

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art.568 c.p.c. Dr. Maria Mazzanti, nell'Esecuzione Immobiliare 247/2007 R.G.E.

[REDACTED] (già [REDACTED])

sede [REDACTED]

contro

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]ASTE
GIUDIZIARIE**INTEGRAZIONE PERITALE**ASTE
GIUDIZIARIE

QUESITO : *“ritenuto che , all’esito della intervenuta separazione in natura dei beni pignorati e all’attribuzione in proprietà esclusiva all’esecutata [REDACTED] di parte del compendio immobiliare, appare opportuno disporre, tenuto conto anche del tempo trascorso, un’integrazione della perizia di stima, con la quale l’esperto stimatore dovrà indicare **gli eventuali lotti da porre in vendita con il relativo valore**, nonché verificare, presa visione della domanda di rivendica proposta dal terzo opponente Carmignani Alberto, la possibilità di procedere alla vendita con esclusione del terreno oggetto di rivendica iscritto al **foglio 10 particella 313”***

In risposta al quesito posto, di seguito è stata redatta una integrazione di perizia di stima in cui si è ritenuto opportuno predisporre la formazione di un maggior numero di lotti, rispetto alla precedente perizia, al fine di favorirne la vendita. A ciascun lotto è stato attribuito un valore ad oggi dove si è tenuto conto, per il tempo trascorso, di un deprezzamento dovuto ad un mercato immobiliare che da alcuni anni ha subito un forte “trend” negativo, nonché della diversa destinazione urbanistica che ha riguardato alcuni terreni oggetto della presente esecuzione.

Inoltre, presa visione della domanda di rivendica proposta da terzo opponente, relativamente al terreno censito al NCT nel F.10 part. 313, si ritiene possibile procedere alla vendita escludendo il terreno suddetto, per il quale è stata predisposta la formazione del Lotto n. 1.

Di seguito, seguendo le tracce della nuova procedura, l’elenco, le caratteristiche ed il valore di stima dei nuovi Lotti.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa.....	8
Descrizione	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Morandi.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Morandi.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Morandi.....	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Martiri della Libertà.....	9
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Giovanni XXIII.....	9
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - c/o Chiesa di Orentano.....	9
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via della Reubblica.....	9
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via della Repubblica.....	10
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via della Repubblica.....	10
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via della Bersagliera.....	10
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dell'otto.....	10
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dell'otto.....	10
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Località la Chiesa	10
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via della valle dei Rossi.....	10
Bene N° 15 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Corte Bisti via Morandi, piano T-1-2	10
Bene N° 16 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Corte Bisti via Morandi, piano T-1-2	10
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Via Bientinese.....	11
Titolarità per tutti i beni	11
Provenienze Ventennali per tutti i beni	11
Lotto 1.....	12
Confini.....	12
Consistenza	12
Dati Catastali	12
Stato di occupazione	12
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Lotto 2.....	13
Confini.....	13
Consistenza	13
Dati Catastali	13
Stato di occupazione	13
NORMATIVA URBANISTICA.....	14
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI.....	14
Lotto 3.....	14

Confini.....	14
CONSISTENZA.....	14
DATI CATASTALI.....	14
Stato di occupazione	15
NORMATIVA URBANISTICA.....	15
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI.....	15
Lotto 4.....	15
Confini.....	15
Consistenza	15
Dati Catastali	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Stato di occupazione	16
Normativa urbanistica.....	16
Vincoli od oneri condominiali	16
Lotto 5.....	16
Confini.....	16
Consistenza	17
Dati Catastali	17
Stato di occupazione	17
Normativa urbanistica.....	17
Vincoli od oneri condominiali	17
Lotto 6.....	18
Confini.....	18
Consistenza	18
Dati Catastali	18
Stato di occupazione	19
Normativa urbanistica.....	19
Vincoli od oneri condominiali	19
Lotto 7.....	19
Confini.....	19
Consistenza	19
Dati Catastali	20
Stato di occupazione	20
Normativa urbanistica.....	20
Vincoli od oneri condominiali	20
Lotto 8.....	21
Confini.....	21
Consistenza	21
Dati Catastali	21
Stato di occupazione	22

Normativa urbanistica.....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Lotto 9.....	22
Confini.....	22
Consistenza.....	22
Dati Catastali.....	23
Stato di occupazione.....	24
Normativa urbanistica.....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Lotto 10.....	24
Confini.....	24
Consistenza.....	24
Dati Catastali.....	25
Stato di occupazione.....	25
Normativa urbanistica.....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Lotto 11.....	25
Confini.....	25
Consistenza.....	26
Dati Catastali.....	26
Stato di occupazione.....	26
Normativa urbanistica.....	26
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Lotto 12.....	27
Confini.....	27
Consistenza.....	27
Dati Catastali.....	27
Stato di occupazione.....	27
Normativa urbanistica.....	27
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Lotto 13.....	28
Confini.....	28
Consistenza.....	28
Dati Catastali.....	28
Stato di occupazione.....	28
Normativa urbanistica.....	28
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Lotto 14.....	29
Confini.....	29
Consistenza.....	29

Dati Catastali	29
Stato di occupazione	30
Normativa urbanistica.....	30
Vincoli od oneri condominiali	30
Lotto 15	30
Confini.....	30
Consistenza	30
Dati Catastali	31
Stato di occupazione	31
Normativa urbanistica.....	31
Regolarità edilizia.....	31
Vincoli od oneri condominiali	31
Lotto 16	31
Confini.....	31
Consistenza	32
Dati Catastali	32
Stato di occupazione	32
Normativa urbanistica.....	32
Regolarità edilizia.....	32
Vincoli od oneri condominiali	32
Lotto 17	33
Confini.....	33
Consistenza	33
Dati Catastali	33
Stato di occupazione	33
Normativa urbanistica.....	33
Vincoli od oneri condominiali	33
Stima / Formazione lotti	34
Lotto 1	34
Lotto 2	35
Lotto 3	36
Lotto 4	37
Lotto 5	38
Lotto 6	39
Lotto 7	40
Lotto 8	41
Lotto 9	42
Lotto 10	43
Lotto 11	44
Lotto 12	45

Lotto 13	46
Lotto 14	47
Lotto 15	48
Lotto 16	49
Lotto 17	50
Riserve e particolarità da segnalare.....	51
Riepilogo bando d'asta.....	70
Lotto 1	70
Lotto 2	70
Lotto 3	70
Lotto 4	70
Lotto 5	71
Lotto 6	71
Lotto 7	71
Lotto 8	72
Lotto 9	72
Lotto 10	72
Lotto 11	73
Lotto 12	73
Lotto 13	73
Lotto 14	73
Lotto 15	74
Lotto 16	74
Lotto 17	74
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 247/2007 del R.G.E.....	75
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 9.700,00	75
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 2.300,00	75
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 30.000,00	75
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 18.000,00	76
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 3.500,00	76
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 3.000,00	76
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 7.900,00	77
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 30.450,00	77
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 68.500,00	77
Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 10.750,00	78
Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 8.700,00	78
Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 8.200,00	78
Lotto 13 - Prezzo base d'asta: € 12.350,00	79
Lotto 14 - Prezzo base d'asta: € 7.850,00	79
Lotto 15 - Prezzo base d'asta: € 48.000,00	79

Lotto 16 - Prezzo base d'asta: € 24.000,00 80

Lotto 17 - Prezzo base d'asta: € 6.150,00 80



INCARICO

In data 26/02/2018, alla sottoscritta Dr.ssa Maria Mazzanti, con studio in Via Gereschi Livia, 16/18 - 56127 - Pisa (PI), email mariamazzanti@virgilio.it, PEC m.mazzanti@epapconafpec.it, veniva assegnata stesura integrazione peritale per l'udienza del 22/05/2018.

PREMESSA

Per i beni oggetto di pignoramento, si è ritenuto opportuno predisporre la formazione di più lotti costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Morandi (Coord. Geografiche: 43.778945, 10.658448)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Morandi (Coord. Geografiche: 43.778553, 10.658742)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Morandi (Coord. Geografiche: 43.778199, 10.660518)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Martiri della Libertà (Coord. Geografiche: 43.778591, 10.663799)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Giovanni XXIII (Coord. Geografiche: 43.777528, 10.656497)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - c/o Chiesa di Orentano (Coord. Geografiche: 43.779364, 10.655497)
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via della Reububblica. (Coord. Geografiche: 43.761753, 10.667760)
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via della Repubblica (Coord. Geografiche: 43.756286, 10.664842)
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via della Repubblica (Coord. Geografiche: 43.756011, 10.66.7287)
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via della Bersagliera (Coord. Geografiche: 43.769543, 10.649788)
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dell'otto (Coord. Geografiche: 43.766829, 10.657872)
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dell'otto (Coord. Geografiche: 43.763884, 10.647776)
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Località la Chiesa (Coord. Geografiche: 43.780425, 10.653537)
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via della valle dei Rossi (Coord. Geografiche: 43.791873, 10.663376)
- **Bene N° 15** - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Corte Bisti via Morandi, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 43.778785, 10.659281)

- **Bene N° 16** - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Corte Bisti via Morandi, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 43.778785, 10.659281)
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Via Bientinese (Coord. Geografiche: 43.743659, 10.634162)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MORANDI

Trattasi di un appezzamento di terreno in Frazione di Orentano in zona di completamento residenziale, di complessivi catastali mq 420,00, direttamente prospiciente su via Morandi.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MORANDI

Trattasi di un appezzamento di terreno in Frazione di Orentano in zona di completamento residenziale, di complessivi catastali mq 100,00, direttamente prospiciente su via Morandi.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MORANDI

Trattasi di un appezzamento di terreno in Frazione di Orentano in zona ad espansione residenziale soggetta a piano attuativo ed in parte in zona a verde pubblico, di complessivi catastali mq 2330,00, direttamente prospiciente su via Morandi.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ

Trattasi di un appezzamento di terreno in Frazione di Orentano in gran parte in zona a verde privato ed in piccola parte in zona di completamento residenziale, di complessivi catastali mq 3.011, direttamente prospicienti su via Martiri della Libertà.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA GIOVANNI XXIII

Trattasi di un appezzamento di terreno in Frazione di Orentano in zona F2 aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo, di complessivi catastali mq 880, in prossimità del depuratore di via Giovanni XXIII.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - C/O CHIESA DI ORENTANO

Trattasi di n. 4 appezzamenti di terreno in Frazione di Orentano di cui 3 appezzamenti in zona F1 aree destinate a verde pubblico ed uno in zona E5 agricola in prossimità della Chiesa.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DELLA REBUBBLICA.

