. 503, ad est scoperto sub. 509.

*

➤ *"Casa Piccolo Cosimo"*

Comune di Dicomano,

N.C.E.U. - fg. 58

mapp.le 95 sub. 508, Frazione Frascole, piano T, cat. A/2, classe 1, cons. 4 vani - Sup.Cat.Tot. 72 mq. - e.a.s. 63 mq. - Rcl € 216,91;

bene insistente al N.C.T. - fg. 58, mapp.le 95 di are 19.60, E.U.

mapp.le 95 sub. 509, Frazione Frascole, piano S1-T-1, b.c.n.c. resede e tabernacolo A comune a tutti i sub. delle p.lle 95 e 103 graffato alla p.lla 103 sub. 500;

mapp.le 95 sub. 500, Frazione Frascole, piano S1-T-1, b.c.n.c. resede A comune a tutti i sub. delle p.lle 95 e 103 graffato alla p.lla 95 sub. 509;

beni insistenti al N.C.T. – fg. 58, mapp.le 95 di are 19.60, E.U.

Tra confini (salvis) rispetto N.C.E.U.: a sud sub. 504 ad est sub. 509, ad ovest sub. 503.

*

➤ "Casa di Lorenzo"

Comune di Dicomano,

N.C.E.U. – fg. 58

mapp.le 103 sub. 501, Frazione Frascole, piano T-1, cat. A/2, classe 1, cons. 4,5 vani – Sup.Cat.Tot. 100 mq. – e.a.s. 89 mq. – Rcl € 244,03;

mapp.le 103 sub. 502, Frazione Frascole, piano T-1-2, cat. A/2, classe 1, cons. 7 vani – Sup.Cat.Tot. 166 mq. – e.a.s. 155 mq – Rcl € 379,60;

beni insistenti al N.C.T. – fg. 58, mapp.le 103 di are 07.00, E.U;

mapp.le 95 sub. 509, Frazione Frascole, piano S1-T-1, b.c.n.c. resede e tabernacolo A comune a tutti i sub. delle p.lle 95 e 103 graffato alla p.lla 103 sub. 500;

mapp.le 95 sub. 500, Frazione Frascole, piano S1-T-1, b.c.n.c. resede A comune a tutti i sub. delle p.lle 95 e 103 graffato alla p.lla 95 sub. 509;

beni insistenti al N.C.T. – fg. 58, mapp.le 95 di are 19.60, E.U.

Tra confini (salvis) rispetto N.C.E.U.:

- sub. 501: ad est sub. 502, ad ovest e sud sub. 500;
- sub. 502: ad ovest sub. 501, ad est e sud sub. 500.

*

2.2 VILLA DI POGGIO / CENTRO BENESSERE

Comune di Dicomano,

N.C.E.U. – fg. 58

mapp.le 104 sub. 501, Frazione Frascole n. SNC, piano S1-T-1-2-3, cat. F/3;

bene insistente al N.C.T. – fg. 58, mapp.le 104 di are 54.12, E.U.

*

2.3 CASA ANDREA DEL CASTAGNO

Comune di Dicomano,

N.C.E.U. – fg. 58

mapp.le 203 sub. 500, Frazione Frascole n. SNC, piano T-1, cat. F/3;

mapp.le 203 sub. 501, Frazione Frascole n. SNC, piano T-1, cat. F/3;

mapp.le 203 sub. 502, Frazione Frascole n. SNC, piano T, resede in costruzione A comune dei sub. 500 e 501;

beni insistenti al N.C.T. – fg. 58, mapp.le 203 di are 24.46, E.U.

Tra confini (salvis) rispetto N.C.E.U.:

- sub. 500: a nord, ovest e sud resede in costruzione comune, ad est sub. 501;
- sub. 501: a nord, est e sud resede in costruzione comune, ad ovest sub. 500.

*

2.4 CASA BEATO ANGELICO

Comune di Dicomano,

N.C.E.U. – fg. 58

mapp.le 202 sub. 500, Frazione Frascole n. SNC, piano T-1, cat. F/3;

mapp.le 202 sub. 501, Frazione Frascole n. SNC, piano T-1, cat. F/3;

mapp.le 202 sub. 502, Frazione Frascole, piano T, resede in costruzione A comune dei sub. 500 e 501;

beni insistenti al N.C.T. – fg. 58, mapp.le 202 di are 11.04, E.U.

Tra confini (salvis) rispetto N.C.E.U.:

- sub. 500: a nord, ovest e sud resede in costruzione comune, ad est sub. 501;
- sub. 501: a nord, est e sud resede in costruzione comune, ad ovest sub. 500.

*

2.5 CABINA ENEL

Comune di Dicomano,

N.C.E.U. – fg. 58

mapp.le 201 sub. 500, Frazione Frascole n. SNC, piano T, cat. D/1 – Rcl. € 70,00;

mapp.le 201 sub. 501, Frazione Frascole n. SNC, piano T, cat. D/1 – Rcl. € 55,00;

mapp.le 201 sub. 502, Frazione Frascole n. SNC, piano T, b.c.n.c. resede A comune dei sub. 500 e 501;

beni insistenti al N.C.T. – fg. 58, mapp.le 201 di are 00.55, E.U.

Tra confini (salvis) rispetto N.C.T.: a nord, sud, ovest ed est, mapp.le 200.

*

2.6 MAGAZZINO LIGNEO CON ANNESSO TERRENO A SERVIZIO SCAVI ARCHEOLOGICI

Comune di Dicomano,

N.C.E.U. – fg. 58

mapp.le 199, Frazione Frascole, piano T, cat. C/2, classe 2, cons. 23 mq. –

Sup.Cat.Tot. 27 mq. – Rcl. € 68,90;

bene insistente al N.C.T. – fg. 58, mapp.le 199 di are 00.40, E.U.

N.C.T. – fg. 58

mapp.le 198, PRATO, classe 2, are 02.50, R.A. € 0,52 – R.D. € 0,52.

Tra confini (salvis) nell'insieme, rispetto N.C.T.: a nord ed ovest mapp.le 156, ad est e sud mapp.le 197.

*

2.7 TERRENI

N.C.T. – fg. 58

mapp.le 197, PRATO, classe 2, are 98.10, R.A. € 20,27 – R.D. € 20,27;

mapp.le 12, ULIVETO, classe 2, are 88.90, R.A. € 22,96 – R.D. € 29,84;

mapp.le 13, PASCOLO, classe 2, are 01.80, R.A. € 0,05 – R.D. € 0,03;

mapp.le 14, SEMIN ARBOR, classe 4, are 17.10, R.A. € 2,65 – R.D. € 2,21;

mapp.le 15, SEMINATIVO, classe 4, are 14.90, R.A. € 2,31 – R.D. € 2,31;

mapp.le 16, SEMIN ARBOR, classe 4, ha 01.61.40, R.A. € 25,01 – R.D. € 20,84;

mapp.le 180, ULIV VIGNET, classe 2, are 32.69, R.A. € 10,97 - R.D. € 12,66;

mapp.le 181, ULIV VIGNET, classe 2, are 28.44, R.A. € 9,55 - R.D. € 11,02;

mapp.le 182, ULIV VIGNET, classe 2, are 21.62, R.A. € 7,26 - R.D. € 8,37;

mapp.le 183, ULIV VIGNET, classe 2, are 12.32, R.A. € 4,14 - R.D. € 4,77;

mapp.le 190, ULIVETO, classe 3, are 14.74, R.A. € 1,90 - R.D. € 3,81;

mapp.le 191, ULIVETO, classe 3, are 02.10, R.A. € 0,27 - R.D. € 0,54;

mapp.le 192, ULIVETO, classe 3, are 01.93, R.A. € 0,25 - R.D. € 0,50;

mapp.le 194, ULIV VIGNET, classe 2, are 03.87, R.A. € 1,30 - R.D. € 1,50;

mapp.le 195, ULIV VIGNET, classe 2, are 03.66, R.A. € 1,23 - R.D. € 1,42;

mapp.le 196, ULIV VIGNET, classe 2, are 00.24, R.A. € 0,08 - R.D. € 0,09;

mapp.le 167, BOSCO CEDUO, classe 3, ha 01.04.47, R.A. € 4,86 - R.D. € 1,62;

mapp.le 171, PASCOLO, classe 2, are 02.10, R.A. € 0,05 - R.D. € 0,03;

mapp.le 172, SEMIN ARBOR, classe 3, are 87.69, R.A. € 27,17 - R.D. € 22,64;

mapp.le 173, SEMIN ARBOR, classe 3, are 00.78, R.A. € 0,24 - R.D. € 0,20;

mapp.le 174, SEMIN ARBOR, classe 3, are 07.68, R.A. € 2,38 - R.D. € 1,98;

mapp.le 175, SEMIN ARBOR, classe 3, are 13.35, R.A. € 4,14 - R.D. € 3,45;

N.C.T. - fg. 54

mapp.le 93, BOSCO ALTO, classe 3, are 57.00, R.A. € 3,83 - R.D. € 0,88;

mapp.le 214, PASC CESPUG, classe U, are 66.78, R.A. € 1,03 - R.D. € 1,03;

N.C.T. - fg. 58

mapp.le 200, SEMIN ARBOR, classe 4, ha 03.44.25, R.A. € 53,34 - R.D. € 44,45;

mapp.le 18, BOSCO CEDUO, classe 4, are 09.10, R.A. € 0,23 – R.D. € 0,14;
mapp.le 29, BOSCO MISTO, classe 2, ha 06.54.80, R.A € 54,11 – R.D. € 10,15;

mapp.le 92, PASCOLO, classe 2, are 22.05, R.A. € 0,57 – R.D. € 0,34;

mapp.le 96, BOSCO ALTO, classe 3, are 08.30, R.A. € 0,56 – R.D. € 0,13;

mapp.le 100, BOSCO ALTO, classe 3, are 33.70, R.A. € 2,26 – R.D. € 0,52;

mapp.le 113, BOSCO ALTO, classe 4, are 26.10, R.A. € 0,81 – R.D. € 0,40;

mapp.le 114, BOSCO MISTO, classe 2, ha 06.01.20, R.A. € 49,68 – R.D. € 9,31;

mapp.le 134, SEMIN ARBOR, classe 4, are 04.20, R.A € 0,65 – R.D. € 0,54;

mapp.le 135, SEMIN ARBOR, classe 4, are 04.70, R.A € 0,73 – R.D. € 0,61;

mapp.le 136, PASCOLO, classe 2, are 00.35, R.A. € 0,01 – R.D. € 0,01;

mapp.le 151, BOSCO CEDUO, classe 4, ha 04.90.64, R.A. € 12,67 – R.D. € 7,60;

mapp.le 154, ULIVET VIGNET, classe 2, are 17.17, R.A. € 5,76 – R.D. € 6,65;

mapp.le 155, BOSCO ALTO, classe 2, are 73.55, R.A. € 7,22 – R.D. € 1,14;

mapp.le 158, BOSCO MISTO, classe 2, ha 01.04.87, R.A. € 8,67 – R.D. € 1,62;

mapp.le 161, BOSCO MISTO, classe 2, are 06.64, R.A. € 0,55 – R.D. € 0,10;

mapp.le 162, BOSCO MISTO, classe 2, are 01.85, R.A. € 0,15 – R.D. € 0,03.

Totale superficie catastale ha 32.47.13 dei quali:

- a PRATO are 98.10;
- ad ULIVETO ha 01.07.67;
- a PASCOLO are 26.30;
- a SEMIN ARBOR ha 06.41.15;

- a SEMINATIVO are 14.90;
- a ULIVET VIGNET ha 01.20.01;
- a BOSCO CEDUO ha 06.04.21;
- a BOSCO ALTO ha 01.98.65;
- a PASC CESPUG are 66.78;
- a BOSCO MISTO ha 13.69.36.