Trattasi di n. 3 appezzamenti di terreno in Frazione di Orentano inseriti in zona E5 o E7 agricola, in località Poderaccio.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA

Trattasi di n. 3 appezzamenti di terreno di forma irregolare in Frazione di Orentano inseriti in zona E5: agricola, in località via della Repubblica incrocio via del Grugno.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA

Trattasi di vari appezzamenti di terreno di forma irregolare in Frazione di Orientano, inseriti in zona E5: agricola, ubicati ad est di via della Repubblica.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DELLA BERSAGLIERA

Trattasi di un unico corpo di terreno di forma rettangolare in Frazione di Orientano, inserito in zona E7 : agricola, in via della Bersagliera.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DELL'OTTO

Trattasi di un unico appezzamento di terreno di forma rettangolare in Frazione di Orentano, inserito in zona E7 : agricola in via dell'otto.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DELL'OTTO

Trattasi di un unico appezzamento di terreno di forma rettangolare in Frazione di Orentano , inserito in zona E7 : agricola, in Via dell'otto.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - LOCALITÀ LA CHIESA

Trattasi di n. 3 appezzamenti di terreno di forma rettangolare vicini tra loro, siti in Frazione di Orentano, inseriti in zona E7 : agricola in località la Chiesa.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DELLA VALLE DEI ROSSI

Trattasi di un unico appezzamento, formato da n. 3 particelle di terreno, di forma irregolare in Frazione di Orentano inseriti in zona E5 : agricola, in località via della valle dei Rossi.

BENE N° 15 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - CORTE BISTI VIA MORANDI, PIANO T-1-2

Trattasi di n. 2 fabbricati terratetto di tre piani a schiera e centrali, siti in Corte Bisti, in frazione di Orentano , classificati nel R.U. come edifici di particolare valore storico.

BENE N° 16 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - CORTE BISTI VIA MORANDI, PIANO T-1-2

Trattasi di un fabbricato terratetto di tre piani, a schiera e centrale, sito in Corte Bisti, in frazione di Orentano, classificato nel R.U. come edificio di particolare valore storico.

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA BIENTINESE

Trattasi di un unico appezzamento di terreno a forma rettangolare sito in comune di Bientina, inserito in zona agricola, a margine della via Bientinese su strada vicinale delle Doppie.

TITOLARITÀ PER TUTTI I BENI

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

PROVENIENZE VENTENNALI PER TUTTI I BENI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/11/2017	[REDACTED] proprietà 1/1	ORDINANZA DIVISIONALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pisa	06/11/2017	247	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Pisa	12/01/2018	718	497
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La situazione della proprietà ventennale, antecedente l'atto sopra indicato, è rimasta invariata da quanto indicato nelle precedenti perizie.

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Morandi.

CONFINI

Ad est con part. 544, a nord con part. 711 e 712, ad ovest con part. 312 ed a sud con via Morandi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	420,00 mq	420,00 mq	1,00	420,00 mq	0,00 m	
Superficie convenzionale complessiva:				420,00 mq		

L'immobile oggetto di stima è posto nella frazione di Orentano in zona centrale ed accessibile da via Morandi. La superficie indicata non corrisponde a quella reale ma è stata reperita dalle visure catastali, dalle cartografie catastali e di regolamento urbanistico, pertanto è puramente indicativa al fine della determinazione del valore.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
10	313				Frutteto	2	00.04.20	2,71	2,06		

STATO DI OCCUPAZIONE

Presa visione della "**domanda di rivendica** proposta dal terzo opponente", nella stessa si dichiara che il terreno risulta parzialmente occupato dai Sig. [REDACTED] e [REDACTED] per una superficie di forma triangolare di circa mq.32 lungo il confine nord di detta particella. Il rimanente terreno, al momento del sopralluogo, risulta libero, salvo circostanze o fatti non noti al C.T.U.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno risulta inserito, secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfranco di Sotto, di cui alla delibera CC. 19 del 8-04-2014, in **Zona B2 - insediamenti di completamento a prevalente carattere residenziale**. Normativa vigente riportata in "particolarità da segnalare".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sul terreno in oggetto sono presenti manufatti in materiale precario per i quali non è stato reperito alcun titolo edilizio e della cui rimozione l'eventuale aggiudicatario si dovrà far carico.

Al momento del sopralluogo non sono stati rilevati vincoli od oneri condominiali, salvo quanto previsto dalle normative urbanistiche edilizie vigenti e fatti ignoti al C.T.U.

Per quanto previsto dalla Carta dei Vicoli del Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfranco di Sotto, i terreni in oggetto sono sottoposti al Vincolo SIR 63 delle Cerbaie - SIC - L.R. 6/04/2000 N. 56 (Dir. n. 92/43/CEE).

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Morandi

CONFINI

Ad est con via Morandi, a nord con part. 848 e 948, ad ovest ed a sud con part. 776.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	100,00 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	0,00 m	
Superficie convenzionale complessiva:				100,00 mq		

L'immobile oggetto di stima è posto nella frazione di Orentano in zona centrale ed accessibile da via Morandi. Le superfici indicate non corrispondono a quelle reali ma sono state reperite dalle visure catastali, dalle cartografie catastali e di regolamento urbanistico, pertanto sono puramente indicative al fine della determinazione del valore.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	623				Seminativo arborato	2	00.01.00	0,49	0,28	

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno, al momento del sopralluogo, risulta libero salvo circostanze o fatti non noti al C.T.U.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno risulta inserito, secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfranco di Sotto, di cui alla delibera CC. 19 del 8-04-2014, in **Zona B2 - insediamenti di completamento a prevalente carattere residenziale**. Normativa vigente riportata in "particolarità da segnalare".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Al momento del sopralluogo non sono stati rilevati vincoli od oneri condominiali, salvo quanto previsto dalle normative urbanistiche edilizie vigenti e fatti ignoti al C.T.U.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Morandi

CONFINI

Ad est con part. 572, a nord con part. 645 e 340, ad ovest con part. 516 ed a sud con via Morandi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno in zona C2	1250,00 mq	1250,00 mq	1,00	1250,00 mq	0,00 m	
terreno F1 da cedere	800,00 mq	800,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	
strada-via Morandi	280,00 mq	280,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1250,00 mq		

L'immobile oggetto di stima è posto nella frazione di Orentano in zona centrale ed accessibile da via Morandi. Le superfici indicate non corrispondono a quelle reali ma sono state reperite dalle visure catastali, dalle cartografie catastali e di regolamento urbanistico, pertanto sono puramente indicative al fine della determinazione del valore.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	431				Vigneto	2	00.23.30	12,03	12,03	

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno, al momento del sopralluogo, risulta libero salvo circostanze o fatti non noti al C.T.U.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno risulta inserito, secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfranco di Sotto, di cui alla delibera CC. 19 del 8-04-2014, nell'isolato n.5, parte in **Zona C2 - di espansione a prevalente carattere residenziale soggetta piano attuativo**, parte in **Zona F1 - verde pubblico** con vincolo: aree da cedere all'amministrazione comunale attraverso perequazione urbanistica, parte occupata da **strada comunale**. Normativa vigente riportata in "particolarità da segnalare".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Al momento del sopralluogo non sono stati rilevati vincoli od oneri condominiali, salvo quanto previsto dalle normative urbanistiche edilizie vigenti e fatti ignoti al C.T.U.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Martiri della Libertà.

CONFINI

Ad est con part. 513 e 781, a nord con via Martiri della Libertà e part. 650 e 551, ad ovest con part. 52 e 550 ed a sud part. 67 e 68.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno B2 - Strada con servitù	360,00 mq	360,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	
terreno F3 - verde privato	2651,00 mq	2651,00 mq	1,00	2651,00 mq	0,00 m	
Superficie convenzionale complessiva:				2651,00 mq		

L'immobile oggetto di stima è posto nella frazione di Orentano in zona centrale ed accessibile da via Martiri della Libertà. Le superfici indicate non corrispondono a quelle reali ma sono state reperite dalle visure catastali, dalle cartografie catastali e di regolamento urbanistico, pertanto sono puramente indicative al fine della determinazione del valore.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	53				Vigneto	1	00.13.80	13,54	8,91	
11	782				Seminativo arborato	2	00.16.31	8,00	4,63	

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si segnala che la **porzione nord della part. 782 è costituita da tratto di terreno** (lunghezza circa ml 72 larghezza 5 ml.) che si collega direttamente con via Martiri della Libertà. Tale tratto risulta gravato da servitù apparente di passo carrabile e condotte a favore di terzi.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno, al momento del sopralluogo, risulta libero salvo circostanze o fatti non noti al C.T.U.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno risulta inserito, secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfranco di Sotto, di cui alla delibera CC. 19 del 8-04-2014, nell'isolato n.5, parte in **Zona B2 - insediamenti di completamento a prevalente carattere residenziale** (ma di fatto occupata da strada privata gravata da servitù), parte in **zona F3 - aree destinate a verde privato**. Normativa vigente riportata in "particolarità da segnalare".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Al momento del sopralluogo non sono stati rilevati vincoli od oneri condominiali, salvo quanto previsto dalle normative urbanistiche edilizie vigenti e fatti ignoti al C.T.U.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Giovanni XXIII

CONFINI

Ad est con part. 472, a nord con part. 783, ad ovest con part. 470 e 480 ed a sud part. 473.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno F2	880,00 mq	880,00 mq	1,00	880,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				880,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				880,00 mq		

L'immobile oggetto di stima è posto nella frazione di Orentano in prossimità del depuratore. Le superfici indicate non corrispondono a quelle reali ma sono state reperite dalle visure catastali, dalle cartografie catastali e di regolamento urbanistico, pertanto sono puramente indicative al fine della determinazione del valore.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	471				Seminativo	3	00.08.80	3,18	2,27	

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno risulta libero, salvo circostanze o fatti non noti al C.T.U. ; tuttavia non è stato possibile individuarne l'accesso.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno risulta inserito, secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfranco di Sotto, di cui alla delibera CC. 19 del 8-04-2014, nell'isolato n.1B, in **Zona F2 - aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo.**

Normativa vigente riportata in "particolarità da segnalare".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Al momento del sopralluogo non sono stati rilevati vincoli od oneri condominiali, salvo quanto previsto dalle normative urbanistiche edilizie vigenti e fatti ignoti al C.T.U.

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - c/o Chiesa di Orentano

CONFINI

la particella 216 confina ad est con part.217, nord con part.119, ovest con part.179 ed a sud part.869.

la particella 274 confina ad est con part.278, nord con part.212, ovest con part.151 ed a sud part.275.

la particella 277 confina ad est con part.280, nord con part.276, ovest con part.270 ed a sud part.345.

la particella 110 confina ad est con part.114, nord con part.879, ovest con part.278 ed a sud part.111.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno E5	900,00 mq	900,00 mq	1,00	900,00 mq	0,00 m	
terreno F1	1930,00 mq	1930,00 mq	0,50	965,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1865,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1865,00 mq		

I terreni oggetto di stima sono posti nella frazione di Orentano in prossimità della Chiesa. Le superfici indicate non corrispondono a quelle reali ma sono state reperite dalle visure catastali, dalle cartografie catastali e di regolamento urbanistico, pertanto sono puramente indicative al fine della determinazione del valore.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	110				Seminativo	3	00.03.40	1,23	0,88	
10	216				Prato	2	00.16.00	4,54	3,31	
10	274				Seminativo	2	00.04.40	2,27	1,59	
10	277				Seminativo arborato	3	00.04.50	1,51	0,93	

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno risulta libero, salvo circostanze o fatti non noti al C.T.U.; tuttavia non è stato possibile individuarne l'accesso.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno risulta inserito, secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfranco di Sotto, di cui alla delibera CC. 19 del 8-04-2014: le part. lle 274 e 277, porzione part. 216 nell'isolato n.2, in **Zona F1 - aree destinate a verde e attrezzature di interesse pubblico**; porzione part. 216 e la part. 110 in **Zona E5 agricola**.

Le part. lle 216 e 274 sono interessate da tracciato per corridoio infrastrutturale e tracciato per pista ciclabile.

Normativa vigente riportata in "particolarità da segnalare".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Al momento del sopralluogo non sono stati rilevati vincoli od oneri condominiali, salvo quanto previsto dalle normative urbanistiche edilizie vigenti e fatti ignoti al C.T.U.

Per quanto previsto dalla Carta dei Vicoli del Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfranco di Sotto, i terreni in oggetto sono sottoposti ai seguenti vincoli: part.310 pozzi e sorgenti ad uso pubblico vincolo DLGS 152/1999, part. lle 216 -274 vincolo per pista ciclabile.

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via della Rebubblica.

CONFINI

particelle 241-242: ad est part.223 e 243, nord con part.222, ovest con part.240 e 448, sud part.245.

particelle 199-200: ad est part.201 e 390, nord con part.179, ad ovest con part.197 e 198 ed a sud part.389.

particelle 50 e 55: ad est con part.86, nord con part.54 e 325, ad ovest con part.49 ed a sud part.74 e part. 56.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno agricolo	8770,00 mq	8770,00 mq	1,00	8770,00 mq	0,00 m	
Superficie convenzionale complessiva:				8770,00 mq		

I terreni oggetto di stima è posto nella frazione di Orentano in località Poderaccio .

Le superfici indicate non corrispondono a quelle reali ma sono state reperite dalle visure catastali, dalle cartografie catastali e di regolamento urbanistico, pertanto sono puramente indicative al fine della determinazione del valore.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
22	199				Seminativo	3	00.13.10	4,74	3,38	
22	200				Bosco misto	1	00.08.30	1,07	0,26	
22	241				Bosco ad alto fusto	2	00.12.30	0,7	0,13	
22	242				Bosco misto	1	00.30.30	3,91	0,94	
22	50				Prato	2	00.15.90	4,52	3,28	
22	55				Prato	2	00.07.80	2,22	1,61	

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno risulta libero, salvo circostanze o fatti non noti al C.T.U.; tuttavia non è stato possibile individuarne l'accesso.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno risulta inserito, secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfranco di Sotto, di cui alla delibera CC. 19 del 8-04-2014: in **Zona E5 ed E7 agricola**.

Normativa vigente riportata in "particolarità da segnalare".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Al momento del sopralluogo non sono stati rilevati vincoli od oneri condominiali, salvo quanto previsto dalle normative urbanistiche edilizie vigenti e fatti ignoti al C.T.U.

Per quanto previsto dalla Carta dei Vicoli del Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfranco di Sotto, i terreni in oggetto sono sottoposti al Vincolo: territori coperti da foreste e boschi DLGS 42/2004 Art. 142 lettera G.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via della Repubblica

CONFINI

Per la part. 87: ad est con part.88, a nord con part.84, ad ovest con part.81 e 83 ed a sud part.93.

Per la part. 95: ad est con via del Grugno, a nord con part.180, ad ovest con part.97 e 98.

Per la part. 100: ad est via vicinale, a nord via del Grugno, ad ovest part.99 ed a sud part.112 e 185.

Per la part. 180: ad est con via del Grugno, a nord con part. 88, ad ovest con part.93 ed a sud part.95.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno agricolo	16920,00 mq	16920,00 mq	1,00	16920,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				16920,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16920,00 mq		

I terreni oggetto di stima sono posti in frazione di Orentano in via della Repubblica incrocio via del Grugno. Le superfici indicate non corrispondono a quelle reali ma sono state reperite dalle visure catastali, dalle cartografie catastali e di regolamento urbanistico, pertanto sono puramente indicative al fine della determinazione del valore.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
25	100				Seminativo	4	00.26.50	4,11	5,47	
25	180				Seminativo	3	00.48.50	17,53	12,52	
25	87				Seminativo	3	00.71.90	25,99	18,57	
25	95				Seminativo	4	00.22.30	3,46	4,61	

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno, al momento del sopralluogo, risulta libero, salvo circostanze o fatti non noti al C.T.U.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno risulta inserito, secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfranco di Sotto, di cui alla delibera CC. 19 del 8-04-2014: in **Zona E5 agricola**.

Normativa vigente riportata in "particolarità da segnalare".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Al momento del sopralluogo non sono stati rilevati vincoli od oneri condominiali, salvo quanto previsto dalle normative urbanistiche edilizie vigenti e fatti ignoti al C.T.U.

Per quanto previsto dalla Carta dei Vicoli del Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfranco di Sotto, i terreni in oggetto sono sottoposti al Vincolo SIR 63 delle Cerbaie - SIC - L.R. 6-04-2000 N. 56 (Dir. n. 92/43/CEE).

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via della Repubblica

CONFINI

Tutto il terreno di forma irregolare confina: ad est con part.78, a nord con part.38 e 261 ad ovest via della Repubblica a sud part.139 e 167, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno seminativo	26300,00 mq	26300,00 mq	1,00	26300,00 mq	0,00 m	
bosco	77534,00 mq	77534,00 mq	0,25	19383,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				45683,50 mq		

I terreni in oggetto sono posti in frazione di Orentano ad est di via della Repubblica.

Le superfici indicate non corrispondono a quelle reali ma sono state reperite dalle visure catastali, dalle cartografie catastali e di regolamento urbanistico, pertanto sono puramente indicative al fine della determinazione del valore.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
26	103		AA		Seminativo	2	00.30.00	15,18	10,85	
26	103		AB		Incolto pr..	1	03.93.40	27,88	4,06	
26	106				Bosco misto	2	00.08.80	0,5	0,14	
26	111				Bosco ceduo	U	00.12.30	1,91	0,38	
26	112				Bosco ceduo	U	00.08.30	1,29	0,26	
26	132				Bosco misto	1	00.29.20	3,77	0,9	
26	133				Seminativo	3	00.31.70	11,46	8,19	
26	137				Seminativo	3	01.08.80	39,33	28,1	
26	148				Bosco ceduo	U	00.10.50	1,63	0,33	
26	149				Bosco alto	2	00.07.70	0,44	0,08	
26	166				Bosco ceduo	U	00.07.80	1,21	0,24	
26	196				Bosco misto	1	00.20.60	2,66	0,64	
26	202				Bosco ceduo	U	00.36.80	5,7	1,14	
26	223		AA		Seminativo	2	00.35.00	18,08	12,6	
26	223		AB		Prato	1	00.15.20	6,28	3,93	
26	259				fabbr. rurale		00.00.29			
26	260				Seminativo	2	00.46.11	23,81	16,67	
26	43				Seminativo	3	00.23.90	8,64	6,17	
26	45				Prato	1	00.04.60	1,9	1,19	
26	46				Bosco misto	2	00.29.90	1,7	0,46	
26	68				Bosco ceduo	U	00.13.30	2,06	0,41	
26	71				Incolto pr.	1	00.07.70	0,56	0,08	
26	75				Seminativo	3	00.49.40	17,86	12,76	
26	76				Bosco misto	2	00.52.20	2,97	0,81	
26	80				Seminativo	3	00.11.10	4,01	2,87	
26	81				Seminativo	3	00.39.20	14,17	10,12	
26	87				Bosco ceduo	U	00.04.50	0,7	0,14	

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno risulta libero, salvo circostanze o fatti non noti al C.T.U.; tuttavia non è stato possibile individuare l'accesso di tutte le particelle e non è stato neanche possibile individuare il fabbricato rurale indicato con la particella 259.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno risulta inserito, secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfranco di Sotto, di cui alla delibera CC. 19 del 8-04-2014: in **Zona E5 - E7 : agricola**.

Normativa vigente riportata in "particolarità da segnalare".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Al momento del sopralluogo non sono stati rilevati vincoli od oneri condominiali, salvo quanto previsto dalle normative urbanistiche edilizie vigenti e fatti ignoti al C.T.U.

Per quanto previsto dalla Carta dei Vicoli del Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfranco di Sotto, i terreni in oggetto sono sottoposti al vincolo: territori coperti da foreste e boschi DLGS 42/2004 Art. 142 lettera G e al Vincolo :SIR 63 delle Cerbaie - SIC - L.R. 6-04-2000 N. 56 (Dir. n. 92/43/CEE).

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via della Bersagliera

CONFINI

Ad est con part.65 e 164, a nord con part.38 e 372, ad ovest con part.63 e 162 e 448 ed a sud con via vicinale, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno agricolo	7190,00 mq	7190,00 mq	1,00	7190,00 mq	0,00 m	
Superficie convenzionale complessiva:				7190,00 mq		

Il terreno in oggetto è posto nella frazione di Orentano in via della Bersagliera. Le superfici indicate non corrispondono a quelle reali ma sono state reperite dalle visure catastali, dalle cartografie catastali e di regolamento urbanistico, pertanto sono puramente indicative al fine della determinazione del valore.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
18	64				Seminativo	2	00.35.60	18,02	12,87	
18	163				Seminativo	3	00.36.30	12,86	9,37	

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno risulta libero, salvo circostanze o fatti non noti al C.T.U.; tuttavia non è stato possibile individuarne l'accesso.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno risulta inserito, secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfranco di Sotto, di cui alla delibera CC. 19 del 8-04-2014: in **Zona E7 agricola**.

Normativa vigente riportata in "particolarità da segnalare".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Al momento del sopralluogo non sono stati rilevati vincoli od oneri condominiali, salvo quanto previsto dalle normative urbanistiche edilizie vigenti e fatti ignoti al C.T.U. Per quanto previsto dalla Carta dei Vicoli del Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfranco di Sotto, i terreni in oggetto sono sottoposti al vincolo: zona umida ex lago padule di Bientina - area Ramsar -

LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dell'otto

CONFINI

Confini: ad est con part.271, a nord con rio, ad ovest con part.332 ed a sud con via vicinale, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno agricolo	5820,00 mq	5820,00 mq	1,00	5820,00 mq	0,00 m	
Superficie convenzionale complessiva:				5820,00 mq		

Il terreno in oggetto è posto nella frazione di Orentano in via dell'otto.

Le superfici indicate non corrispondono a quelle reali ma sono state reperite dalle visure catastali, dalle cartografie catastali e di regolamento urbanistico, pertanto sono puramente indicative al fine della determinazione del valore.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
18	270				Seminativo	3	00.58.20	20,62	15,03		

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno risulta libero, salvo circostanze o fatti non noti al C.T.U.; tuttavia non è stato possibile individuarne l'accesso.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno risulta inserito, secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfranco di Sotto, di cui alla delibera CC. 19 del 8-04-2014: in **Zona E7 agricola**. Normativa vigente riportata in "particolarità da segnalare".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Al momento del sopralluogo non sono stati rilevati vincoli od oneri condominiali, salvo quanto previsto dalle normative urbanistiche edilizie vigenti e fatti ignoti al C.T.U.

Per quanto previsto dalla Carta dei Vicoli del Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfranco di Sotto, i terreni in oggetto sono sottoposti al vincolo: zona umida ex lago padule di Bientina - area Ramsar.

LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dell'otto

CONFINI

Confini: ad est con part.231, a nord con part. 312, ad ovest con rio ed a sud con part.314, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno agricolo	5480,00 mq	5480,00 mq	1,00	5480,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5480,00 mq		

Il terreno in oggetto è posto nella frazione di Orentano in via dell'otto. Le superfici indicate non corrispondono a quelle reali ma sono state reperite dalle visure catastali, dalle cartografie catastali e di regolamento urbanistico, pertanto sono puramente indicative al fine della determinazione del valore.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
18	313				Seminativo	2	00.54.80	27,74	19,81		

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno, al momento del sopralluogo, risulta libero, salvo circostanze o fatti non noti al C.T.U.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno risulta inserito, secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfranco di Sotto, di cui alla delibera CC. 19 del 8-04-2014: in **Zona E7 agricola**. Normativa vigente riportata in "particolarità da segnalare".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Al momento del sopralluogo non sono stati rilevati vincoli od oneri condominiali, salvo quanto previsto dalle normative urbanistiche edilizie vigenti e fatti ignoti al C.T.U.

Per quanto previsto dalla Carta dei Vicoli del Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfranco di Sotto, i terreni in oggetto sono sottoposti al vincolo: zona umida ex lago padule di Bientina - area Ramsar.

LOTTO 13

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Località la Chiesa

CONFINI

Confini: ad est con part.110 e 111, a nord con part.88 e 89, ad ovest con part.90 ed a sud con part. 329 e 337, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno agricolo	8240,00 mq	8240,00 mq	1,00	8240,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				8240,00 mq		

Il terreno in oggetto è posto nella frazione di Orentano località la Chiesa.

Le superfici indicate non corrispondono a quelle reali ma sono state reperite dalle visure catastali, dalle cartografie catastali e di regolamento urbanistico, pertanto sono puramente indicative al fine della determinazione del valore.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
9	91				Seminativo	3	00.37.80	13,67	9,76	
9	93				Incolto produttivo	1	00.02.10	0,15	0,02	
9	94				Seminativo	3	00.42.50	15,36	10,97	

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno risulta libero, salvo circostanze o fatti non noti al C.T.U.; tuttavia non è stato possibile individuarne l'accesso.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno risulta inserito, secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfranco di Sotto, di cui alla delibera CC. 19 del 8-04-2014: in **Zona E7 agricola**.

Normativa vigente riportata in "particolarità da segnalare".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Al momento del sopralluogo non sono stati rilevati vincoli od oneri condominiali, salvo quanto previsto dalle normative urbanistiche edilizie vigenti e fatti ignoti al C.T.U.

Per quanto previsto dalla Carta dei Vicoli del Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfranco di Sotto, i terreni in oggetto sono sottoposti al vincolo: zona umida ex lago padule di Bientina - area Ramsar.

LOTTO 14

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via della valle dei Rossi

CONFINI

Confini: ad est con part. 228 e 960, a nord con part. 187 e 182, ad ovest con strada vicinale ed a sud part. 225 s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno agricolo	10480,00 mq	10480,00 mq	1,00	10480,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				10480,00 mq		

I terreni oggetto di stima sono posti in frazione di Orentano in Via della valle dei Rossi

Le superfici indicate non corrispondono a quelle reali ma sono state reperite dalle visure catastali, dalle cartografie catastali e di regolamento urbanistico, pertanto sono puramente indicative al fine della determinazione del valore.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	185				Bosco ceduo	U	00.04.20	0,65	0,13	
6	222				Bosco ad alto fusto	2	00.65.10	3,7	0,67	
6	224				Bosco ad alto fusto	2	00.35.50	2,02	0,37	

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno risulta libero, salvo circostanze o fatti non noti al C.T.U. ; tuttavia non è stato possibile individuarne l'accesso.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno risulta inserito, secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfranco di Sotto, di cui alla delibera CC. 19 del 8-04-2014: in **Zona E5 agricola**.

Normativa vigente riportata in "particolarità da segnalare".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Al momento del sopralluogo non sono stati rilevati vincoli od oneri condominiali, salvo quanto previsto dalle normative urbanistiche edilizie vigenti e fatti ignoti al C.T.U.

Per quanto previsto dalla Carta dei Vicoli del Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfranco di Sotto, i terreni in oggetto sono sottoposti al vincolo: territori coperti da foreste e boschi DLGS 42/2004 Art. 142 lettera G .

LOTTO 15

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Corte Bisti via Morandi, piano T-1-2

CONFINI

Confini: Ad est con part. 367, a nord con via Morandi, ad ovest con part.364 ed a sud con via Morandi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	107,00 mq	134,00 mq	1,00	134,00 mq	0,00 m	
Sottotetto	53,00 mq	65,00 mq	0,40	26,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				160,00 mq		

L'intero corpo di fabbrica, di vecchia realizzazione e da ristrutturare, è posto nella frazione di Orentano in zona centrale ed accessibile da via Morandi.

Le superfici indicate non corrispondono a quelle reali ma sono state reperite dalle visure catastali, pertanto sono puramente indicative al fine della determinazione del valore.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	365				fabbricato rurale		00.00.33			
10	366				fabbricato rurale		00.00.38			

Corrispondenza catastale

Le particelle 365 e 366 risultano ancora censite al N.C.T. come fabbricato rurale ma si presume abbiano perso il requisito di ruralità pertanto si dovrà procedere a regolare accatastamento al N.C.E.U. del quale l'eventuale aggiudicatario si farà carico.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il fabbricato, al momento del sopralluogo, risulta libero salvo circostanze o fatti non noti al C.T.U.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato risulta catalogato, nella tavola 5b del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfranco di Sotto, di cui alla delibera CC. 19 del 8-04-2014, come **edificio n. 15 di particolare valore storico** negli insediamenti. Normativa vigente riportata in "particolarità da segnalare".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato risulta costruito in epoca antecedente al 1967.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Al momento del sopralluogo non sono stati rilevati vincoli od oneri condominiali, salvo quanto previsto dalle normative urbanistiche edilizie vigenti e fatti ignoti al C.T.U.

LOTTO 16

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Corte Bisti via Morandi, piano T-1-2

CONFINI

Confini: Ad est con part. 365, a nord con via Morandi, ad ovest con part.742 ed a sud con via Morandi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,00 mq	66,00 mq	1,00	66,00 mq	0,00 m	
Sottotetto	28,00 mq	35,00 mq	0,40	14,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				80,00 mq		

L'intero corpo di fabbrica, di vecchia realizzazione e da ristrutturare, è posto nella frazione di Orentano in zona centrale ed accessibile da via Morandi. Le superfici indicate non corrispondono a quelle reali ma sono state reperite dalle visure catastali, pertanto sono puramente indicative al fine della determinazione del valore.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	364	1		A4	1	4,5		311,42	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Per la particella 364 sub.1 non è possibile reperire la planimetria catastale per verificarne la corrispondenza. La particella 364 sub 1 risulta catastalmente intestata a [REDACTED] proprietario 1/1. Si segnala che nella trascrizione n. rg 718/2018 del titolo di provenienza (atto giudiziario ordinanza divisionale) è indicata come particella 364 al NCT, anziché indicare la particella 364 sub 1 al NCEU.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il fabbricato, al momento del sopralluogo, risulta libero salvo circostanze o fatti non noti al C.T.U.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato risulta catalogato, nella tavola 5b del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfranco di Sotto, di cui alla delibera CC. 19 del 8-04-2014, **come edificio n. 15 di particolare valore storico** negli insediamenti. Normativa vigente riportata in "particolarità da segnalare".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato risulta costruito in epoca antecedente al 1967.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Al momento del sopralluogo non sono stati rilevati vincoli od oneri condominiali, salvo quanto previsto dalle normative urbanistiche edilizie vigenti e fatti ignoti al C.T.U.

LOTTO 17

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a **Bientina (PI)** - Via Bientinese

CONFINI

Confini: ad est con part.182, a nord con via vicinale, ad ovest con part.57 ed a sud con rio, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno agricolo	4110,00 mq	4110,00 mq	1,00	4110,00 mq	0,00 m	
Superficie convenzionale complessiva:				4110,00 mq		

Il terreno in oggetto è posto in Comune di Bientina lungo la via prov. Bientinese. Le superfici indicate non corrispondono a quelle reali ma sono state reperite dalle visure catastali, dalle cartografie catastali e di regolamento urbanistico, pertanto sono puramente indicative al fine della determinazione del valore.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
9	58				Seminativo arborato	2	00.41.10	16,17	10,61	

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno, al momento del sopralluogo, risulta libero, salvo circostanze o fatti non noti al C.T.U.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno, secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Bientina, di cui alla delibera n. 43 del 8-8-2009 risulta inserito in : **Zona Agricola**.

Normativa vigente riportata in "particolarità da segnalare".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Al momento del sopralluogo non sono stati rilevati vincoli od oneri condominiali, salvo quanto previsto dalle normative urbanistiche edilizie vigenti e fatti ignoti al C.T.U.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Morandi

Trattasi di un appezzamento di terreno in Frazione di Orentano in zona di completamento residenziale, di proprietà ██████████, di complessivi catastali mq. 420,00, direttamente prospiciente su via Morandi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 313, Qualità Frutteto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato col metodo della stima sintetica sulla base delle seguenti variabili: destinazione urbanistica, ubicazione dell'immobile, caratteristiche della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento del bene, consistenza e regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, ed infine dalla situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

Per la valutazione del bene in esame il CTU ha potuto rilevare che il Valore di Massima Frequenza, al metro quadrato di superficie commerciale, per i terreni con destinazione di completamento residenziale è quantificabile in : €/mq. 38,50 circa.

Tuttavia va considerato che, nell'ambito delle indicazioni fornite agli Esperti per la determinazione dei valori degli immobili sottoposti a processo esecutivo, per uniformità di trattamento, si ritiene congruo apportare un abbattimento del 40% per le seguenti motivazioni:

- detto terreno , per la sua conformazione dovuta alla ridotta misura di larghezza (circa 12 ml), risulta pressoché in edificabile - per l'obbligo del rispetto delle distanze dai confini - se non sul confine previa convenzione notarile edilizia;
- le ultime rilevazioni confermano che il mercato immobiliare si trova ancora in una fase asfittica, a conferma del "trend" negativo emerso già in precedenza;
- nelle vendite giudiziarie non risulta operante la garanzia per i vizi occulti dell'immobile;

Il valore di vendita giudiziaria che si ottiene è da considerarsi comunque a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Castelfranco di Sotto (PI) - Via Morandi	420,00 mq	38,50 €/mq	€ 16.170,00	100,00	€ 16.170,00
				Valore di stima:	€ 16.170,00

Valore di stima: € 16.170,00

Deprezzamento del 40,00 %

Valore finale di stima arr. : € 9.700,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Morandi

Trattasi di un appezzamento di terreno in Frazione di Orentano in zona di completamento residenziale, di proprietà ██████████ di complessivi catastali mq.100,00, direttamente prospiciente su via Morandi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 623, Qualità Seminativo erborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato col metodo della stima sintetica sulla base delle seguenti variabili: destinazione urbanistica, ubicazione dell'immobile, caratteristiche della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento del bene, consistenza e regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, ed infine dalla situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

Per la valutazione del bene in esame il CTU ha potuto rilevare che il Valore di Massima Frequenza, al metro quadrato di superficie commerciale, per i terreni con destinazione di completamento residenziale è quantificabile in : €/mq. 38,50 circa.