Tra confini (salvis), rispetto N.C.T. (fg. 58):

- mapp.le 197: a nord mapp.li 155 e 29, ad est mapp.le 114 e 100 a sud mapp.li 195 e 196;
- mapp.le 12: a nord mapp.li 13, 14, 15 e 16, ad est mapp.li 15 e 151, a sud. mapp.le 151;
- mapp.le 13: ad est mapp.le 14m a sud mapp.le 12 ad ovest mapp.le 151;
- mapp.le 14: a nord mapp.le 16, ad est e sud mapp.le 12, ad ovest mapp.le 13;
- mapp.le 15: a nord ed ovest mapp.le 16, ad est mapp.le 151;
- mapp.le 16: a nord, est ed ovest mapp.le 151;
- mapp.le 180: a nord mapp.le 104, ad est mapp.li 183 e 190, a sud mapp.li 182, e 181;
- mapp.le 181: a nord mapp.le 180, ad est e sud mapp.le 120;
- mapp.le 182: a nord, est, sud ed ovest mapp.le 180;
- mapp.le 183: a nord mapp.le 191, ad est, sud ed ovest mapp.le 180;
- mapp.le 190: a sud mapp.le 192, 104, 191 e 180; ad est mapp.le 154 e 194, ad ovest mapp.le 104;
- mapp.le 191: a nord, est ed ovest mapp.le 190, a sud mapp.le 183;
- mapp.le 192: a nord, ed est mapp.le 190, a sud mapp.le 104 ad ovest mapp.le 103;
- mapp.le 194: a nord mapp.le 203 ad ovest mapp.le 154 a sud mapp.le 190;

- mapp.le 195: a nord mapp.le 197, a sud mapp.li 154 e 203 ad ovest mapp.le 74;
- mapp.le 196: a nord mapp.le 197, ad est mapp.le 100 ad ovest mapp.le 203;
- mapp.le 167: ad est mapp.li 151 e 158, a sud mapp.le 158, a nord mapp.le 151;
- mapp.le 171: ad est mapp.le 167, a sud mapp.le 158, ad ovest mapp.le 170;
- mapp.le 172: a nord mapp.li 61 e 162, ad est mapp.le 164 ad est mapp.le 174 e strada;
- mapp.le 173: a nord mapp.le 172, ad est mapp.le 164 a sud mapp.le 174;
- mapp.le 174: a nord ed est mapp.le 172, a sud mapp.le 175;
- mapp.le 175: ad est mapp.le 174, a sud mapp.le 96, ad ovest strada;
- fg. 54 mapp.le 93: ad est mapp.le 87, ad ovest mapp.le 214, a nord strada;
- fg. 54 mapp.le 214: ad est mapp.le 93, ad est strada a sud mapp.le 215;
- mapp.le 200: ad ovest mapp.le 90, a sud mapp.le 79 e 92, ad est strada;
- mapp.le 18: a nord strada, ad est mapp.le 19, a sud ed ovest mapp.le 151;
- mapp.le 29: a nord fossato, ad est strada, a sud mapp.li 115, 114 e 197;
- mapp.le 92: a nord, ovest ed est mapp.le 200;
- mapp.le 96: a nord ed est mapp.le 175, a sud ed ovest mapp.le 95;
- mapp.le 100: ad est e sud mapp.le 114, ad ovest mapp.li 197, 196 e 194;
- mapp.le 113: a nord ed est mapp.le 114, a sud ed ovest mapp.li

- 110 e 120, ad ovest mapp.le 180;
- mapp.le 114: a nord mapp.le 29, ad ovest mapp.li 197, 100 e 113, a sud mapp.li 116 e 113;
 - mapp.le 134: ad ovest e nord mapp.le 135, ad est mapp.li 92 e strada;
 - mapp.le 135: a nord ed ovest mapp.le 200m ad est mapp.le 134;
 - mapp.le 136: ad ovest mapp.le 92, a nord mapp.le 200, ad est mapp.le 135;
 - mapp.le 151: a sud borro su mapp.le 29, ad est borro su mapp.li 20, 21 e 28, ad ovest strada e mapp.li 165 e 167;
 - mapp.le 154: a nord mapp.li 164 e 195, ad est mapp.le 203, a sud ed est mapp.le 190;
 - mapp.le 155: a nord-est mapp.le 29, a nord-ovest mapp.le 158, a sud mapp.li 164, 156 e 197;
 - mapp.le 158: ad est mapp.le 29, a sud ed est mapp.le 155;
 - mapp.le 161: ad ovest strada, ad est mapp.le 159, a sud mapp.le 172;
 - mapp.le 162: a nord, est ed ovest mapp.le 159, a sud mapp.le 172.

*

I beni risultano catastalmente intestati a "BEST TUSCANY S.r.l.", con sede in S. Donà di Piave (VE), c.f. 03493360279, **proprietaria per la quota intera.**

Allo stato attuale immobili sono liberi, a disposizione del Sig. Curatore.

3. PROVENIENZA

I beni originanti gli attuali sono pervenuti in forza dei seguenti atti:

- compravendita a rogito Notaio Alessio Ciofini di Firenze in data 29.07.2004, Rep. n. 16197, Racc. n. 5186, registrato a Firenze il 03.08.2004 al n. 4640 serie 1T e trascritto il 04.08.2004 ai n.ri 30339/19158;
- compravendita a rogito Notaio Alessio Ciofini di Firenze in data

15.09.2004, Rep. n. 16243, Racc. n. 5210, registrato a Firenze 2 il 06.10.2004 al n. 5374 serie 1T e trascritto il 07.10.2004 ai n.ri 38171/25081;

- compravendita a rogito Notaio Alessio Ciofini di Firenze in data 15.09.2004, Rep. n. 16241, Racc. n. 5209, registrato a Firenze 2 il 06.10.2004 al n. 5373 serie 1T e trascritto il 07.10.2004 ai n.ri 38170/25080;
- compravendita a rogito Notaio Alessio Ciofini di Firenze in data 10.05.2005, Rep. n. 17096, Racc. n. 5550, trascritto il 24.05.2005 ai n.ri 21309/13680.

Una porzione di suolo pervenuta con i suddetti atti individuata con le particelle 170, 168, 169, 164, 157, 159 e 160, costituenti l'area interessata dagli scavi archeologici con relativo sentiero di accesso e parcheggio pubblico auto, è stata ceduta a titolo gratuito al Comune di Dicomano con atto a rogito Notaio Alessio Ciofini di Firenze in data 29.11.2006, Rep. n. 18942 – Racc. n. 6269.

Si noti tuttavia, come già anticipato, che anche il bene "MAGAZZINO LIGNEO CON ANNESSO TERRENO A SERVIZIO SCAVI ARCHELOGICI" dovrà essere ceduto al Comune con atto notarile già deliberato (come confermato dall'UtC in fase di accesso atti).

*

4. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Il C.T.U. trascrive qui di seguito lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a tutto il 21.12.2023 (Conservatoria RR.II. di Firenze).

4.1 TRASCRIZIONI

nn. 44714/33185 del 16.11.2023

(sentenza di apertura di liquidazione del patrimonio)

a favore: massa dei creditori di BEST TUSCANY SRL;

a carico: BEST TUSCANY SRL con sede a Monselice (PD), c.f.

03493360279;

titolo: atto giudiziario, sentenza di apertura della liquidazione del patrimonio in data 19.10.2023, Rep. n. 169 - Tribunale di Padova;

beni colpiti: Comune di Dicomano (FI),

N.C.E.U. – fg. 58,

mapp.le 95 sub. 500, 501, 502, 503, 506, 508;

mapp.le 95 sub. 504 graffato mapp.le 103 sub. 504;

mapp.le 95 sub. 505 graffato mapp.le 103 sub. 505;

mapp.le 95 sub. 507 graffato mapp.le 103 sub. 503;

mapp.le 103 sub. 501, 502;

mapp.le 199;

mapp.le 201 sub. 500, 501;

mapp.le 202 sub. 500, 501;

mapp.le 203 sub. 500, 501;

mapp.le 104 sub. 501;

N.C.T.

fg. 54, mapp.li 93, 214;

fg. 58, mapp.li 12, 13, 14, 15, 16, 18, 29, 92, 96, 100, 113, 114, 134,

135, 136, 151, 154, 155, 158, 161, 162, 167, 171, 172, 173, 174, 175,

180, 181, 182, 183, 190, 191, 192, 194, 195, 196, 194, 197, 200;

per la quota intera.

*

N.B. in fase di indagini ipotecarie è emersa, tra le trascrizioni, la seguente nota relativa alla Convenzione edilizia stipulata ai rogiti del Notaio Alessio Ciofini di Firenze in data 01.07.2005 rep. n. 17306, racc. n. 5604, registrato a Firenze 2 il 18.07.2006 al n. 2057 serie 1A:

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/07/2005 - Registro Particolare 21168 Registro Generale 32214
Pubblico ufficiale CIOFINI ALESSIO Repertorio 17306 del 01/07/2005
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

*

4.2 ISCRIZIONI

nn. 24549/4995 del 13.06.2008 (ipoteca volontaria)

a favore: [REDACTED]

contro: Best Tuscany Srl con sede in S. Donà di Piave (VE), c.f. 03493360279;

titolo: ipoteca volontaria - concessione a garanzia di apertura di credito in data 05.06.2008, Rep. n. 103961/11393 Notaio Acconda Oleg Nicola di Treviso (TV) per la somma complessiva di € 11.250.000,00 (capitale € 7.500.000,00 - durata anni 3 mesi 6);

beni colpiti: Comune di Dicomano (FI),

N.C.E.U. - fg. 58,

mapp.le 95 sub. 500, 501, 502, 503, 506, 508;

mapp.le 95 sub. 504 graffato mapp.le 103 sub. 504;

mapp.le 95 sub. 505 graffato mapp.le 103 sub. 505;

mapp.le 95 sub. 507 graffato mapp.le 103 sub. 503;

mapp.le 95 sub. 509 graffato mapp.le 103 sub. 500 (Ente comune);

mapp.le 103 sub. 501, 502;

mapp.le 104 sub. 500;

N.C.T.

fg. 54, mapp.li 93, 214;

fg. 58, mapp.li 18, 29, 91, 92, 96, 100, 102, 105, 113, 114, 134, 135, 136, 138, 140, 151, 154, 155, 158, 161, 162, 171, 172, 173, 174, 175, 12, 13, 14, 15, 16, 167, 99, 153;

per la quota intera.

N.B. la sopra riportata iscrizione riporta la seguente

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 4995 del 13/06/2008

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 02/02/2015 Servizio di P.I. di FIRENZE
Registro particolare n. 416 Registro generale n. 3132
Tipo di atto: 0800 - PARIFICAZIONE DI GRADO

nn. 24550/4996 del 13.06.2008 (ipoteca volontaria)

a favore:

[redacted] sede in [redacted] (VE), c.f. [redacted]

contro: Best Tuscany Srl con sede in S. Donà di Piave (VE), c.f. 03493360279;

titolo: ipoteca volontaria - concessione a garanzia di apertura di credito in data 05.06.2008, Rep. n. 103962/11394 Notaio Acconda Oleg Nicola di Treviso (TV) per la somma complessiva di € 1.000.000,00 (capitale € 500.000,00 - spese € 500.000,00 - durata anni 3 mesi 6);

beni colpiti: Comune di Dicomano (FI),

N.C.E.U. - fg. 58,

mapp.le 95 sub. 500, 501, 502, 503, 506, 508;

mapp.le 95 sub. 504 graffato mapp.le 103 sub. 504;

mapp.le 95 sub. 505 graffato mapp.le 103 sub. 505;

mapp.le 95 sub. 507 graffato mapp.le 103 sub. 503;

mapp.le 95 sub. 509 graffato mapp.le 103 sub. 500 (Ente comune);

mapp.le 103 sub. 501, 502;

mapp.le 104 sub. 500;

N.C.T.

fg. 54, mapp.li 93, 214;

fg. 58, mapp.li 18, 29, 91, 92, 96, 100, 102, 105, 113, 114, 134, 135, 136, 138, 140, 151, 154, 155, 158, 161, 162, 171, 172, 173, 174, 175, 12, 13, 14, 15, 16, 167, 99, 153;

per la quota intera.

N.B. la sopra riportata iscrizione riporta le seguenti

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 4996 del 13/06/2008

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 05/03/2013 Servizio di P.I. di FIRENZE
Registro particolare n. 705 Registro generale n. 6616
Tipo di atto: 0800 - MODIFICA SCADENZA

ANNOTAZIONE presentata il 02/02/2015 Servizio di P.I. di FIRENZE
Registro particolare n. 412 Registro generale n. 3128
Tipo di atto: 0815 - POSTERGAZIONE DI GRADO

ANNOTAZIONE presentata il 25/02/2015 Servizio di P.I. di FIRENZE
Registro particolare n. 680 Registro generale n. 5805
Tipo di atto: 0800 - PROROGA DI DURATA

nn. 24551/4997 del 13.06.2008 (ipoteca volontaria)

a favore [REDACTED] -

[REDACTED] con sede in [REDACTED] (VE), c.f. [REDACTED],

contro: Best Tuscany Srl con sede in S. Donà di Piave (VE), c.f. 03493360279;

titolo: ipoteca volontaria - concessione a garanzia di apertura di credito in data 05.06.2008, Rep. n. 103963/11395 Notaio Acconđa Oleg Nicola di Treviso (TV) per la somma complessiva di € 600.000,00 (capitale € 300.000,00 – spese € 300.000,00 – durata anni 3 mesi 6);

beni colpiti: Comune di Dicomano (FI),

N.C.E.U. – fg. 58,

mapp.le 95 sub. 500, 501, 502, 503, 506, 508;

mapp.le 95 sub. 504 graffato mapp.le 103 sub. 504;

mapp.le 95 sub. 505 graffato mapp.le 103 sub. 505;

mapp.le 95 sub. 507 graffato mapp.le 103 sub. 503;

mapp.le 95 sub. 509 graffato mapp.le 103 sub. 500 (Ente comune);

mapp.le 103 sub. 501, 502;

mapp.le 104 sub. 500;

N.C.T.

fg. 54, mapp.li 93, 214;

fg. 58, mapp.li 18, 29, 91, 92, 96, 100, 102, 105, 113, 114, 134, 135, 136, 138, 140, 151, 153, 154, 155, 158, 161, 162, 167, 171, 172, 173, 174, 175, 12, 13, 14, 15, 16, 99;

per la quota intera.

N.B. la sopra riportata iscrizione riporta le seguenti

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 4997 del 13/06/2008

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 05/03/2013 Servizio di P.I. di FIRENZE
Registro particolare n. 706 Registro generale n. 6617
Tipo di atto: 0800 - MODIFICA SCADENZA

ANNOTAZIONE presentata il 02/02/2015 Servizio di P.I. di FIRENZE
Registro particolare n. 413 Registro generale n. 3129
Tipo di atto: 0815 - POSTERGAZIONE DI GRADO

ANNOTAZIONE presentata il 25/02/2015 Servizio di P.I. di FIRENZE
Registro particolare n. 681 Registro generale n. 5806
Tipo di atto: 0800 - PROROGA DI DURATA

nn. 34358/5165 del 23.11.2012 (ipoteca volontaria)

a favore: [redacted] con sede
in [redacted] (FI), c. [redacted]

contro: Best Tuscany Srl con sede in S. Donà di Piave (VE), c.f.
03493360279;

titolo: ipoteca volontaria - concessione a garanzia di apertura di credito in
data 19.11.2012, Rep. n. 7268/5913 Notaio Abbate Rta di Reggello (FI)
per la somma complessiva di € 540.000,00 (capitale € 270.000,00 - spese
€ 300.000,00 - durata anni 2);

beni colpiti: Comune di Dicomano (FI),

N.C.E.U. - fg. 58,

mapp.le 95 sub. 500, 501, 502, 503, 506, 508;

mapp.le 95 sub. 504 graffato mapp.le 103 sub. 504;

mapp.le 95 sub. 505 graffato mapp.le 103 sub. 505;

mapp.le 95 sub. 507 graffato mapp.le 103 sub. 503;

mapp.le 103 sub. 501, 502;

mapp.le 104 sub. 500;

N.C.T.

fg. 54, mapp.li 93, 214;

fg. 58, mapp.li 18, 29, 91, 92, 96, 100, 102, 105, 113, 114, 134, 135, 136,
138, 140, 151, 153, 154, 155, 158, 161, 162, 167, 171, 172, 173, 174,
175, 12, 13, 14, 15, 16, 99;

per la quota intera.

N.B. la sopra riportata iscrizione riporta la seguente

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 5165 del 23/11/2012

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 02/02/2015 Servizio di P.I. di FIRENZE
Registro particolare n. 414 Registro generale n. 3130
Tipo di atto: 0815 - POSTERGAZIONE DI GRADO

nn. 6528/954 del 04.03.2013 (ipoteca volontaria)

a favore:

con sede in (VE), c.f.

contro: Best Tuscany Srl con sede in S. Donà di Piave (VE), c.f. 03493360279;

titolo: ipoteca volontaria - concessione a garanzia di apertura di credito in data 26.02.2013, Rep. n. 14860/10115 Notaio Vianelb Angelo Sergio di S. Donà di Piave (VE) per la somma complessiva di € 2.700.000,00 (capitale € 1.350.000,00 - durata anni 1 mesi 7);

beni colpiti: Comune di Dicomano (FI),

N.C.E.U. - fg. 58,

mapp.le 95 sub. 500, 501, 502, 503, 506, 508;

mapp.le 95 sub. 504 graffato mapp.le 103 sub. 504;

mapp.le 95 sub. 505 graffato mapp.le 103 sub. 505;

mapp.le 95 sub. 507 graffato mapp.le 103 sub. 503;

mapp.le 103 sub. 501, 502;

mapp.le 104 sub. 500;

N.C.T.

fg. 58, mapp.li 18, 29, 91, 92, 96, 100, 102, 105, 113, 114, 134, 135, 136, 138, 140, 151, 153, 154, 155, 158, 161, 162, 167, 171, 172, 173, 174, 175, 12, 13, 14, 15, 16, 99;

per la quota intera.

N.B. la sopra riportata iscrizione riporta le seguenti

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 954 del 04/03/2013

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 02/02/2015 Servizio di P.I. di FIRENZE
Registro particolare n. 415 Registro generale n. 3131
Tipo di atto: 0815 - POSTERGAZIONE DI GRADO

ANNOTAZIONE presentata il 25/02/2015 Servizio di P.I. di FIRENZE
Registro particolare n. 682 Registro generale n. 5807
Tipo di atto: 0800 - PROROGA DI DURATA

nn. 39395/6273 del 31.12.2014 (ipoteca volontaria)

a favore:

[redacted] s.p.a. società
[redacted] con sede in [redacted] (VE), c.f. [redacted]
[redacted] con sede in
[redacted] (FI), c.f. [redacted]

per la quota di 1/2 ciascuno;

contro: Best Tuscany Srl con sede in Monselice (PD), c.f. 03493360279;

titolo: ipoteca volontaria - concessione a garanzia di apertura di credito in data 22.12.2014, Rep. n. 151903/28729 Notaio Ponzi Giuseppe di Monselice (PD) per la somma complessiva di € 2.250.000,00 (capitale € 1.500.000,00 – durata anni 2 mesi 6);

beni colpiti: Comune di Dicomano (FI),

N.C.E.U. – fg. 58,

mapp.le 95 sub. 500, 501, 502, 503, 506, 508;

mapp.le 95 sub. 504 graffato mapp.le 103 sub. 504;

mapp.le 95 sub. 505 graffato mapp.le 103 sub. 505;

mapp.le 95 sub. 507 graffato mapp.le 103 sub. 503;

mapp.le 103 sub. 501, 502;

mapp.le 104 sub. 500;

mapp.le 95 sub. 509 graffato mapp.le 103 sub. 500 (Ente comune);

mapp.le 199;

N.C.T.

fg. 54 mapp.li 93, 214 (nella formalità precedente mapp.le 163);

fg. 58 mapp.li 104, 95, 103 e 199 EE.UU.;

fg. 58, mapp.li 18, 29, 91, 92, 96, 100, 105, 113, 114, 134, 135, 136, 151, 154, 155, 158, 161, 162, 167, 171, 172 (nella formalità precedente mapp.le 163), 173 (nella formalità precedente mapp.le 163), 174 (nella formalità precedente mapp.le 163), 175 (nella formalità precedente mapp.le 163), 180 (nella formalità precedente mapp.le 138), 181 (nella formalità precedente mapp.le 138), 182 (nella formalità precedente mapp.le 138), 183 (nella formalità precedente mapp.le 138), 184 (nella

formalità precedente mapp.le 138), 185 (nella formalità precedente mapp.le 138), 189 (nella formalità precedente mapp.le 102), 190 (nella formalità precedente mapp.le 102), 191 (nella formalità precedente mapp.le 102), 192 (nella formalità precedente mapp.le 102), 193 (nella formalità precedente mapp.le 153), 194 (nella formalità precedente mapp.le 153), 195 (nella formalità precedente mapp.le 153), 196 (nella formalità precedente mapp.le 153), 197 (nella formalità precedente mapp.le 99), 198 (nella formalità precedente mapp.le 99), 12, 13, 14, 15, 16;

per la quota intera.

N.B. la sopra riportata iscrizione riporta la seguente

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 6273 del 31/12/2014

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 02/02/2015 Servizio di P.I. di FIRENZE
Registro particolare n. 417 Registro generale n. 3133
Tipo di atto: 0800 - PARIFICAZIONE DI GRADO

nn. 39428/6279 del 31.12.2014 (ipoteca volontaria)

a favore:

Banco S. Stefano - credito cooperativo - Martellago - Venezia - Società Cooperativa con sede in Martellago (VE), c.f. 00226370278 - per la quota di 30/100;

ICCREA BancaImpresa SpA con sede in Roma (RM), c.f. 02820100580 - per la quota di 62/100;

[REDACTED] in sede in
[REDACTED] (FI), c.f. [REDACTED] per la quota di 8/100;

per la quota di 1/2 ciascuno;

contro: Best Tuscany Srl con sede in Monselice (PD), c.f. 03493360279;

titolo: ipoteca volontaria - concessione a garanzia di apertura di credito in data 22.12.2014, Rep. n. 151904/28730 Notaio Ponzi Giuseppe di Monselice (PD) per la somma complessiva di € 6.600.000,00 (capitale € 4.400.000,00 - durata anni 2 mesi 6);

beni colpiti: Comune di Dicomano (FI),

N.C.E.U. – fg. 58,

mapp.le 95 sub. 500, 501, 502, 503, 506, 508;

mapp.le 95 sub. 504 graffato mapp.le 103 sub. 504;

mapp.le 95 sub. 505 graffato mapp.le 103 sub. 505;

mapp.le 95 sub. 507 graffato mapp.le 103 sub. 503;

mapp.le 103 sub. 501, 502;

mapp.le 104 sub. 500;

mapp.le 95 sub. 509 graffato mapp.le 103 sub. 500 (Ente comune);

mapp.le 199;

N.C.T.

fg. 54 mapp.li 93, 214 (nella formalità precedente mapp.le 163);

fg. 58 mapp.li 104, 95, 103 e 199 EE.UU.;

fg. 58, mapp.li 18, 29, 91, 92, 96, 100, 105, 113, 114, 134, 135, 136, 151, 154, 155, 158, 161, 162, 167, 171, 172 (nella formalità precedente mapp.le 163), 173 (nella formalità precedente mapp.le 163), 174 (nella formalità precedente mapp.le 163), 175 (nella formalità precedente mapp.le 163), 180 (nella formalità precedente mapp.le 138), 181 (nella formalità precedente mapp.le 138), 182 (nella formalità precedente mapp.le 138), 183 (nella formalità precedente mapp.le 138), 184 (nella formalità precedente mapp.le 138), 185 (nella formalità precedente mapp.le 138), 189 (nella formalità precedente mapp.le 102), 190 (nella formalità precedente mapp.le 102), 191 (nella formalità precedente mapp.le 102), 192 (nella formalità precedente mapp.le 102), 193 (nella formalità precedente mapp.le 153), 194 (nella formalità precedente mapp.le 153), 195 (nella formalità precedente mapp.le 153), 196 (nella formalità precedente mapp.le 153), 197 (nella formalità precedente mapp.le 99), 198 (nella formalità precedente mapp.le 99), 12, 13, 14, 15, 16;

per la quota intera.

nn. 40034/7384 del 23.09.2022 (ipoteca conc.amm./riscossione)

a favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED] (RM), c.f.

contro: Best Tuscany Srl con sede in Monselice (PD), c.f. 03493360279;

titolo: ipoteca conc-amministrativa/riscossione – avviso di addebito esecutivo e avviso di accertamento ente in data 22.09.2022 – Agenzia delle Entrate-riscossione rep. n. 4463/7722 per la somma complessiva di € 106.398,78 (capitale € 53.199,39);

beni colpiti: Comune di Dicomano (FI),

N.C.E.U. – fg. 58,

mapp.le 95 sub. 500, 501, 502, 503, 506, 508;

mapp.le 95 sub. 504 graffato mapp.le 103 sub. 504;

mapp.le 95 sub. 505 graffato mapp.le 103 sub. 505;

mapp.le 95 sub. 507 graffato mapp.le 103 sub. 503;

mapp.le 103 sub. 501, 502;

mapp.le 104 sub. 501;

mapp.le 199;

mapp.le 201 sub. 500, 501;

mapp.le 202 sub. 500, 501;

mapp.le 203 sub. 500, 501;

N.C.T.

fg. 54, mapp.le 93, 214;

fg. 58, mapp.li 12, 13, 14, 15, 16, 18, 29, 92, 96, 100, 113, 114, 134, 135, 136, 151, 154, 155, 158, 161, 162, 167, 171, 172, 173, 174, 175, 180, 181, 182, 183, 190, 191, 192, 194, 195, 196, 197, 198, 200;

per la quota intera.