Tuttavia va considerato che, nell'ambito delle indicazioni fornite agli Esperti per la determinazione dei valori degli immobili sottoposti a processo esecutivo, per uniformità di trattamento, si ritiene congruo apportare un ulteriore abbattimento del 40% per le seguenti motivazioni:

- detto terreno , per la sua conformazione dovuta alla ridotta misura di larghezza (circa 8 mt), risulta pressoché in edificabile - per l'obbligo di rispetto distanze dai confini - se non sul confine previa convenzione notarile edilizia.

- le ultime rilevazioni confermano che il mercato immobiliare si trova ancora in una fase asfittica, a conferma del "trend" negativo emerso già in precedenza;

- nelle vendite giudiziarie non risulta operante la garanzia per i vizi occulti dell'immobile;

Il valore di vendita giudiziaria che si ottiene è da considerarsi comunque a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Castelfranco di Sotto (PI) - Via Morandi	100,00 mq	38,50 €/mq	€ 3.850,00	100,00	€ 3.850,00
Valore di stima:					€ 3.850,00

Valore di stima: € 3.850,00

Deprezzamento del 40,00 %

Valore finale di stima arr. : € 2.300,00

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Morandi

Trattasi di un appezzamento di terreno in Frazione di Orentano in zona ad espansione residenziale, di proprietà ██████████, di complessivi catastali mq 2330,00, direttamente prospiciente su via Morandi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 431, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato col metodo della stima sintetica sulla base delle seguenti variabili: destinazione urbanistica, ubicazione dell'immobile, caratteristiche della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento del bene, consistenza e regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, ed infine dalla situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

Per la valutazione del bene in esame il CTU ha potuto rilevare che il Valore di Massima Frequenza, al metro quadrato di superficie commerciale, per i terreni con destinazione espansione residenziale è quantificabile in : €/mq. 30,00 circa.

Tuttavia va considerato che, nell'ambito delle indicazioni fornite agli Esperti per la determinazione dei valori degli immobili sottoposti a processo esecutivo, per uniformità di trattamento, si ritiene congruo apportare un ulteriore abbattimento del 20% per le seguenti motivazioni:

- le ultime rilevazioni confermano che il mercato immobiliare si trova ancora in una fase asfittica, a conferma del "trend" negativo emerso già in precedenza;

- nelle vendite giudiziarie non risulta operante la garanzia per i vizi occulti dell'immobile;

Il valore di vendita giudiziaria che si ottiene è da considerarsi comunque a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Castelfranco di Sotto (PI) - Via Morandi	1250,00 mq	30,00 €/mq	€ 37.500,00	100,00	€ 37.500,00
Valore di stima:					€ 37.500,00

Valore di stima: € 37.500,00

Deprezzamento del 20,00 %

Valore finale di stima: € 30.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Martiri della Libertà

Trattasi di un appezzamento di terreno in Frazione di Orentano in gran parte in zona a verde privato ed in piccola parte in zona di completamento residenziale, di proprietà ██████████, di complessivi catastali mq 3.011, direttamente prospicienti su via Martiri della Libertà.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 53, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 782, Qualità Seminativo erborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato col metodo della stima sintetica sulla base delle seguenti variabili: destinazione urbanistica, ubicazione dell'immobile, caratteristiche della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento del bene, consistenza e regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, ed infine dalla situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

Per la valutazione del bene in esame il CTU ha potuto rilevare che il Valore di Massima Frequenza, al metro quadrato di superficie commerciale, per i terreni destinati a verde privato è quantificabile in : €/mq. 8,00 circa.

Tuttavia va considerato che, nell'ambito delle indicazioni fornite agli Esperti per la determinazione dei valori degli immobili sottoposti a processo esecutivo, per uniformità di trattamento, si ritiene congruo apportare un ulteriore abbattimento del 15% per le seguenti motivazioni:

- le ultime rilevazioni confermano che il mercato immobiliare si trova ancora in una fase asfittica, a conferma del "trend" negativo emerso già in precedenza;

- nelle vendite giudiziarie non risulta operante la garanzia per i vizi occulti dell'immobile;

Il valore di vendita giudiziaria che si ottiene è da considerarsi comunque a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Castelfranco di Sotto (PI) - Via Martiri della Libertà	2651,00 mq	8,00 €/mq	€ 21.208,00	100,00	€ 21.208,00
Valore di stima:					€ 21.208,00

Valore di stima: € 21.208,00

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima arr. : € 18.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Giovanni XXIII

Trattasi di un appezzamento di terreno in Frazione di Orentano in zona F2 aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo, di proprietà ██████████ di complessivi catastali mq 880, in prossimità del depuratore di via Giovanni XXIII .

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 471, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato col metodo della stima sintetica sulla base delle seguenti variabili: destinazione urbanistica, ubicazione dell'immobile, caratteristiche della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento del bene, consistenza e regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, ed infine dalla situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

Per la valutazione del bene in esame il CTU ha potuto rilevare che il Valore di Massima Frequenza, al metro quadrato di superficie commerciale, per i terreni con destinazione aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo, è quantificabile in : €/mq. 5,00 circa.

Tuttavia va considerato che, nell'ambito delle indicazioni fornite agli Esperti per la determinazione dei valori degli immobili sottoposti a processo esecutivo, per uniformità di trattamento, si ritiene congruo apportare un ulteriore abbattimento del 20% per le seguenti motivazioni:

- le ultime rilevazioni confermano che il mercato immobiliare si trova ancora in una fase asfittica, a conferma del "trend" negativo emerso già in precedenza;

- nelle vendite giudiziarie non risulta operante la garanzia per i vizi occulti dell'immobile;

Il valore di vendita giudiziaria che si ottiene è da considerarsi comunque a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Castelfranco di Sotto (PI) - via Giovanni XXIII	880,00 mq	5,00 €/mq	€ 4.400,00	100,00	€ 4.400,00
Valore di stima:					€ 4.400,00

Valore di stima: € 4.400,00

Deprezzamento del 20,00 %

Valore finale di stima arr: € 3.500,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - c/o Chiesa di Orentano

Trattasi di n. 4 appezzamenti di terreno in Frazione di Orentano n. 3 in zona F1 aree destinate a verde pubblico e n.1 in zona E5 agricola in prossimità della Chiesa.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 110, Qualità Seminativo - Fg. 10, Part. 216, Qualità Prato - Fg. 10, Part. 274, Qualità Seminativo - Fg. 10, Part. 277, Qualità Seminativo erborato.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato col metodo della stima sintetica sulla base delle seguenti variabili: destinazione urbanistica, ubicazione dell'immobile, caratteristiche della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento del bene, consistenza e regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, ed infine dalla situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

Per la valutazione del bene in esame il CTU ha potuto rilevare che il Valore di Massima Frequenza, al metro quadrato di superficie commerciale, per i terreni con destinazione espansione residenziale è quantificabile in : €/mq. 2,00 circa.

Tuttavia va considerato che, nell'ambito delle indicazioni fornite agli Esperti per la determinazione dei valori degli immobili sottoposti a processo esecutivo, per uniformità di trattamento, si ritiene congruo apportare un ulteriore abbattimento del 20% per le seguenti motivazioni:

- le ultime rilevazioni confermano che il mercato immobiliare si trova ancora in una fase asfittica, a conferma del "trend" negativo emerso già in precedenza;
- nelle vendite giudiziarie non risulta operante la garanzia per i vizi occulti dell'immobile;

Il valore di vendita giudiziaria che si ottiene è da considerarsi comunque a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Castelfranco di Sotto (PI) - c/o Chiesa di Orentano	1865,00 mq	2,00 €/mq	€ 3.730,00	100,00	€ 3.730,00
Valore di stima:					€ 3.730,00

Valore di stima: € 3.730,00

Deprezzamento del 20,00 %

Valore finale di stima arr. : € 3.000,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via della Repubblica.

Trattasi di n. 3 appezzamenti di terreno in Frazione di Orentano inseriti in zona E5 o E7: agricola, in località Poderaccio.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 199, Qualità Seminativo - Fg. 22, Part. 200, Qualità Bosco misto - Fg. 22, Part. 241, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 22, Part. 242, Qualità Bosco misto - Fg. 22, Part. 50, Qualità Prato - Fg. 22, Part. 55, Qualità Prato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato col metodo della stima sintetica sulla base delle seguenti variabili: destinazione urbanistica, ubicazione dell'immobile, caratteristiche della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento del bene, consistenza e regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, ed infine dalla situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

Per la valutazione del bene in esame il CTU ha potuto rilevare che il Valore di Massima Frequenza, al metro quadrato di superficie commerciale, per i terreni con destinazione agricola a bosco è quantificabile in: €/mq. 1,00 circa.

Tuttavia va considerato che, nell'ambito delle indicazioni fornite agli Esperti per la determinazione dei valori degli immobili sottoposti a processo esecutivo, per uniformità di trattamento, si ritiene congruo apportare un ulteriore abbattimento del 10% per le seguenti motivazioni:

- le ultime rilevazioni confermano che il mercato immobiliare si trova ancora in una fase asfittica, a conferma del "trend" negativo emerso già in precedenza;
- nelle vendite giudiziarie non risulta operante la garanzia per i vizi occulti dell'immobile;

Il valore di vendita giudiziaria che si ottiene è da considerarsi comunque a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Terreno Castelfranco di Sotto (PI) - via della Repubblica.	8770,00 mq	1,00 €/mq	€ 8.770,00	100,00	€ 8.770,00
				Valore di stima:	€ 8.770,00

Valore di stima: € 8.770,00

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima arr. : € 7.900,00

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via della Repubblica

Trattasi di n. 3 appezzamenti di terreno di forma irregolare in Frazione di Orentano inseriti in zona E5:agricola, in località via della Repubblica incrocio via del Grugno.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 100, Qualità Seminativo - Fg. 25, Part. 180, Qualità Seminativo - Fg. 25, Part. 87, Qualità Seminativo - Fg. 25, Part. 95, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato col metodo della stima sintetica sulla base delle seguenti variabili: destinazione urbanistica, ubicazione dell'immobile, caratteristiche della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento del bene, consistenza e regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, ed infine dalla situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

Per la valutazione del bene in esame il CTU ha potuto rilevare che il Valore di Massima Frequenza, al metro quadrato di superficie commerciale, per i terreni con destinazione agricola è quantificabile in : €/mq. 2,00 circa.