*

5. DESCRIZIONE DEI BENI

5.1 Ubicazione ed inquadramento territoriale

Il complesso immobiliare in esame è ubicato in Dicomano (FI), frazione

Frascole, con accesso da strada vicinale di Frascole al Poggio.

Dicomano è un comune di circa 5.000 abitanti in provincia di Firenze, posto a nord est rispetto al capoluogo, lungo la Strada Statale n. 67 Tosco-Romagnola, all'incrocio con la Strada Statale n. 551 del Mugello.

La cittadina è ubicata all'incrocio fra la zona del Mugello e quella della Valdiseve.

Pur non avendo l'attrattiva turistica del Chianti fiorentino o senese, il Mugello, zona di ubicazione di Dicomano, presenta comunque una buona possibilità di appeal commerciale.

Frascole, ancorché nel territorio del Mugello, risulta subito fuori dei limiti della strada del chianti, vino DOCG Chianti-Rufina che prosegue verso sud verso appunto Rufina e Pontassieve.

Dicomano è posto a circa 35 km da Firenze e riguardo al collegamento con l'autostrada A1 Roma-Milano, è collegato verso sud dalla SS67 al casello di Firenze sud e verso nord dalla SP551 al casello di Barberino del Mugello.

Per il collegamento con Firenze, è servito anche da linea ferroviaria, pur secondaria.

5.2 Descrizione generale

Il complesso immobiliare in oggetto riguarda un intervento finalizzato alla realizzazione di una struttura promiscua turistico-ricettiva e residenziale, mediante il recupero, la ristrutturazione e l'ampliamento di una antica villa denominata Villa il Poggio e per la realizzazione di n. 15 unità immobiliari mediante la ristrutturazione di n. 4 casali già presenti e completamente ristrutturati per n. 11 unità e la nuova realizzazione di n. 2 ulteriori casali per n. 4 unità.

L'iniziativa è situata in Comune di Dicomano, località Frascole, zona collinare posta a sud del comune capoluogo.

Il compendio si estende su un'area di circa 33 ettari.

L'appezzamento oggetto dell'iniziativa si presenta di forma irregolare ed andamento in declivio con accesso dalla via vicinale di Frascole al Poggio,

unica strada di accesso che si diparte a circa 3 km dalla SS67.

Il compendio è costituito per la maggior consistenza da terreni agricoli e da una zona a sud urbanizzata e sulla quale sorgono i fabbricati esistenti (villa in fase di ristrutturazione, fabbricati già realizzati, centro benessere e nuovi fabbricati in fase di realizzazione) e sulla quale dovranno essere realizzate/completate le relative sistemazioni esterne, viabilità, parcheggio, camminamenti, verde comunale e pertinenziale delle unità immobiliari, nonché piscina e parco attrezzato.

5.2.1 EDIFICI COLONICI

I fabbricati oggetto di ristrutturazione edilizia (n. 4 casali) risultano già completati da alcuni anni, con alcune porzioni già in stato di degrado per la mancata manutenzione e l'abbandono.

Trattasi di quattro corpi di fabbrica che formavano l'antica masseria rurale, un tempo destinati ad abitazione dei contadini, depositi, porcilaia, annessi.

I fabbricati sono stati oggetto di un recupero e restauro esterno delle strutture e di totale ristrutturazione interna che ha comportato la realizzazione di n. 11 unità abitative, ciascuna con accesso indipendente dalla corte comune.

Più precisamente le unità hanno la seguente consistenza:

➤ *"Casa di Cosimo"*

Fabbricato bifamigliare suddiviso in n. 2 appartamenti denominati:

- Cosimo 1 che si sviluppa su tre piani (seminterrato, terra e primo) di superficie coperta lorda complessiva di mq. 118 ca oltre a loggia e corte scoperta pertinenziale;
- Cosimo 2 che si sviluppa su due livelli (terra e primo) di superficie coperta lorda complessiva di mq. 71 ca oltre a logge e corte scoperta pertinenziale.

I beni hanno la seguente composizione:

Cosimo 1

piano seminterrato (h 2,70 m)

- ingresso cucina-pranzo con scala ai piani superiori per complessivi lordi mq. 31,80 ca oltre a loggia per mq. 12,00 ca e scoperto esclusivo per complessivi mq. 24,00 ca;

piano terra (h 2,47 m)

- soggiorno, una stanza, bagno con anti e scala al piano superiore per complessivi lordi mq. 56,20 ca oltre a poggiole per complessivi mq. 9,00 ca;

piano primo (h 2,15 m)

- una stanza con bagno per complessivi lordi mq. 30,00 ca.

Cosimo 2

piano terra (h 2,45 m)

- ingresso cucina con scala ai piani superiori per complessivi lordi mq. 24,00 ca oltre a loggia per mq. 16,80 ca e scoperto esclusivo per complessivi mq. 37,00 ca;

piano primo (h 3,10 m)

- soggiorno, una stanza con wc, bagno con anti per complessivi lordi mq. 46,85 ca.

*

➤ *"Casa del Magnifico"*

Edificio di superficie coperta in pianta di mq. 330 ca suddiviso in appartamenti denominati:

- Magnifico 1 che si sviluppa su tre livelli (seminterrato, terra e primo) di superficie coperta lorda complessiva di mq. 120 ca, oltre a loggia e corte scoperta pertinenziale;
- Magnifico 2 che si sviluppa su due livelli (terra e primo) di superficie coperta lorda complessiva di mq. 98 ca, oltre a loggia e corte scoperta pertinenziale;
- Magnifico 3 che si sviluppa su due livelli (terra e primo) di superficie coperta lorda complessiva di mq. 118 ca, oltre a loggia e corte scoperta pertinenziale;

- Magnifico 4 che si sviluppa su due livelli (primo e secondo) di superficie coperta lorda complessiva di mq. 101 ca, con corte scoperta pertinenziale;
- Magnifico 5 che si sviluppa su un livello (piano primo) di superficie coperta lorda complessiva di mq. 104 ca, con corte scoperta pertinenziale;
- Magnifico 6 che si sviluppa su un livello (piano secondo) di superficie coperta lorda complessiva di mq. 106 ca, con corte scoperta pertinenziale.

I beni hanno la seguente composizione:

Magnifico 1

piano seminterrato (h 2,20 m)

- cantina accessibile dall'esterno per complessivi lordi mq. 15,12 ca;

piano terra (h 2,78 – 3,09 m)

- ingresso-soggiorno, pranzo con scala al piano superiore, cucina, servizio con anti per complessivi lordi mq. 61,72 ca oltre a loggia per mq. 6,50 ca e scoperto esclusivo per mq. 135,90 ca;

piano primo (h 2,26 m)

- due stanze, bagno con disimpegno notte per complessivi lordi mq. 42,72 ca.

Magnifico 2

piano terra (h 2,70 – 2,65 m)

- ingresso-soggiorno con scala al piano superiore e cucina per complessivi lordi mq. 50,40 ca oltre a loggia per mq. 12,00 ca e scoperto esclusivo per mq. 66,00 ca;

piano primo (h 2,52 – 2,20 m)

- due stanze, bagno con disimpegno notte per complessivi lordi mq. 47,40 ca.

Magnifico 3

piano terra (h 2,78 m)

- ingresso-cucina, soggiorno-pranzo con scala al piano superiore e bagno con anti per complessivi lordi mq. 74,60 ca oltre loggia per mq. 10,25 ca e scoperto esclusivo per mq. 75,74 ca;

piano primo (h 3,50 m)

- due stanze, bagno con disimpegno notte per complessivi lordi mq. 43,80 ca.

Magnifico 4

piano primo (h 2,65 m)

- ingresso, cucina-pranzo, soggiorno con scala al piano superiore e bagno per complessivi lordi mq. 73,35 ca oltre a scoperto esclusivo per mq. 16,00 ca;

piano secondo (h 2,80 m)

- due stanze, bagno con disimpegno notte per complessivi lordi mq. 28,50 ca.

Magnifico 5

piano primo (h 2,70 m)

- ingresso-cucina-pranzo, due stanze e bagno con disimpegno per complessivi lordi mq. 104,00 ca oltre a scoperto esclusivo per mq. 173,00 ca.

Magnifico 6

piano primo (h 3,57 m)

- ingresso, cucina, pranzo, due stanze e bagno con disimpegno per complessivi lordi mq. 106,00 ca oltre a scoperto esclusivo per mq. 32,00 ca.

*

➤ "Casa Piccolo Cosimo"

Villino unifamiliare costituito da un unico livello fuori terra di superficie

coperta lorda di mq. 64 ca oltre a porticato e corte scoperta pertinenziale.

I beni hanno la seguente composizione:

Casa piccolo Cosimo

piano terra (h 2,85 m)

- ingresso-cucina-pranzo, due stanze, bagno e disimpegno per complessivi lordi mq. 63,80 ca oltre a scoperto esclusivo per mq. 180,00 ca e porticato per mq. 12,00 ca.

*

➤ "Casa di Lorenzo"

Fabbricato bifamigliare suddiviso in n. 2 appartamenti denominati:

- Lorenzo 1 che si sviluppa su due livelli (terra e primo) di superficie coperta lorda complessiva di mq. 88,00 ca, logge e corte scoperta pertinenziale;
- Lorenzo 2 che si sviluppa su tre livelli (terra, primo e secondo) di superficie coperta lorda complessiva di mq. 155,00 ca, logge e scoperta scoperta pertinenziale.

I beni hanno la seguente composizione:

Lorenzo 1

piano terra (h 3,39 m)

- ingresso, cucina-pranzo con scala al piano superiore, servizio per complessivi lordi mq. 57,00 ca oltre a porticato per mq. 10,00 ca e scoperto esclusivo per complessivi mq. 94,00 ca;

piano primo (hm 3,70 m)

- una stanza, bagno con disimpegno notte per complessivi lordi mq. 31,00 ca oltre a poggiolo per mq. 3,80 ca.

Lorenzo 2

piano terra (h 3,39 m)

- ingresso-soggiorno, cucina con scala al piano superiore e servizio per complessivi lordi mq. 66,50 ca oltre a porticato per mq. 18,00 ca e scoperto esclusivo per complessivi mq.

71,00 ca;

piano primo (hm 3,70 m)

- una stanza, bagno con disimpegno notte, seconda stanza con bagno per complessivi lordi mq. 63,00 ca oltre a poggolo per mq. 7,00 ca;

piano secondo (hm 2,83 m)

- una stanza per complessivi lordi mq. 20,00 ca.

*

La ristrutturazione edilizia dei 4 casali per 11 unità è terminata nell'anno 2009.

Dopo 11 anni che i fabbricati risultano ultimati cominciano ad essere evidenti i segni di degrado, pur contenuto, oltre a qualche azione vandalica che ha portato al furto di alcune grondaie e pluviali in rame che dovranno essere ripristinate.

Generalmente nelle unità sono presenti tracce di infiltrazioni a pavimento e/o dai davanzali oltre a danni provocati dall'ingresso di animali selvatici.

Sono terminate le pavimentazioni esterne in pietra circostanti, limitatamente ai casali.

Le caratteristiche tecniche degli edifici sono così riassumibili:

- muratura portante in pietra naturale a vista, intonacata e tinteggiata internamente;
- solai con struttura portante mista, parte in legno e parte in latero-cemento oltre che c.a.;
- pavimenti in cotto fiorentino al piano terra (o giorno), listoni di legno di rovere al piano primo (o notte);
- copertura con struttura portante in legno, tavolato, strato isolante, guaina impermeabilizzante, manto di copertura di tegole in laterizio;
- serramenti esterni in legno di larice massiccio con scuri;
- ai piani terra/accesso sono presenti inferriate;
- forometrie evidenziate da contorni in pietra naturale;

- porte interne in castagno massiccio;
- bagni e w.c. con ceramiche di qualità (alcuni sanitari non installati e mancanti delle rubinetterie);
- impianto elettrico sottotraccia, di buona componentistica (mancano alcune placche);
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas (mancanti) e radiatori tubolari in ghisa (alcuni mancanti);
- predisposizione impianto di condizionamento;
- impianto tv-sat;
- rete telefonica ed internet.

Le finiture in generale si possono definire signorili, in linea con uno stile che richiama il borgo antico: tutte le unità si presentano già parzialmente arredate (pur in stato di abbandono da 11 anni).

Si noti che le dimensioni dei locali rispecchiano la norma per le unità di villeggiatura.

In merito alla prestazione energetica delle unità si può affermare che una volta completati ed installati i generatori di calore a condensazione, gli stessi possano raggiungere una sufficiente efficienza energetica.

Si sottolinea che le unità ed il borgo più in generale dispongono di una meravigliosa vista panoramica.