Tuttavia va considerato che, nell'ambito delle indicazioni fornite agli Esperti per la determinazione dei valori degli immobili sottoposti a processo esecutivo, per uniformità di trattamento, si ritiene congruo apportare un ulteriore abbattimento del 10% per le seguenti motivazioni:

- le ultime rilevazioni confermano che il mercato immobiliare si trova ancora in una fase asfittica, a conferma del "trend" negativo emerso già in precedenza;
- nelle vendite giudiziarie non risulta operante la garanzia per i vizi occulti dell'immobile;

Il valore di vendita giudiziaria che si ottiene è da considerarsi comunque a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Terreno Castelfranco di Sotto (PI) - Via della Repubblica	16920,00 mq	2,00 €/mq	€ 33.840,00	100,00	€ 33.840,00
Valore di stima:					€ 33.840,00

Valore di stima: € 33.840,00

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima arr. : € 30.450,00

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via della Repubblica

Trattasi di n. 3 appezzamenti di terreno di forma irregolare in Frazione di Orentano inseriti in zona E5: agricola, ubicati ad est di via della Repubblica.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 103, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 26, Part. 103, Porz. AB, Qualità Incolto produttivo - Fg. 26, Part. 106, Qualità Bosco misto - Fg. 26, Part. 111, Qualità Bosco ceduo - Fg. 26, Part. 112, Qualità Bosco ceduo - Fg. 26, Part. 132, Qualità Bosco misto - Fg. 26, Part. 133, Qualità Seminativo - Fg. 26, Part. 137, Qualità Seminativo - Fg. 26, Part. 148, Qualità Bosco ceduo - Fg. 26, Part. 149, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 26, Part. 166, Qualità Bosco ceduo - Fg. 26, Part. 196, Qualità Bosco misto - Fg. 26, Part. 202, Qualità Bosco ceduo - Fg. 26, Part. 223, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 26, Part. 223, Porz. AB, Qualità Prato - Fg. 26, Part. 259, Qualità fabbr. rurale - Fg. 26, Part. 260, Qualità Seminativo - Fg. 26, Part. 43, Qualità Seminativo - Fg. 26, Part. 45, Qualità Prato - Fg. 26, Part. 46, Qualità Bosco misto - Fg. 26, Part. 68, Qualità Bosco ceduo - Fg. 26, Part. 71, Qualità Incolto produttivo - Fg. 26, Part. 75, Qualità Seminativo - Fg. 26, Part. 76, Qualità Bosco misto - Fg. 26, Part. 80, Qualità Seminativo - Fg. 26, Part. 81, Qualità Seminativo - Fg. 26, Part. 87, Qualità Bosco ceduo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato col metodo della stima sintetica sulla base delle seguenti variabili: destinazione urbanistica, ubicazione dell'immobile, caratteristiche della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento del bene, consistenza e regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, ed infine dalla situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

Per la valutazione del bene in esame il CTU ha potuto rilevare che il Valore di Massima Frequenza, al metro quadrato di superficie commerciale, per i terreni con destinazione agricola è quantificabile in : €/mq. 2,00 circa.

Tuttavia va considerato che, nell'ambito delle indicazioni fornite agli Esperti per la determinazione dei valori degli immobili sottoposti a processo esecutivo, per uniformità di trattamento, si ritiene congruo apportare un ulteriore abbattimento del 25% per le seguenti motivazioni:

- le ultime rilevazioni confermano che il mercato immobiliare si trova ancora in una fase asfittica, a conferma del "trend" negativo emerso già in precedenza;

- nelle vendite giudiziarie non risulta operante la garanzia per i vizi occulti dell'immobile;

Il valore di vendita giudiziaria che si ottiene è da considerarsi comunque a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Terreno Castelfranco di Sotto (PI) - Via della Repubblica	45683,50 mq	2,00 €/mq	€ 91.367,00	100,00	€ 91.367,00
				Valore di stima:	€ 91.367,00

Valore di stima: € 91.367,00

Deprezzamento del 25,00 %

Valore finale di stima arr.: € 68.500,00

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via della Bersagliera

Trattasi di un unico corpo rettangolare formato da n. 2 appezzamenti di terreno in Frazione di Orentano via della Bersagliera, inseriti in zona E7 :agricola.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 64, Qualità Seminativo - Fg. 18, Part. 163, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato col metodo della stima sintetica sulla base delle seguenti variabili: destinazione urbanistica, ubicazione dell'immobile, caratteristiche della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento del bene, consistenza e regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, ed infine dalla situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

Per la valutazione del bene in esame il CTU ha potuto rilevare che il Valore di Massima Frequenza, al metro quadrato di superficie commerciale, per i terreni con destinazione agricola è quantificabile in : €/mq. 2,00 circa.

Tuttavia va considerato che, nell'ambito delle indicazioni fornite agli Esperti per la determinazione dei valori degli immobili sottoposti a processo esecutivo, per uniformità di trattamento, si ritiene congruo apportare un ulteriore abbattimento del 25% per le seguenti motivazioni:

- le ultime rilevazioni confermano che il mercato immobiliare si trova ancora in una fase asfittica, a conferma del "trend" negativo emerso già in precedenza;
- nelle vendite giudiziarie non risulta operante la garanzia per i vizi occulti dell'immobile;

Il valore di vendita giudiziaria che si ottiene è da considerarsi comunque a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Terreno Castelfranco di Sotto (PI) - Via della Bersagliera	7190,00 mq	2,00 €/mq	€ 14.380,00	100,00	€ 14.380,00
				Valore di stima:	€ 14.380,00

Valore di stima: € 14.380,00

Deprezzamento del 25,00 %

Valore finale di stima arr. : € 10.750,00

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dell'otto

Trattasi di un unico appezzamento di terreno di forma rettangolare in Frazione di Orentano in Via dell'otto, inserito in zona E7 :agricola.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 270, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato col metodo della stima sintetica sulla base delle seguenti variabili: destinazione urbanistica, ubicazione dell'immobile, caratteristiche della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento del bene, consistenza e regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, ed infine dalla situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

Per la valutazione del bene in esame il CTU ha potuto rilevare che il Valore di Massima Frequenza, al metro quadrato di superficie commerciale, per i terreni con destinazione espansione residenziale è quantificabile in : €/mq. 2,00 circa.

Tuttavia va considerato che, nell'ambito delle indicazioni fornite agli Esperti per la determinazione dei valori degli immobili sottoposti a processo esecutivo, per uniformità di trattamento, si ritiene congruo apportare un ulteriore abbattimento del 25% per le seguenti motivazioni:

- le ultime rilevazioni confermano che il mercato immobiliare si trova ancora in una fase asfittica, a conferma del "trend" negativo emerso già in precedenza;
- nelle vendite giudiziarie non risulta operante la garanzia per i vizi occulti dell'immobile;

Il valore di vendita giudiziaria che si ottiene è da considerarsi comunque a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Terreno Castelfranco di Sotto (PI) - Via dell'otto	5820,00 mq	2,00 €/mq	€ 11.640,00	100,00	€ 11.640,00
				Valore di stima:	€ 11.640,00

Valore di stima: € 11.640,00

Deprezzamento del 25,00 %

Valore finale di stima arr.: € 8.700,00

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dell'otto

Trattasi di un unico appezzamento di terreno di forma rettangolare in Frazione di Orentano in Via dell'otto, inserito in zona E7 :agricola.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 313, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato col metodo della stima sintetica sulla base delle seguenti variabili: destinazione urbanistica, ubicazione dell'immobile, caratteristiche della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento del bene, consistenza e regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, ed infine dalla situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

Per la valutazione del bene in esame il CTU ha potuto rilevare che il Valore di Massima Frequenza, al metro quadrato di superficie commerciale, per i terreni con destinazione agricola è quantificabile in : €/mq. 2,00 circa.

Tuttavia va considerato che, nell'ambito delle indicazioni fornite agli Esperti per la determinazione dei valori degli immobili sottoposti a processo esecutivo, per uniformità di trattamento, si ritiene congruo apportare un ulteriore abbattimento del 25% per le seguenti motivazioni:

- le ultime rilevazioni confermano che il mercato immobiliare si trova ancora in una fase asfittica, a conferma del "trend" negativo emerso già in precedenza;
- nelle vendite giudiziarie non risulta operante la garanzia per i vizi occulti dell'immobile;

Il valore di vendita giudiziaria che si ottiene è da considerarsi comunque a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Terreno Castelfranco di Sotto (PI) - Via dell'otto	5480,00 mq	2,00 €/mq	€ 10.960,00	100,00	€ 10.960,00
Valore di stima:					€ 10.960,00

Valore di stima: € 10.960,00

Deprezzamento del 25,00 %

Valore finale di stima arr.: € 8.200,00

LOTTO 13

• Bene N° 13 - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Località la Chiesa

Trattasi di n. 3 appezzamenti di terreno rettangolare vicini tra loro siti in Frazione di Orentano Località la Chiesa, inseriti in zona E7 :agricola.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 91, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 93, Qualità Incolto produttivo - Fg. 9, Part. 94, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato col metodo della stima sintetica sulla base delle seguenti variabili: destinazione urbanistica, ubicazione dell'immobile, caratteristiche della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento del bene, consistenza e regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, ed infine dalla situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

Per la valutazione del bene in esame il CTU ha potuto rilevare che il Valore di Massima Frequenza, al metro quadrato di superficie commerciale, per i terreni con destinazione agricola è quantificabile in : €/mq. 2,00 circa.

Tuttavia va considerato che, nell'ambito delle indicazioni fornite agli Esperti per la determinazione dei valori degli immobili sottoposti a processo esecutivo, per uniformità di trattamento, si ritiene congruo apportare un ulteriore abbattimento del 25% per le seguenti motivazioni:

- le ultime rilevazioni confermano che il mercato immobiliare si trova ancora in una fase asfittica, a conferma del "trend" negativo emerso già in precedenza;
- nelle vendite giudiziarie non risulta operante la garanzia per i vizi occulti dell'immobile;

Il valore di vendita giudiziaria che si ottiene è da considerarsi comunque a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Terreno Castelfranco di Sotto (PI) - Località la Chiesa	8240,00 mq	2,00 €/mq	€ 16.480,00	100,00	€ 16.480,00
				Valore di stima:	€ 16.480,00

Valore di stima: € 16.480,00

Deprezzamento del 25,00 %

Valore finale di stima arr. : € 12.350,00

- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via della valle dei Rossi

Trattasi di un unico appezzamento, formato da n 3 particelle di terreno, di forma irregolare in Frazione di Orentano inseriti in zona E5 :agricola, in località via della valle dei Rossi

Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 185, Qualità Bosco ceduo - Fg. 6, Part. 222, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 6, Part. 224, Qualità Bosco ad alto fusto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato col metodo della stima sintetica sulla base delle seguenti variabili: destinazione urbanistica, ubicazione dell'immobile, caratteristiche della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento del bene, consistenza e regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, ed infine dalla situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

Per la valutazione del bene in esame il CTU ha potuto rilevare che il Valore di Massima Frequenza, al metro quadrato di superficie commerciale, per i terreni con destinazione agricola a bosco è quantificabile in : €/mq. 1,00 circa.

Tuttavia va considerato che, nell'ambito delle indicazioni fornite agli Esperti per la determinazione dei valori degli immobili sottoposti a processo esecutivo, per uniformità di trattamento, si ritiene congruo apportare un ulteriore abbattimento del 25% per le seguenti motivazioni:

- le ultime rilevazioni confermano che il mercato immobiliare si trova ancora in una fase asfittica, a conferma del "trend" negativo emerso già in precedenza;

- nelle vendite giudiziarie non risulta operante la garanzia per i vizi occulti dell'immobile;

Il valore di vendita giudiziaria che si ottiene è da considerarsi comunque a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Terreno Castelfranco di Sotto (PI) - Via della valle dei Rossi	10480,00 mq	1,00 €/mq	€ 10.480,00	100,00	€ 10.480,00
Valore di stima:					€ 10.480,00

Valore di stima: € 10.480,00

Deprezzamento del 25,00 %

Valore finale di stima arr.: € 7.850,00

- **Bene N° 15** - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Corte Bisti via Morandi, piano T-1-2

Trattasi di n. 2 fabbricati terratetto di tre piani, a schiera e centrali, siti in Corte Bisti, in frazione di Orentano di proprietà ██████████ classificati nel R.U. come edificio di particolare valore storico.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 365, Qualità fabbricato rurale - Fg. 10, Part. 366, Qualità fabbricato rurale

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato col metodo della stima sintetica sulla base delle seguenti variabili: destinazione urbanistica, ubicazione dell'immobile, caratteristiche della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento del bene, consistenza e regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, ed infine dalla situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

Per la valutazione del bene in esame il CTU ha potuto rilevare che il Valore di Massima Frequenza, al metro quadrato di superficie commerciale, per i fabbricati con quelle caratteristiche è quantificabile in : €/mq. 375,00 circa.

Tuttavia va considerato che, nell'ambito delle indicazioni fornite agli Esperti per la determinazione dei valori degli immobili sottoposti a processo esecutivo, per uniformità di trattamento, si ritiene congruo apportare un ulteriore abbattimento del 20% per le seguenti motivazioni:

- le ultime rilevazioni confermano che il mercato immobiliare si trova ancora in una fase asfittica, a conferma del "trend" negativo emerso già in precedenza;

nelle vendite giudiziarie non risulta operante la garanzia per i vizi occulti dell'immobile;

Il valore di vendita giudiziaria che si ottiene è da considerarsi comunque a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Terratetto Castelfranco di Sotto (PI) - Corte Bisti via Morandi, piano T-1-2	160,00 mq	375,00 €/mq	€ 60.000,00	100,00	€ 60.000,00
				Valore di stima:	€ 60.000,00

Valore di stima: € 60.000,00

Deprezzamento del 20,00 %

Valore finale di stima: € 48.000,00

- **Bene N° 16** - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Corte Bisti via Morandi, piano T-1-2

Trattasi di un fabbricato terratetto di tre piani, a schiera e centrale, sito in Corte Bisti, in frazione di Orentano di proprietà ██████████ classificato nel R.U. come edificio di particolare valore storico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 364, Sub. 1, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato col metodo della stima sintetica sulla base delle seguenti variabili: destinazione urbanistica, ubicazione dell'immobile, caratteristiche della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento del bene, consistenza e regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, ed infine dalla situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

Per la valutazione del bene in esame il CTU ha potuto rilevare che il Valore di Massima Frequenza, al metro quadrato di superficie commerciale, per i fabbricati con quelle caratteristiche è quantificabile in : €/mq. 375,00 circa.

Tuttavia va considerato che, nell'ambito delle indicazioni fornite agli Esperti per la determinazione dei valori degli immobili sottoposti a processo esecutivo, per uniformità di trattamento, si ritiene congruo apportare un ulteriore abbattimento del 20% per le seguenti motivazioni:

- le ultime rilevazioni confermano che il mercato immobiliare si trova ancora in una fase asfittica, a conferma del "trend" negativo emerso già in precedenza;
- nelle vendite giudiziarie non risulta operante la garanzia per i vizi occulti dell'immobile;

Il valore di vendita giudiziaria che si ottiene è da considerarsi comunque a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Terratetto Castelfranco di Sotto (PI) - Corte Bisti via Morandi, piano T-1-2	80,00 mq	375,00 €/mq	€ 30.000,00	100,00	€ 30.000,00
				Valore di stima:	€ 30.000,00

Valore di stima: € 30.000,00

Deprezzamento del 20,00 %

Valore finale di stima: € 24.000,00

• **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Via Bientinese

Trattasi di un unico appezzamenti di terreno rettangolare sito in comune di Bientina via Bientinese strada vicinale delle doppie, inserito in zona agricola.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 58, Qualità Seminativo erborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato col metodo della stima sintetica sulla base delle seguenti variabili: destinazione urbanistica, ubicazione dell'immobile, caratteristiche della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento del bene, consistenza e regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, ed infine dalla situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

Per la valutazione del bene in esame il CTU ha potuto rilevare che il Valore di Massima Frequenza, al metro quadrato di superficie commerciale, per i terreni con destinazione agricola è quantificabile in : €/mq. 2,00 circa.

Tuttavia va considerato che, nell'ambito delle indicazioni fornite agli Esperti per la determinazione dei valori degli immobili sottoposti a processo esecutivo, per uniformità di trattamento, si ritiene congruo apportare un ulteriore abbattimento del 25% per le seguenti motivazioni:

- le ultime rilevazioni confermano che il mercato immobiliare si trova ancora in una fase asfittica, a conferma del "trend" negativo emerso già in precedenza;
- nelle vendite giudiziarie non risulta operante la garanzia per i vizi occulti dell'immobile;

Il valore di vendita giudiziaria che si ottiene è da considerarsi comunque a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Terreno Bientina (PI) - Via Bientinese	4110,00 mq	2,00 €/mq	€ 8.220,00	100,00	€ 8.220,00
Valore di stima:					€ 8.220,00

Valore di stima: € 8.220,00

Deprezzamento del 25,00 %

Valore finale di stima: € 6.150,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Le superfici commerciali dei beni oggetto di stima, come già detto, sono state rilevate dalle visure catastali, dalle cartografie catastali e di regolamento urbanistico, e quindi da considerarsi indicative; i valori di vendita giudiziaria che si ottengono sono quindi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano.

Si precisa inoltre che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

-misurazione dell'effettiva superficie dei terreni e dei fabbricati nonché la verifica dei confini e le distanze delle costruzioni dai confini e dai fabbricati antistanti;

-indagini geologiche e geotecniche;

-indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione dei fabbricati, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;

-indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;

-indagini mirate a verificare la presenza in generale (e sotterranea in particolare), di residuati bellici;

-verifiche sugli impianti tecnologici esistenti nei fabbricati o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n°37) - atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e dell'impatto acustico dei fabbricati, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) dei fabbricati, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dei fabbricati, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche se le coperture risultano dotata di sistema anticaduta come previsto per legge, e se questo sia o meno conforme alle normative vigenti e certificabile, del quale pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformità.

Estratto N.T.A. del REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE del Comune di Castelfranco di Sotto:

Art. 30 - Subsistema Ambientale del Lago di Bientina.(C1) (Rif. art. 17 N.T.A. P.S.)

Comprende le parti di territorio bonificate nelle quali si estendeva il Lago di Bientina, caratterizzate da livelli altimetrici bassi tendenzialmente oggetto di ristagno di acqua in più punti con formazione di ambienti umidi misti e dall'assenza di insediamenti.

L'area è definita zona omogenea E7 ai sensi del D.M. 1444/68.

Il Subsistema confina ad ovest con il Comune di Bientina, ad est con il poggio di Orentano e a sud con il Rio Ponticelli e con la valle di Porto delle Lenze, fino ad incunarsi verso sud-est nelle numerose vallecole presenti nell'altopiano di Orentano, fra cui la Valle della Macchia e la Valle di Pierdo.

L'area è particolarmente importante dal punto di vista paesaggistico-ambientale anche per la presenza di siti segnalati di interesse archeologico, come evidenziato nella Tav. 02 e all'art. 5 delle presenti norme.

Nel territorio del Subsistema sono consentite:

l'ordinaria coltivazione del suolo;

la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea per finalità di tutela ambientale o naturalistica e di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio su aree non idonee per la coltivazione agraria;

la manutenzione ed il ripristino delle alberature di pregio ambientale;

la realizzazione di reti tecnologiche, quali gli acquedotti, i sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, gasdotti e simili, nonché di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali ed interpoderali, canali, opere di regolazione idraulica, e simili;

la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti e simili;

la manutenzione delle strade che comunque dovranno essere trattate con materiali non impermeabilizzanti;

la manutenzione, il ripristino e la realizzazione di recinzioni, da eseguire con pali in legno/ferro e rete sollevata da terra di almeno 20 cm., onde consentire il passaggio di animali selvatici, mitigata con siepi arbustive miste;

la valorizzazione e il mantenimento delle testimonianze storiche presenti nel Subsistema evidenziate nella Tavola delle Invarianti Strutturali del P.S. e del presente R.U. (Tav. 02) ed elencate all'art.5, costituite da cippi, edifici storicizzati, trama viaria e testimonianze di reperti archeologici;

ogni altra opera avente obbiettivo di difesa e valorizzazione delle peculiarità agricole e paesaggistiche compatibili con lo stato dei luoghi;

gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica come meglio definite nei paragrafi successivi.

Sono da perseguire la tutela dei biotopi presenti e l'attività di ricerca archeologica nonché le iniziative tese alla valorizzazione dell'alveo del Lago di Bientina da coordinare con la Provincia di Pisa, con i Comuni e gli altri enti ricadenti nel Bacino del Bientina.

Nella coltivazione dei fondi deve essere limitato l'uso dei pesticidi, diserbanti e fertilizzanti chimici. L'eventuale derivazione di acque superficiali o delle falde per fini agricoli deve essere concordata con gli organi competenti.

Non sono ammessi nuovi edifici ad uso agricolo, residenziale e/o produttivo.

Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse negli edifici esistenti sono:

residenziale;

artigianale di servizio;

commerciale di vicinato; pubblici esercizi;

turistico-ricettiva;

di servizio pubbliche e private;

agricola e altre attività connesse.

Per gli edifici esistenti privi di valore storico-architettonico nell'ambito delle destinazioni d'uso esistenti ovvero in quelle compatibili con la zona E7 sono possibili gli interventi previsti all'art. 18 ad esclusione della addizione volumetrica, della sostituzione edilizia e della ristrutturazione urbanistica. Gli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica sono possibili solo attraverso meccanismi di perequazione urbanistica "a distanza" con il trasferimento della S.U.L. esistente in ambiti urbani o in aree a ciò predisposte dal R.U.; per edifici con destinazione agricola è possibile il trasferimento in zone agricole prive di criticità ambientali. Gli interventi di trasferimento di S.U.L. come sopra delineati sono soggetti a Piani di Recupero convenzionati o a P.A.P.M.A.A.. Sui volumi trasferiti sono consentite le pertinenze di cui all'art. 15.13 e gli ecoincentivi di cui all'art. 21..

Per gli edifici esistenti di pregio storico, architettonico e ambientale di cui alla Tav.05 sono consentiti gli interventi di cui all'art. 19.

Sono consentite strutture destinate alla osservazione naturalistica e alla ricezione turistica da realizzarsi attraverso l'utilizzo di fabbricati esistenti; in assenza di questi per la osservazione naturalistica potranno essere installati piccoli manufatti precari in legno.

Nella attuazione degli interventi devono essere rispettate tutte le prescrizioni di carattere ambientale previste agli artt. 20 e 22, oltre alle prescrizioni contenute nello Statuto del Territorio di cui all'art. 5.