5.2.2 VILLA DI POGGIO / CENTRO BENESSERE

La villa è posta a sud dei casali ristrutturati ed ha una superficie coperta in pianta di mq. 484 ca e superficie coperta lorda ai piani di mq. 1.450,00 ca come segue – da progetto – suddivisa:

- PIANO TERRA superficie coperta lorda di mq. 484,00 ca con altezza 3,00 m composto da reception con segreteria, sale ristorante per 60 coperti a sedere, cucina (situata al di sotto del corpo della villa nella struttura dell'ampliamento), corpo scala di collegamento al piano primo, n. 1 camera per clienti con bagno e cucina, piccola cappella

per matrimoni, corridoio disimpegno con vano ascensore;

- PIANO PRIMO superficie coperta lorda di mq. 445,00 ca con altezza 4,00 m composto da disimpegni, di cui uno con vano ascensore, ampio salone/sala convegni accessibile anche da scala esterna, corpo scala intero e n. 6 camere per clienti con bagno;
- PIANO SECONDO superficie coperta lorda di mq. 436,00 ca con altezza media 3,40 m composto da disimpegno con vano ascensore, corpo scala interno e n. 9 camere per clienti con bagno;
- PIANO TERZO superficie coperta lorda mq. 85,00 ca con altezza media 2,80 m composto da corpo scala interno privo di ascensore e n. 2 camere per clienti con bagno.

È previsto altresì uno spazio esterno scoperto pertinenziale di complessivi mq. 1.318,00 ca da destinare a parco attrezzato.

La ristrutturazione della villa padronale è stata eseguita conservando le pareti portanti esterne e recuperando la facciata principale con sostituzione di tutti i fregi, gli architravi, i contorni dei fori e la scala di accesso esterna ammalorati dal tempo.

Alcuni solai interni sono stati sostituiti con nuove strutture lignee, mentre altri sono stati mantenuti e consolidati.

Le orditure primarie e secondarie delle coperture sono state completamente sostituite con ricostruzione delle falde.

Nelle divisioni interne sono state usate pareti in laterizio doppie con interposto foglio di isolante acustico.

Nella previsione, le camere dovevano essere dotate di tutti i più moderni confort.

Lo stato attuale dell'immobile è al grezzo con tutte le strutture terminate, le colonne di scarico per la rete fognaria, le pareti esterne intonacate e per lo più anche tinteggiate. Risulta da completare la scalinata padronale esterna, struttura al grezzo realizzata.

*

L'ampliamento della struttura ricettiva albergo e centro benessere è un fabbricato in corso di realizzazione, completato per la propria volumetria, al grezzo con strutture terminate e colonne di scarico fognarie. Lo stesso è ubicato in adiacenza alla villa alla quale è collegato da un tunnel interrato. La costruenda porzione ha forma irregolare con superficie coperta lorda ai piani di mq. 1.468,00 come segue – da progetto – suddivisa:

- PIANO TERRA superficie coperta lorda di mq. 403,00 ca con altezza 3,00 m composto da n. 8 camere per clienti con bagno, corridoio disimpegno con vano ascensore, tunnel di mq. 55,00 ca di collegamento alla villa, oltre a logge per mq. 34,00 ca;
- PIANO PRIMO SEMINTERRATO superficie coperta lorda di mq. 402,00 ca con altezza 2,80 m composto da n. 10 camere per clienti con bagno, locali di servizio quali c.t. e lavanderia, corridoio disimpegno con vano ascensore e corpo scala, oltre a logge per mq. 70,00 ca;
- PIANO SECONDO SEMINTERRATO superficie coperta lorda di mq. 663,00 ca con altezza media 3,20 m composto da piscina coperta per idroterapia (realizzata la struttura in c.a.), n. 3/4 sale con bagno per terapie di benessere, corpo scala interno, oltre a logge per mq. 16,00 ca.

È previsto uno spazio esterno scoperto pertinenziale di complessivi mq. 3.730 ca da destinare a terrazza e parco attrezzato con piscina (da realizzare).

*

Tutto il complesso ricettivo risulta sviluppato sul crinale sud della collina e presenta una splendida vista panoramica a 180 gradi

5.2.3 CASA ANDREA DEL CASTAGNO

Fabbricato bifamigliare suddiviso in n. 2 appartamenti denominati:

- Andrea del Castagno 1 che si sviluppa su due livelli (terra e primo)

di superficie coperta lorda complessiva di mq. 109,00 ca – logge, corte scoperta e giardino pertinenziale;

- Andrea del Castagno 2 che si sviluppa su due livelli (terra e primo) di superficie coperta lorda complessiva di mq. 158,00 ca – logge, corte scoperta e giardino pertinenziale.

L'edificio si presenta al grezzo, con le strutture in c.a. ed i tamponamenti, i solai e la copertura in legno con travi a vista realizzate; nelle previsioni di progetto i beni hanno la seguente composizione:

Andrea del Castagno 1

piano terra

- ingresso-cucina-pranzo con scala al piano superiore, servizio con disimpegno oltre a porticato e scoperto esclusivo;

piano primo

- due stanze, bagno con disimpegno notte ed ulteriore stanza con bagno oltre a loggia.

Andrea del Castagno 2

piano terra

- ingresso-soggiorno, cucina con ripostiglio e servizio con anti, disimpegno, secondo servizio, vano scale e cantina oltre a porticato, scoperto esclusivo e c.t.;

piano primo

- due stanze, bagno con disimpegno notte ed ulteriore stanza con bagno oltre a loggia.

*

L'immobile è ubicato ad est del centro benessere, completamente esposto a sud sul crinale della collina e presenta una magnifica vista panoramica sulla valle.

5.2.4 CASA BEATO ANGELICO

Fabbricato bifamigliare suddiviso in n. 2 appartamenti denominati:

- Beato Angelico 1 che si sviluppa su due livelli (seminterrato e terra) di superficie coperta lorda complessiva di mq. 129,00 ca - loggia, corte scoperta e giardino pertinenziale;
- Beato Angelico 2 che si sviluppa su due livelli (seminterrato e terra) di superficie coperta lorda complessiva di mq. 137,00 ca - corte scoperta e giardino pertinenziale.

L'edificio si presenta al grezzo, con le strutture in c.a. ed i tamponamenti, i solai e la copertura in legno con travi a vista realizzate; nelle previsioni di progetto i beni hanno la seguente composizione:

Beato Angelico 1

piano seminterrato

- ingresso-cucina-pranzo con scala al piano superiore e ripostiglio sottoscala, due camere, servizio con anti e disimpegno oltre a porticato e scoperto esclusivo;

piano primo

- secondo ingresso, una stanza, bagno.

Beato Angelico 2

piano seminterrato

- ingresso-cucina-pranzo con scala al piano superiore e ripostiglio sottoscala, due camere, servizio con anti e disimpegno oltre scoperto esclusivo;

piano primo

- secondo ingresso, una stanza, bagno.

*

L'immobile è ubicato a sud del centro benessere, completamente esposto a sud sul crinale della collina e presenta una magnifica vista panoramica sulla valle.

5.2.5 CABINA ENEL

Trattasi di manufatto in c.a. prefabbricato posto lungo la strada di accesso

al borgo, a nord del complesso.

La stessa risulta composta da n. 3 locali distinti a servizio della lottizzazione, oltre ad una modesta area di pertinenza.

Il manufatto andrà ceduto alla Compagnia: risultano già versati in data 20.10.2017 gli oneri di allaccio alla rete pubblica (come da contabile in pari data Transaction ID: 0874900005179449483628062660IT).

L'immobile è identificato e censito al Comune di Dicomano, N.C.E.U. – fg. 58 mapp.le 201 sub. 500, 501 e 502 (b.c.n.c. resede A comune dei sub. 500 e 501), beni insistenti al N.C.T. – fg. 58, mapp.le 201 di are 00.55, E.U.

5.2.6 MAGAZZINO LIGNEO CON ANNESSO TERRENO A SERVIZIO SCAVI ARCHEOLOGICI

Trattasi di manufatto ligneo su platea in c.a. posto nella zona nord-est del complesso, a servizio degli adiacenti scavi archeologici etruschi.

Lo stesso si compone di un magazzino, un ripostiglio, un w.c. con anti e di una loggia.

Il manufatto andrà ceduto al Comune come da Convenzione edilizia stipulata ai rogiti del Notaio Alessio Ciofini di Firenze in data 01.07.2005 rep. n. 17306, racc. n. 5604, registrato a Firenze2 il 18.07.2006 al n. 2057 serie 1A - trascritta il 29.07.2005 ai nn.ri 32214/21168.

5.2.7 TERRENI

I terreni si estendono a nord e ad est del complesso, su territorio prettamente collinare con terrazzamenti, con forma irregolare.

La ricognizione visiva, pur parziale data l'estensione, i notevoli dislivelli altimetrici e la vegetazione impenetrabile, ha denotato alcune piante di olivo ed i resti di una coltivazione a vigneto, estinta per abbandono oltre a bosco autoctono. I confini dei mappali non risultano materializzati, le aree si deducono dalla documentazione catastale.

L'intero complesso risulta parzialmente lottizzato, con formazione parziale di strade (mancanti del manto d'usura), sotto-servizi idrici, fognature e di illuminazione pubblica con alcuni tratti da ripristinare. Mancano da completare alcuni pozzetti, sigilli mancanti e/o deteriorati, tratti di nuova viabilità alle bifamiliari con sottofondi, sbancamenti ed opere accessorie varie. In generale la ricognizione dell'area è risultata assai complessa dato il completo stato d'abbandono, alla luce della ripresa incontrollata delle aree da parte della natura, nel corso di questi lunghi anni di inattività.

Risulta altresì da completare l'impianto di depurazione fognaria, i pozzi per l'uso non domestico e in generale tutti gli allacci alle utenze (opere prodromiche già eseguite).

Alcune aree sono già state cedute al Comune (fg. 58 mapp.li 156, 170, 168, 169, 164, 157, 159 e 160 – "opere di urbanizzazione primaria e secondaria cedute gratuitamente al Comune di Dicomano" – area interessata dagli scavi archeologici nonché l'area di parcheggio per zona archeologica e sentiero esistente): rimane altresì da completare la sistemazione della strada di accesso dalla strada principale per circa 4 km (come previsto in Convenzione edilizia stipulata ai rogiti del Notaio Alessio Ciofini di Firenze in data 01.07.2005 rep. n. 17306, racc. n. 5604, registrato a Firenze 2 il 18.07.2006 al n. 2057 serie 1A - trascritta il 29.07.2005 ai nn.ri 32214/21168).

Con atto in data 29.11.2006 Notaio Ciofini Alessio di Firenze, Rep. n. 18942, Racc. n. 6269, registrato a Firenze 2 in data 18.12.2006 al n. 212 Serie 1N – trascritto a Firenze il 28.12.2006 Reg. Part. n. 39758, è stata costituita servitù di uso pubblico sulla nuova strada privata che conduce al sito archeologico e al complesso di Villa di Poggio (fg. 58, mapp.le 174), sul piccolo parcheggio per zona archeologica al termine di detta strada (fg. 58 mapp.le 173) e su parte del parcheggio in fregio alla Villa (fg. 58 mapp.le 91, porzione di circa 300 mq. che successivamente è stata stralciata con

frazionamento ed attualmente identificata con il mapp.le 134 di 420 mq.).

La destinazione urbanistica dell'area su cui ricade il complesso edilizio rispetto allo strumento urbanistico vigente, è illustrata nel CDU allegato alla presente.

6. REGOLARITA' AMMINISTRATIVE

In base alle indagini svolte a fronte della consultazione degli archivi dell'U.t.C. del Comune di Dicomano ed in base a quanto esibito dallo stesso, è emerso che gli immobili inizialmente esistenti risultano eretti in data anteriore al 01.09.1967 e che successivamente risulta una DIA n. 2003/17 del 08.03.2003 per "*recupero conservativo e consolidamento strutturale della Villa di Poggio e annessi fabbricati*"; successivamente gli immobili sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

6.1 OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'iniziativa ha avuto inizio in virtù di deliberazione di adozione del Consiglio Comunale di Dicomano n. 77 del 18.11.2003 pubblicata sul BURT del 04.02.2004 e definitiva approvazione n. 40 del 26.04.2004 nel Piano Attuativo di Frascole, che consentiva il recupero del borgo esistente e l'ulteriore edificazione di costruzioni tipo casa-vacanza nonché la destinazione alberghiera per la villa.

A seguito dell'atto di convenzione con il Comune di Dicomano per la realizzazione degli interventi a programma stipulato ai rogiti del Notaio Alessio Ciofini di Firenze in data 01.07.2005 rep. n. 17306, racc. n. 5604, registrato a Firenze 2 il 18.07.2006 al n. 2057 serie 1A, la società attualmente in liquidazione giudiziale con atto di cessione gratuita a rogito del Notaio Alessio Ciofini di Firenze in data 29.11.2006 rep. n. 18942, racc. n. 6269, ha trasferito al Comune di Dicomano il sentiero di accesso all'area interessata dagli scavi archeologici e relativo pubblico parcheggio auto.

Inoltre ha costituito servitù di uso pubblico sulla nuova strada privata che conduce al sito archeologico ed al complesso di Villa di Poggio e per una

pozione da destinare a parcheggio.

I titoli abilitativi risultano i seguenti:

- Permesso di Costruire n. 2005/16 del 05.07.2005;
- DIA n. 2006/1 del 02.01.2006 per installazione deposito GPL interrato;
- DIA n. 2006/3 del 10.01.2006 per installazione deposito GPL interrato;
- DIA n. 2006/53 del 19.04.2006 per realizzazione pozzo ad uso diverso dal domestico;
- Permesso di Costruire n. 2011/2 del 05.02.2011;
- Autorizzazione allo scarico civile abitazione P.E. n. 2011/1;
- Autorizzazione allo scarico villa e centro benessere n. 2015/4 del 22.07.2015;
- Permesso di Costruire n. 2016/3 del 06.02.2016.

A seguito della avvenuta esecuzione di opere di urbanizzazione secondaria previste in convenzione è stato rilasciato dal Comune in 02.02.2007 attestato di avvenuta esecuzione. Relativamente alle opere di urbanizzazione primaria, queste sono state parzialmente eseguite e per il completamento era stato rilasciato il permesso n. 2016/3 sopra citato.

Attualmente i permessi e le convenzioni risultano scadute: risultava in fase di rilascio una ulteriore variante in corso d'opera da riconvenzionare, formalmente completa, mai ritirata per mancanza della polizza fidejussoria. L'ufficio tecnico ha confermato che presentando la polizza e chiedendo le volture, la stessa è rilasciabile.

6.2 EDIFICI COLONICI

➤ "Casa di Cosimo"

- Permesso di Costruire n. 2006/5 del 01.03.2006 per ristrutturazione;
- Variante Finale art. 142 L.R. 01/056 n. 2007/32 del 31.10.2007.

Non risulta in essere alcuna agibilità in mancanza dei collaudi degli impianti di riscaldamento, per mancanza del completamento dell'allacciamento

all'impianto gas butano nonché completamento dell'impianto di smaltimento fognario con installazione del previsto depuratore.

In fase di sopralluogo si sono potute riscontrare delle difformità tra lo stato di fatto, concessionato ed il censimento catastale: sentito l'UtC e ritenute sanabili le difformità rilevate, lo stesso conferma la possibilità di attuare una sanatoria a mezzo di CILA (accompagnata da perizia giurata per le difformità forometriche a dimostrazione delle preesistenze). Spesa presunta per pratica edilizia in sanatoria, sanzioni ed oblazioni, perizia giurata, variazioni catastali e pratica SCIAgibilità, stimabile in € 15.000,00.

L'agibilità dell'edificio potrà essere rilasciata a seguito del completamento di tutte le opere di urbanizzazione e collaudo/agibilità della lottizzazione.

Gli immobili risultano regolarmente censiti all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali ma non nello stato di fatto/autorizzato e si accertano pertanto irregolarità ed abusi edilizi ai sensi della L. 47/85, 724/94 e 326/03, sanabili come pocanzi indicato.

In relazione al D.M. 27.03.2008 n. 37, l'immobile non dispone di certificazioni: tuttavia detti certificati potranno essere rilasciati a fine lavori in quanto si ritiene che l'impiantistica sia stata eseguita (per quanto compiuto e rilevato) in conformità alle vigenti normative.

➤ *"Casa del Magnifico"*

- Permesso di Costruire n. 2006/6 del 01.03.2006 per ristrutturazione;
- Variante Finale art. 142 L.R. 01/056 n. 2007/34 del 31.10.2007.

Non risulta in essere alcuna agibilità in mancanza dei collaudi degli impianti di riscaldamento, per mancanza del completamento dell'allacciamento all'impianto gas butano nonché completamento dell'impianto di smaltimento fognario con installazione del previsto depuratore. In fase di sopralluogo si sono potute riscontrare delle difformità tra lo stato di fatto, concessionato ed il censimento catastale: sentito l'UtC e ritenute sanabili le difformità rilevate, lo stesso conferma la possibilità di attuare una sanatoria

a mezzo di CILA (accompagnata da perizia giurata per le difformità forometriche a dimostrazione delle preesistenze). Spesa presunta per pratica edilizia in sanatoria, sanzioni ed oblazioni, perizia giurata, variazioni catastali e pratica SCIAgibilità, stimabile in € 43.000,00.

L'agibilità dell'edificio potrà essere rilasciata a seguito del completamento di tutte le opere di urbanizzazione e collaudo/agibilità della lottizzazione.

Gli immobili risultano regolarmente censiti all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali ma non nello stato di fatto/autorizzato e si accertano pertanto irregolarità ed abusi edilizi ai sensi della L. 47/85, 724/94 e 326/03, sanabili come pocanzi indicato.

In relazione al D.M. 27.03.2008 n. 37, l'immobile non dispone di certificazioni: tuttavia detti certificati potranno essere rilasciati a fine lavori in quanto si ritiene che l'impiantistica sia stata eseguita (per quanto compiuto e rilevato) in conformità alle vigenti normative.

➤ "Casa Piccolo Cosimo"

- Permesso di Costruire n. 2006/7 del 01.03.2006 per ristrutturazione;
- Variante Finale art. 142 L.R. 01/056 n. 2007/33 del 31.10.2007.

Non risulta in essere alcuna agibilità in mancanza dei collaudi degli impianti di riscaldamento, per mancanza del completamento dell'allacciamento all'impianto gas butano nonché completamento dell'impianto di smaltimento fognario con installazione del previsto depuratore. In fase di sopralluogo si sono potute riscontrare delle difformità tra lo stato di fatto, concessionato ed il censimento catastale: sentito l'UtC e ritenute sanabili le difformità rilevate, lo stesso conferma la possibilità di attuare una sanatoria a mezzo di CILA (accompagnata da perizia giurata per le difformità forometriche a dimostrazione delle preesistenze). Spesa presunta per pratica edilizia in sanatoria, sanzioni ed oblazioni, perizia giurata, variazioni catastali e pratica SCIAgibilità, stimabile in € 8.000,00.

L'agibilità dell'edificio potrà essere rilasciata a seguito del completamento

di tutte le opere di urbanizzazione e collaudo/agibilità della lottizzazione.

Gli immobili risultano regolarmente censiti all’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali ma non nello stato di fatto/autorizzato e si accertano pertanto irregolarità ed abusi edilizi ai sensi della L. 47/85, 724/94 e 326/03, sanabili come pocanzi indicato.

In relazione al D.M. 27.03.2008 n. 37, l’immobile non dispone di certificazioni: tuttavia detti certificati potranno essere rilasciati a fine lavori in quanto si ritiene che l’impiantistica sia stata eseguita (per quanto compiuto e rilevato) in conformità alle vigenti normative.

➤ *“Casa di Lorenzo”*

- Permesso di Costruire n. 2006/8 del 01.03.2006 per ristrutturazione;
- Variante Finale art. 142 L.R. 01/056 n. 2007/31 del 31.10.2007.

Non risulta in essere alcuna agibilità in mancanza dei collaudi degli impianti di riscaldamento, per mancanza del completamento dell’allacciamento all’impianto gas butano nonché completamento dell’impianto di smaltimento fognario con installazione del previsto depuratore.

In fase di sopralluogo si sono potute riscontrare delle difformità tra lo stato di fatto, concessionato ed il censimento catastale: sentito l’UtC e ritenute sanabili le difformità rilevate, lo stesso conferma la possibilità di attuare una sanatoria a mezzo di CILA (accompagnata da perizia giurata per le difformità forometriche a dimostrazione delle preesistenze). Spesa presunta per pratica edilizia in sanatoria, sanzioni ed oblazioni, perizia giurata, variazioni catastali e pratica SCIAgibilità, stimabile in € 15.000,00.

L’agibilità dell’edificio potrà essere rilasciata a seguito del completamento di tutte le opere di urbanizzazione e collaudo/agibilità della lottizzazione.

Gli immobili risultano regolarmente censiti all’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali ma non nello stato di fatto/autorizzato e si accertano pertanto irregolarità ed abusi edilizi ai sensi della L. 47/85, 724/94 e 326/03,

sanabili come pocanzi indicato.

In relazione al D.M. 27.03.2008 n. 37, l'immobile non dispone di certificazioni: tuttavia detti certificati potranno essere rilasciati a fine lavori in quanto si ritiene che l'impiantistica sia stata eseguita (per quanto compiuto e rilevato) in conformità alle vigenti normative.

6.3 VILLA DI POGGIO

- Permesso di Costruire n. 2007/58 del 22.10.2007 per ristrutturazione urbanistica;
- Variante in corso d'opera Permesso di Costruire n. 2011/3 del 05.02.2011;
- Sanatoria e Variante in corso d'opera Permesso di Costruire n. 2015/9 del 31.07.2015;
- Completamento opere Permesso di Costruire n. 2016/2 del 06.02.2016;
- SCIA per completamento opere n. 2018/20.

Allo stato attuale sarà necessaria la presentazione di nuova pratica edilizia per il completamento delle opere.

6.4 CENTRO BENESSERE

- Permesso di Costruire n. 2007/59 del 22.10.2007;
- Variante in corso d'opera Permesso di Costruire n. 2011/11 del 16.04.2011;
- Variante in corso d'opera Permesso di Costruire n. 2016/4 del 06.02.2016;
- SCIA per completamento opere n. 2018/21.

Allo stato attuale sarà necessaria la presentazione di nuova pratica edilizia per il completamento delle opere.

6.5 CASA ANDREA DEL CASTAGNO

- Permesso di Costruire n. 2007/24 del 19.03.2007;
- Rinnovo - Permesso di Costruire n. 2012/1 del 09.01.2012;
- SCIA per completamento opere n. 2018/22.

Allo stato attuale sarà necessaria la presentazione di nuova pratica edilizia per il completamento delle opere.

6.6 CASA BEATO ANGELICO

- Permesso di Costruire n. 2007/22 del 19.03.2007;
- Rinnovo - Permesso di Costruire n. 2012/2 del 09.01.2012;
- SCIA per completamento opere n. 2018/23.

Allo stato attuale sarà necessaria la presentazione di nuova pratica edilizia per il completamento delle opere.

7. VALUTAZIONE DEI BENI

7.1 PREMESSA

La stima dei beni avverrà per "comparti", edifici colonici ultimati, edificio ricettivo in corso di ristrutturazione (villa), edificio ricettivo in corso di edificazione (centro benessere), edifici residenziali in corso di edificazione (due bifamiliari al grezzo) ed i terreni.

Si precisa che gli edifici quali cabina Enel ed il deposito ligneo già individuati e descritti non presentano alcun valore commerciale (e dovranno essere ceduti).

Le stime verranno effettuate come se le opere di urbanizzazione fossero completate, applicando valori unitari parametrici della zona (sia per gli edifici finiti che per quelli in corso di ristrutturazione/edificazione), decurtando poi sul complessivo, l'importo delle opere mancanti come rinvenuto nel computo metrico estimativo allegato all'ultima variante – ancora pendente – valutato attuale nelle consistenze e nei prezzi.

I beni in oggetto sono posti in una zona foranea, in aperta campagna, sul crinale della collina che guarda ad est, nella porzione più orientale del territorio comunale. Si accede al compendio dalla Strada vicinale di

Frascole che diparte dalla sottostante Strada Statale in località Piandratì.

Detta viabilità vicinale versa per alcuni tratti, in mediocre stato conservativo. La zona non è raggiunta da alcun mezzo pubblico.

La Villa il Poggio, così come alcuni ad esso prossimi (pur non nelle

immediate vicinanze) sono dei "nuclei" in territorio aperto, di limitata estensione, costituiti da edifici rurali ed ex rurali in parte ristrutturati.

Il tessuto edilizio in zona è rado e comunque non intensivo. La zona – per sua natura ed ubicazione – non è urbanizzata.

Ai fini dell'appetibilità di mercato si precisa che i beni in oggetto sono circondati da appezzamenti di terreno di proprietà della società; i beni hanno aree di pertinenza esclusiva, essendo corredata su tutti i lati da area esclusiva.

Ad avviso dello scrivente, la viabilità in essere potrebbe risultare un elemento parzialmente penalizzante (quantomeno per la Villa ed il centro benessere).

Relativamente ai casali, si è rilevata una rarefatta presenza di immobili nelle vicinanze con una quasi assenza di immobili in vendita ricadenti nello stesso segmento di mercato (più o meno usati). La zona sembrerebbe appetibile sia per un mercato di seconde case (prestigiose unità di villeggiatura), sia per abitazioni primarie per soggetti che già vivono o lavorano prevalentemente in zona.

7.2 STIMA

7.2.1 EDIFICI COLONICI

Il metodo di stima opportuno è quello per comparazione diretta con aggiustamenti o parametri correttivi necessari a determinare lo specifico valore dei beni immobili in esame.

Saranno tenuti in debito conto la tipologia, la destinazione dei beni e le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Si ritiene – nell'ottica dell'unico lotto per la procedura – di adottare un valore unitario omogeneo per tutte le unità nonostante l'esistenza di due edifici bifamiliari, uno monofamiliare ed un condominio di sei unità.

Si procede preliminarmente pertanto alla determinazione del valore unitario di stima: ai fini della stima occorre tenere in debita considerazione che le unità sono concepite sia per un uso continuativo di tipo residenziale, sia per

un uso saltuario a scopo di villeggiatura (sia invernale che estiva) anche a rendita.

Quotazioni medie rilevate, fonte "O.M.I." – ville e villini, stato conservativo normale – rif. I sem. 2023 € 1.250,00 - € 1.850,00 /mq

Dalle ricerche effettuate è emerso che il comune presenta un numero complessivo di 981 edifici residenziali, per un totale di circa 3000 unità abitative: immobili decisamente diversi da quelli in esame, concentrati per lo più nel capoluogo con un'età media di circa 35 anni.

Le analisi di mercato operate per la zona, suggeriscono tuttavia come i valori indicati siano sottostimati: si ritiene nella fattispecie, sentiti anche operatori del settore specializzati per la zona, di adottare un valore unitario per immobili nuovi, pronta consegna, pari ad € 2.000,00 /mq

- riduzione valore di mercato per assenza di garanzia per vizi, procedura di liquidazione giudiziale – 15%;

Valore unitario di stima = € 2.000,00 /mq – 15% = € 1.700,00 /mq

Lo stato conservativo normale, rispetto al pregio degli edifici in esame, può considerarsi assimilabile: di volta in volta saranno decurtati dalle stime delle singole unità, importi per lavori necessari ai ripristini dei vizi più gravi rilevati (infiltrazioni, risalita e quant'altro).

Sulla base di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili, delle zone in cui sono situati, della loro vetustà, del loro stato d'uso e manutenzione, la propria commerciabilità, la congiuntura sfavorevole per il settore immobiliare, l'aspetto economico con riferimento agli attuali prezzi di mercato d'edifici simili per destinazione e grado di finitura, gli immobili appresi alla procedura vengono così valutati con riferimento all'attualità:

- "Casa di Cosimo"

Cosimo 1

Determinazione Superficie Convenzionale

Sup. Abitazione p.s1 mq. 31,80 ca x 1,00 = mq. 31,80

Sup. loggia	mq. 12,00 ca x 0,25 = mq. 3,00
Sup. Abitazione p.t.	mq. 56,20 ca x 1,00 = mq. 56,20
Sup. poggiolo	mq. 9,00 ca x 0,25 = mq. 2,25
Sup. Abitazione p.1	mq. 30,00 ca x 1,00 = mq. 30,00
Sup. giardino esclusivo	mq. 24,00 ca x 0,15 = mq. 3,60

[la superficie scoperta esclusiva in ambito condominiale viene convenzionalmente considerata al 15% fino al raggiungimento di mq. 25 mentre l'eventuale eccedenza viene convenzionalmente considerata al 5%]

Sommano Sup. Convenzionale Totale mq. 126,85

mq. 126,85 x € 1.700,00 /mq = € 215.645,00

a.d. spese per ripristini dei vizi più gravi

- € 10.000,00

Sommano Cosimo 1 € 205.645,00

Cosimo 2

Determinazione Superficie Convenzionale

Sup. Abitazione p.t.	mq. 24,00 ca x 1,00 = mq. 24,00
Sup. loggia	mq. 16,80 ca x 0,25 = mq. 4,20
Sup. Abitazione p.1	mq. 46,85 ca x 1,00 = mq. 46,85
Sup. giardino esclusivo	mq. 25,00 ca x 0,15 = mq. 3,75

[la superficie scoperta esclusiva in ambito condominiale viene convenzionalmente considerata al 15% fino al raggiungimento di mq. 25 mentre l'eventuale eccedenza viene convenzionalmente considerata al 5%]

[eccedenza = superficie totale mq. 37,00 - mq. 25,00 = mq. 12,00]

mq. 12,00 ca x 0,05 = mq. 0,60

Sommano Sup. Convenzionale Totale mq. 79,40

mq. 79,40 x € 1.700,00 /mq = € 134.980,00

a.d. spese per ripristini dei vizi più gravi

- € 5.000,00

Sommano Cosimo 2 € 129.980,00

*

Sommano Cosimo 1 e 2 € 335.625,00

a.d. spese presunte per regolarizzazione urbanistica

- € 15.000,00

Sommano "Casa di Cosimo" € 320.625,00

*

➤ "Casa del Magnifico"

Magnifico 1

Determinazione Superficie Convenzionale

Sup. Cantina p.s1 mq. 15,12 ca x 0,50 = mq. 7,56

Sup. Abitazione p.t mq. 61,72 ca x 1,00 = mq. 61,72

Sup. loggia mq. 6,50 ca x 0,25 = mq. 1,63

Sup. Abitazione p.1 mq. 42,72 ca x 1,00 = mq. 42,72

Sup. giardino esclusivo mq. 25,00 ca x 0,15 = mq. 3,75

[la superficie scoperta esclusiva in ambito condominiale viene convenzionalmente considerata al 15% fino al raggiungimento di mq. 25 mentre l'eventuale eccedenza viene convenzionalmente considerata al 5%]

[eccedenza = superficie totale mq. 135,90 – mq. 25,00 = mq. 110,90]

mq.110,90 ca x 0,05 = mq. 5,55

Sommano Sup. Convenzionale Totale mq. 122,93

mq. 122,93 x € 1.700,00 /mq = € 208.981,00

a.d. spese per ripristini dei vizi più gravi

- € 15.000,00

Sommano Magnifico 1 € 193.981,00

Magnifico 2

Determinazione Superficie Convenzionale

Sup. Abitazione p.t mq. 50,40 ca x 1,00 = mq. 50,40

Sup. loggia mq. 12,00 ca x 0,25 = mq. 3,00

Sup. Abitazione p.1 mq. 47,40 ca x 1,00 = mq. 47,40

Sup. giardino esclusivo mq. 25,00 ca x 0,15 = mq. 3,75

[la superficie scoperta esclusiva in ambito condominiale viene

convenzionalmente considerata al 15% fino al raggiungimento di mq. 25
mentre l'eventuale eccedenza viene convenzionalmente considerata al 5%]
[eccedenza = superficie totale mq. 54,00 - mq. 25,00 = mq. 29,00]

$$\text{mq. 29,00 ca} \times 0,05 = \text{mq. 1,45}$$

Sommano Sup. Convenzionale Totale mq. 106,00

$$\text{mq. 106,00} \times \text{€ 1.700,00 /mq} = \text{€ 180.200,00}$$

a.d. spese per ripristini dei vizi più gravi

$$- \text{€ 10.000,00}$$

Sommano Magnifico 2 € 170.200,00

Magnifico 3

Determinazione Superficie Convenzionale

$$\text{Sup. Abitazione p.t} \quad \text{mq. 74,60 ca} \times 1,00 = \text{mq. 74,60}$$

$$\text{Sup. loggia} \quad \text{mq. 10,25 ca} \times 0,25 = \text{mq. 2,56}$$

$$\text{Sup. Abitazione p.1} \quad \text{mq. 43,80 ca} \times 1,00 = \text{mq. 43,80}$$

$$\text{Sup. giardino esclusivo} \quad \text{mq. 25,00 ca} \times 0,15 = \text{mq. 3,75}$$

[la superficie scoperta esclusiva in ambito condominiale viene
convenzionalmente considerata al 15% fino al raggiungimento di mq. 25
mentre l'eventuale eccedenza viene convenzionalmente considerata al 5%]
[eccedenza = superficie totale mq. 75,74 - mq. 25,00 = mq. 50,74]

$$\text{mq. 50,74 ca} \times 0,05 = \text{mq. 2,54}$$

Sommano Sup. Convenzionale Totale mq. 127,25

$$\text{mq. 127,25} \times \text{€ 1.700,00 /mq} = \text{€ 216.325,00}$$

a.d. spese per ripristini dei vizi più gravi

$$- \text{€ 15.000,00}$$

Sommano Magnifico 3 € 201.325,00

Magnifico 4

Determinazione Superficie Convenzionale

$$\text{Sup. Abitazione p.1} \quad \text{mq. 73,35 ca} \times 1,00 = \text{mq. 73,35}$$

$$\text{Sup. Abitazione p.2} \quad \text{mq. 28,50 ca} \times 1,00 = \text{mq. 28,50}$$

$$\text{Sup. giardino esclusivo} \quad \text{mq. 16,00 ca} \times 0,15 = \text{mq. 2,40}$$

[la superficie scoperta esclusiva in ambito condominiale viene convenzionalmente considerata al 15% fino al raggiungimento di mq. 25 mentre l'eventuale eccedenza viene convenzionalmente considerata al 5%]

Sommano Sup. Convenzionale Totale mq. 104,25

mq. 104,25 x € 1.700,00 /mq = € 177.225,00

a.d. spese per ripristini dei vizi più gravi

- € 15.000,00

Sommano Magnifico 4 € 162.225,00

Magnifico 5

Determinazione Superficie Convenzionale

Sup. Abitazione p.1 mq.104,60 ca x 1,00 = mq.104,60

Sup. giardino esclusivo mq. 25,00 ca x 0,15 = mq. 3,75

[la superficie scoperta esclusiva in ambito condominiale viene convenzionalmente considerata al 15% fino al raggiungimento di mq. 25 mentre l'eventuale eccedenza viene convenzionalmente considerata al 5%]

[eccedenza = superficie totale mq. 173,00 – mq. 25,00 = mq. 148,00]

mq.148,00 ca x 0,05 = mq. 7,40

Sommano Sup. Convenzionale Totale mq. 115,75

mq. 115,75 x € 1.700,00 /mq = € 196.775,00

a.d. spese per ripristini dei vizi più gravi

- € 10.000,00

Sommano Magnifico 5 € 186.775,00

Magnifico 6

Determinazione Superficie Convenzionale

Sup. Abitazione p.2 mq.106,00 ca x 1,00 = mq.106,00

Sup. giardino esclusivo mq. 25,00 ca x 0,15 = mq. 3,75

[la superficie scoperta esclusiva in ambito condominiale viene convenzionalmente considerata al 15% fino al raggiungimento di mq. 25 mentre l'eventuale eccedenza viene convenzionalmente considerata al 5%]

[eccedenza = superficie totale mq. 32,00 – mq. 25,00 = mq. 7,00]

mq. 7,00 ca x 0,05 = mq. 0,35

Sommano Sup. Convenzionale Totale mq. 110,10

mq. 110,10 x € 1.700,00 /mq = € 187.170,00

a.d. spese per ripristini dei vizi più gravi

- € 10.000,00

Sommano Magnifico 6 € 177.170,00

*

Sommano Magnifico da 1 a 6 € 1.091.676,00

a.d. spese presunte per regolarizzazione urbanistica

- € 43.000,00

Sommano "Casa del Magnifico" € 1.048.676,00

*

➤ "Casa Piccolo Cosimo"

Casa piccolo Cosimo

Determinazione Superficie Convenzionale

Sup. Abitazione p.t mq. 63,80 ca x 1,00 = mq. 63,80

Sup. porticato mq. 12,00 ca x 0,25 = mq. 3,00

Sup. giardino esclusivo mq. 25,00 ca x 0,15 = mq. 3,75

[la superficie scoperta esclusiva in ambito condominiale viene convenzionalmente considerata al 15% fino al raggiungimento di mq. 25 mentre l'eventuale eccedenza viene convenzionalmente considerata al 5%]

[eccedenza = superficie totale mq. 180,00 - mq. 25,00 = mq. 155,00]

mq.155,00 ca x 0,05 = mq. 7,75

Sommano Sup. Convenzionale Totale mq. 78,30

Nel caso in esame di casa singola, si ritiene di applicare una maggiorazione in termini di valore, stimata congrua nel 20% e pertanto

€ 1.700,00 /mq + 20% = € 2.040,00 /mq

mq. 78,30 x € 2.040,00 /mq = € 159.732,00

a.d. spese per ripristini dei vizi più gravi

- € 10.000,00

a.d. spese presunte per regolarizzazione urbanistica

- € 8.000,00

Sommano "Casa piccolo Cosimo"

€ 141.732,00

*

➤ "Casa di Lorenzo"

Lorenzo 1

Determinazione Superficie Convenzionale

Sup. Abitazione p.t mq. 57,00 ca x 1,00 = mq. 57,00

Sup. porticato mq. 10,00 ca x 0,25 = mq. 2,50

Sup. Abitazione p.1 mq. 31,00 ca x 1,00 = mq. 31,00

Sup. giardino esclusivo mq. 14,00 ca x 0,15 = mq. 2,10

[la superficie scoperta esclusiva in ambito condominiale viene convenzionalmente considerata al 15% fino al raggiungimento di mq. 25 mentre l'eventuale eccedenza viene convenzionalmente considerata al 5%]

Sommano Sup. Convenzionale Totale mq. 127,25

mq. 92,60 x € 1.700,00 /mq = € 157.420,00

a.d. spese per ripristini dei vizi più gravi

- € 10.000,00

Sommano Lorenzo 1 € 147.420,00

Lorenzo 2

Determinazione Superficie Convenzionale

Sup. Abitazione p.t mq. 66,50 ca x 1,00 = mq. 66,50

Sup. porticato mq. 18,00 ca x 0,25 = mq. 4,50

Sup. Abitazione p.1 mq. 63,00 ca x 1,00 = mq. 63,00

Sup. terrazza mq. 7,00 ca x 0,25 = mq. 1,75

Sup. Abitazione p.2 mq. 20,00 ca x 1,00 = mq. 20,00

Sup. giardino esclusivo mq. 25,00 ca x 0,15 = mq. 3,75

[la superficie scoperta esclusiva in ambito condominiale viene convenzionalmente considerata al 15% fino al raggiungimento di mq. 25]

mentre l'eventuale eccedenza viene convenzionalmente considerata al 5%]

[eccedenza = superficie totale mq. 71,00 - mq. 25,00 = mq. 46,00]

mq. 46,00 ca x 0,05 = mq. 2,30

mq. 161,80 x € 1.700,00 /mq = € 275.060,00

a.d. spese per ripristini dei vizi più gravi

- € 15.000,00

Sommano Lorenzo 2 € 260.060,00

*

Sommano Lorenzo 1 e 2 € 407.480,00

a.d. spese presunte per regolarizzazione urbanistica

- € 15.000,00

Sommano "Casa di Lorenzo" € 392.480,00

*

Riepilogo stime

Casa di Cosimo € 320.625,00

Casa del Magnifico € 1.048.676,00

Casa Piccolo Cosimo € 141.732,00

Casa di Lorenzo € 392.480,00

Sommano € 1.903.513,00

Valore di stima complessivo EDIFICI COLONICI € 1.903.513,00

*

7.2.2 VILLA DI POGGIO

Il metodo di valutazione è quello di costo di costruzione/intervento: per la valutazione dello specifico immobile occorre tenere in considerazione il tipo di intervento e cioè la ristrutturazione di un antico edificio con consolidamento delle strutture esistenti e/o sostituzione di solai e copertura con mantenimento degli elementi caratteristici e tematici.

Operate le dovute considerazioni tecniche, valutato l'intervento, valutata altresì la difficoltà tecnica del luogo (ubicazione cantiere), sentiti operatori specializzati in zona per il tipo di intervento si ritiene congruo fissare un

mq. 1.468,00 x € 1.840,00 / mq. = € 2.701.120,00]

Incidenza area 10% = € 2.701.120,00 x 10% = € 270.112,00

Sommano € 1.620.672,00

Valore di stima complessivo CENTRO BENESSERE € 1.620.672,00

*

7.2.4 CASA ANDREA DEL CASTAGNO

Il metodo di valutazione è quello di costo di costruzione/intervento: per la valutazione dello specifico immobile occorre tenere in considerazione il tipo di intervento e cioè la nuova edificazione residenziale.

Operate le dovute considerazioni tecniche, valutato l'intervento, valutata altresì la difficoltà tecnica del luogo (ubicazione cantiere), sentiti operatori specializzati in zona per il tipo di intervento si ritiene congruo fissare un costo/valore delle opere allo stato attuale – stimate al 50% del complessivo – in € 800,00 /mq.

Oltre a questo valore vi sarebbe da considerare il valore dell'area: nel caso in esame, trattandosi di un piano attuativo di riqualificazione, nel quale vi è sì un interesse privato ma anche dell'Amministrazione, la quale ha favorito l'intervento fornendo cubature assai generose e ricevendo di contro, servizi per la comunità quali sistemazione della viabilità, illuminazione pubblica, opere inerenti gli scavi archeologici, ecc. si ritiene che l'incidenza dell'area sia da intendersi ricompresa già nei valori attribuiti alla Villa ed al Centro Benessere.

Sulla base di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili, delle zone in cui sono situati, della loro vetustà, del loro stato d'uso e manutenzione, la propria commerciabilità, la congiuntura sfavorevole per il settore immobiliare, l'aspetto economico con riferimento agli attuali prezzi di mercato d'edifici similari per destinazione e grado di finitura, gli immobili appresi alla procedura vengono così valutati con riferimento all'attualità:

Sup. complessiva edificato

Andrea del Castagno 1 mq. 109,00

Andrea del Castagno 2 mq. 158,00

Sommano mq. 267,00

mq. 267,00 x € 800,00 / mq. = € 213.600,00

Valore di stima complessivo CASA ANDREA DEL CASTAGNO € 213.600,00

*

7.2.5 CASA BEATO ANGELICO

Il metodo di valutazione è quello di costo di costruzione/intervento: per la valutazione dello specifico immobile occorre tenere in considerazione il tipo di intervento e cioè la nuova edificazione residenziale.

Operate le dovute considerazioni tecniche, valutato l'intervento, valutata altresì la difficoltà tecnica del luogo (ubicazione cantiere), sentiti operatori specializzati in zona per il tipo di intervento si ritiene congruo fissare un costo/valore delle opere allo stato attuale – stimate al 50% del complessivo – in € 800,00 /mq.

Oltre a questo valore vi sarebbe da considerare il valore dell'area: nel caso in esame, trattandosi di un piano attuativo di riqualificazione, nel quale vi è sì un interesse privato ma anche dell'Amministrazione, la quale ha favorito l'intervento fornendo cubature assai generose e ricevendo di contro, servizi per la comunità quali sistemazione della viabilità, illuminazione pubblica, opere inerenti gli scavi archeologici, ecc. si ritiene che l'incidenza dell'area sia da intendersi ricompresa già nei valori attribuiti alla Villa ed al Centro Benessere.

Sulla base di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili, delle zone in cui sono situati, della loro vetustà, del loro stato d'uso e manutenzione, la propria commerciabilità, la congiuntura sfavorevole per il settore immobiliare, l'aspetto economico con riferimento agli attuali prezzi di mercato d'edifici simili per destinazione e grado di finitura, gli immobili appresi alla procedura vengono così valutati con riferimento all'attualità:

Sup. complessiva edificato

Beato Angelico 1 mq. 129,00

Beato Angelico 2 mq. 137,00

 Sommano mq. 266,00

mq. 266,00 x € 800,00 / mq. = € 212.800,00

Valore di stima complessivo CASA BEATO ANGELICO € 212.800,00

*

7.2.6 TERRENI

Come già specificato nel capitolo relativo alla descrizione dei terreni "...la ricognizione visiva, pur parziale data l'estensione, i notevoli dislivelli altimetrici e la vegetazione impenetrabile, ha denotato alcune piante di olivo ed i resti di una coltivazione a vigneto, estinta per abbandono oltre a bosco autoctono".

Si ritiene pertanto corretto il metodo di stima per "valori agricoli medi" sulla base della banca dati dell'Agenzia delle Entrate - annualità 2021, prov. FI, regione Agraria n. 3, comune di Dicomano:

- PRATO are 98.10 x € 4.406,00 /ha = € 4.322,29;
 - ULIVETO ha 01.07.67 x € 20.863,00 /ha = € 22.463,19;
 - PASCOLO are 26.30 x € 1.307,00 /ha = € 343,74;
 - SEMIN ARBOR ha 06.41.15 x € 11.638,00 /ha = € 74.617,04;
 - SEMINATIVO are 14.90 x € 10.451,00 /ha = € 1557,20;
 - ULIVET VIGNET ha 01.20.01 x € 18.364,00 /ha = € 22038,64;
 - BOSCO CEDUO ha 06.04.21 x € 1.704,00 /ha = € 10.295,74;
 - BOSCO ALTO ha 01.98.65 x € 5.149,00 /ha = € 10.228,49;
- (valore medio tra fusto adulto e giovane)
- PASC CESPUG are 66.78 x € 1.307,00 /ha = € 872,81;
 - BOSCO MISTO ha 13.69.36 x € 2.815,00 /ha = € 38.547,48.

Sommano € 176.286,62

Valore di stima complessivo TERRENI € 176.286,62

7.2.7 CONSIDERAZIONE IN MERITO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Come anticipato nella fase descrittiva del capitolo sulla stima immobiliare, i valori determinati si intendono come se le opere di urbanizzazione fossero ultimate. Dato che tale circostanza non corrisponde allo stato attuale delle cose, risulta opportuno applicare una decurtazione in termini di valore, in base alle opere ancora pendenti.

In fase di accesso atti è stato esaminato il computo metrico estimativo delle opere da completare, allegato alla variante in corso d'opera approvata ma non ritirata: stante le opportune verifiche, lo stesso è stato valutato attuale sia nelle consistenze che nei prezzi e porta un valore di € 200.000,00 ca.

Stante lo stato attuale del cantiere e la prevista pulizia e disboscamento delle aree, i ripristini, le sostituzioni e riparazioni nonché tutti i vizi potenziali ed occulti, si ritiene opportuno applicare a tale somma una maggiorazione prudenziale pari al 40%: si andrà perciò a scomputare dal valore di stima complessivo del compendio, l'importo di € 280.000,00.

8. RIEPILOGO E STIMA DEFINITIVA

Valore di stima complessivo EDIFICI COLONICI

€ 1.903.513,00

Valore di stima complessivo VILLA DI POGGIO

€ 2.262.000,00

Valore di stima complessivo CENTRO BENESSERE

€ 1.620.672,00

Valore di stima complessivo CASA ANDREA DEL CASTAGNO

€ 213.600,00

Valore di stima complessivo CASA BEATO ANGELICO

€ 212.800,00

Valore di stima complessivo TERRENI

€ 176.286,62

Sommano € 6.410.871,62

a.d. spese completamento urbanizzazione e ripristini

- € 280.000,00

Sommano € 6.108.871,62

L'importo sopra determinato, con i singoli valori unitari e superfici, nonostante il pregio dell'intervento in termini qualitativi e di importanza architettonica, deve necessariamente essere rivisto in considerazione dei seguenti fattori:

- l'intervento è ubicato in zona collinare esterna alle principali arterie;
- nessun intervento di agevolazione viaria è previsto allo stato;
- il sito, allo stato, risulta esterno ai più blasonati siti turistici;
- lo stato di trascuratezza del cantiere negli ultimi anni ha compromesso parzialmente le infrastrutture già realizzate;
- il momento attuale presenta una particolare congiuntura sfavorevole tuttavia prevedibilmente transitoria nel caso specifico, stante l'interesse dei luoghi.

Tutto quanto sopra specificato, si ritiene di deprezzare il valore di stima sopra indicato, con una percentuale prudenziale del 10% e pertanto

Valore di stima € 6.108.871,62 – 10% = € 5.497.984,62

Valore di stima, arrotondati € 5.500.000,00

(€ cinquemilionicinquecentomila/00).

Quota di spettanza alla procedura: quota intera.

*

Non risulta l'esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura, disciplinari di assegnazione di aree e/o di alloggi o comunque, di convenzioni pubbliche.

*

ALLEGATI

n. 1 foto dei luoghi

n. 2 estratti di mappa

- n. 3 visure catastali N.C.E.U. - N.C.T.
- n. 4 planimetrie catastali – elaborati planimetrici
- n. 5 C.D.U.
- n. 6 quotazioni OMI – valori agricoli medi
- n. 7 visure conservatoria RR.II.
- n. 8 atti amministrativi

Rubano, 17.01.2024

*



Il Perito Stimatore
Geom. Paolo Rampazzo

The image shows a blue circular stamp from the 'Collegio dei Geometri Prov. di Padova' with the number '2562'. The stamp is partially obscured by a handwritten signature in blue ink. Below the stamp, the text 'Il Perito Stimatore' and 'Geom. Paolo Rampazzo' is printed.