30.1 - Aree boscate.

Nelle aree boscate è ammessa esclusivamente la cura del bosco attraverso interventi di conservazione (in aree di elevato valore ove è necessario garantire la conservazione integrale degli equilibri naturali raggiunti), di mantenimento (per le aree in cui le cenosi presentano condizioni soddisfacenti, con fenomeni di disturbo dei dinamismi naturali rispetto ai quali vanno indirizzate verso condizioni di maggiore stabilità), di consolidamento (nei casi in cui si rilevino compromissioni nella struttura o nelle componenti biologiche), di modificabilità (laddove vi siano da eliminare entità che contrastano il naturale dinamismo della vegetazione) e di trasformazione sia di ambiti con entità vegetali non appartenenti e contrastanti con la vegetazione autoctona sia delle fustaie in ceduo. Sono ammesse inoltre la realizzazione di opere per la prevenzione degli incendi per favorire l'arresto della linea di fuoco, nonché le attività forestali e gli interventi di cui alla legge forestale della regione Toscana n.39/2000 e successive modifiche e integrazioni e del regolamento di attuazione 48/R.

Nei boschi non è ammessa la costruzione di nuovi edifici per nessun tipo di destinazione.

La presente variante al R.U. ha definito negli elaborati grafici le aree percorso dal fuoco: per esse valgono le disposizioni di cui alla Legge 53/2000. In particolare il Comune dovrà periodicamente aggiornare il catasto delle aree percorse dal fuoco in accordo con il Corpo Forestale dello Stato competente.

Art. 33 - Subsistema Territoriale insediativo agricolo di Collina e delle corti (C3). (Rif. Art. 18 N.T.A. P.S.)

È una vasta area, compresa fra il Subsistema Ambientale del lago di Bientina a ovest e a sud, mentre a nord e ad est confina con le aree agricole di Fucecchio e della Piana di Altopascio.

La zona è a prevalente funzione agricola collinare e costituisce il tessuto connettivo delle U.T.O.E. di Orentano C-3-A, Villa Campanile C-3-B, Galleno C-3-C e Chimenti C-3-D.

Le aree del Subsistema sono definite zona omogenea E5 ai sensi del D.M. 1444/68.

Il territorio è caratterizzato da una agricoltura gestita da piccole aziende, per lo più a carattere familiare e integrativa di redditi di altra provenienza.

Il sistema è caratterizzato da una diffusa presenza di manufatti edilizi con funzioni abitative e di annessi, molti dei quali riuniti in aggregati "a corte" e di notevole interesse ambientale e architettonico. Alcune di queste "corti" sono oramai inglobate nei nuclei più grandi di Orentano, Villa Campanile e Chimenti, tuttavia la loro caratteristica urbanistica è tuttora percepibile e in alcuni casi utilizzabile come matrice per i nuovi insediamenti urbani.

33.1- Funzioni agricole.

La parte agricola del Subsistema è definita a prevalente funzione agricola ai sensi dell'art.40 della L.R. 1/2005 e s.m. e i. e dell'art. 61 del P.T.C. della Provincia di Pisa.

Nel territorio agricolo del Subsistema sono consentite:

l'ordinaria coltivazione del suolo;

la forestazione;

la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea per finalità di tutela ambientale o naturalistica e di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio su aree non idonee per la coltivazione agraria;

la pesca e l'itticoltura non intensiva esercitata in forme tradizionali;

la zootecnia a carattere familiare e aziendale;

le attività connesse e complementari con l'agricoltura quali le attività turistiche ed agrituristiche e del tempo libero compreso l'agricampeggio così come definito dalla legislazione regionale;

la realizzazione di reti tecnologiche, quali gli acquedotti, le fognature, gli impianti di depurazione anche consortile e i trattamenti terziari per la fitodepurazione, i sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, gasdotti e simili, nonché di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali ed interpoderali da eseguire da parte di aziende agricole o di privati in base a motivate esigenze, canali, opere di regolazione idraulica, e simili;

la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti e simili;

gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica come meglio definiti nei paragrafi successivi;

la realizzazione di invasi e di cisterne di raccolta di acque meteoriche da utilizzare a scopo non potabile;

la manutenzione delle strade e degli spazi di sosta privati, che comunque dovranno essere trattati con materiali non impermeabilizzanti, nel rispetto dell'art.17.2;

la manutenzione, il ripristino e la realizzazione di recinzioni, da realizzare con pali in legno/ferro e rete sollevata da terra di almeno cm. 20, onde consentire il passaggio di animali selvatici, mitigata con siepi arbustive miste; per le resedi di pertinenza di edifici esistenti valgono le prescrizioni di cui all'art.26.9.

la valorizzazione e il mantenimento delle testimonianze storiche presenti nel Subsistema evidenziate nella Tavola delle Invarianti Strutturali del P.S. e del presente R.U. (Tavv. 02) ed elencate all'art.5, costituite da edicole, tabernacoli, cippi, edifici storicizzati, trama viaria e testimonianze di reperti archeologici;

la manutenzione ed il ripristino dei filari e delle alberature di pregio ambientale;

La realizzazione di lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami e delle vasche per la produzione di concime; esse devono distare non meno di 100 metri dagli edifici adibiti ad uso abitativo per addetti all'agricoltura, non meno di 200 metri dagli edifici di civile abitazione, non meno di 500 metri dagli insediamenti con destinazione extragricola esistenti o previsti dagli strumenti urbanistici generali comunali, non meno di 20 metri dai confini di proprietà, ed infine non meno di 150 metri da qualsiasi corpo idrico superficiale, acquedotto, pozzo, fontana.

33.2 - Attività integrative delle attività agricole.

Alle attività agricole possono essere affiancate attività integrative e compatibili, quali l'agriturismo e il turismo verde, anche attraverso la realizzazione di piste ciclabili, equestri, pedonali. Subordinatamente a tali attività di attrazione turistica, potranno essere realizzate piccole attrezzature e strutture per la pratica sportiva (piscine, campi da tennis, ecc), compreso gli eventuali approntamenti a supporto, quali: segnaletica, arredi sportivi e giochi; arredi di servizio in genere, comunque funzionali allo svolgimento di tali attività, e che non comportino modificazioni permanenti del suolo e a condizione che gli interventi non comportino sensibili trasformazioni planoaltimetriche alla giacitura dei terreni, non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (viabilità campestre, rete drenante superficiale), garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con lo stato dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura agraria e territoriale, garantiscano il mantenimento delle alberature e delle siepi lungo le strade, compatibilmente con la sicurezza della circolazione, introducano, ove possibile, delle specie arboree ed arbustive autoctone finalizzate alla tutela della fauna (siepi per il rifugio dei piccoli animali, fruttiferi selvatici, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti; possano usufruire di un approvvigionamento idrico autonomo senza gravare sull'acquedotto pubblico, ad eccezione degli impianti di trasformazione e preparazione di prodotti per l'alimentazione umana, prevedano sistemi di raccolta congiunta delle acque di scarico e delle acque meteoriche, con loro riutilizzo ai fini irrigui.

All'interno delle Zone "E1" è possibile realizzare manufatti precari per attività di tempo libero quali box per cavalli, strutture leggere per ricovero di attrezzature sportive; in particolare detti annessi dovranno avere dimensioni rapportate alle effettive esigenze funzionali, secondo i criteri di cui ai successivi commi 26.6.1 e 2.

I manufatti di cui sopra devono essere costruiti in armonia con il contesto ambientale e paesaggistico, devono essere facilmente removibili; dovranno avere tetto a falde inclinate e dovranno essere realizzati in legno; è in ogni caso escluso l'uso di prefabbricati in cemento e di materiali impropri.

La realizzazione di detti manufatti potrà avvenire solamente previa stipula, da parte dei proprietari, di un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto che impegni alla rimozione dei medesimi al termine dell'attività.

33.3 - Nuovi edifici rurali ad uso abitativo.

Nuovi edifici rurali ad uso abitativo, in assenza o insufficienza di edifici esistenti quand'anche da recuperare, possono essere realizzati in funzione delle esigenze di conduzione di una azienda agricola e delle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, a condizione che siano rispettate le superfici fondiari minime per caratteristiche pedologiche dei terreni, tipo di coltura e che le esigenze di conduzione dei fondi e le esigenze abitative degli addetti siano dimostrate con riferimento all'esistente o prevista capacità produttiva dei fondi medesimi da un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.), da predisporre in conformità alle vigenti disposizioni della L.R. 1/2005, Regolamento 5/R/2007 e del P.T.C. da un Imprenditore Agricolo.

Le nuove costruzioni rurali ad uso abitativo non possono superare mq. 150 di S.U.L.; sono ammesse le pertinenze di cui all'art. 15.13 e gli ecoincentivi di cui all'art. 21.

I nuovi edifici devono essere realizzati con materiali adeguati all'ambiente rurale e con tipologie riconducibili a quelle della casa colonica toscana ed in particolare a quelle tipiche del Medio Valdarno, quand'anche rivisitate in chiave contemporanea; devono essere privilegiati materiali tradizionali in cotto, quali coppi e tegole toscane per le coperture, cotto e intonaci a calce per le finiture esterne, ferro e legno per gli infissi, tinteggiature con colori di terra, tipologie semplici con coperture a falde o a capanna con altezze non superiori a 2 piani fuori terra.

Nel caso che i nuovi edifici ricadano in ambiti caratterizzati da particolari scorci panoramici, ubicazione e orientamento dei nuovi fabbricati devono essere definiti in maniera da valorizzare dette visuali. Allo stesso modo devono essere salvaguardati e valorizzati i rapporti tra nuovi edifici e viabilità agraria rurale ripercorrendo l'andamento e la giacitura dei percorsi storicizzati, seppure adeguandoli alle norme di sicurezza attuali, e mantenendo e integrando elementi vegetazionali tipici lungo le strade e le recinzioni.

33.4 - Nuovi annessi rurali.

L'edificazione di nuovi annessi agricoli è ammissibile nelle quantità commisurate alla dimostrata capacità produttiva di un fondo rustico o di più fondi e risultante necessaria, tenuto conto degli annessi agricoli esistenti nel fondo o nei fondi interessati, ed in base alle superfici fondiarie minime per tipo di coltura e per caratteristiche pedologiche dei terreni secondo le vigenti disposizioni della L.R. 1/2005 e Regolamento 5/R/2007 e del P.T.C..

La realizzazione di nuovi annessi agricoli è subordinata alla presentazione di un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) da predisporre in conformità alle vigenti disposizioni della L.R.1/2005, del regolamento regionale 5/R/2007 e del P.T.C. da parte di un Imprenditore Agricolo.

I nuovi annessi rurali devono essere realizzati secondo le tipologie tipiche degli annessi agricoli, preferibilmente con pianta rettangolare, altezza massima non superiore a ml. 7,00, tetto a capanna, coperture in tegole ed embrici toscani, pareti esterne a mattoni facciavista e/o intonacate a calce, infissi in ferro o legno, docciature in rame o materiali simili; in caso di uso di prefabbricati, questi devono essere il più possibile ricondotti alle tipologie sopraindicate.

Per quanto concerne i rapporti con la viabilità esistente, nell'ubicazione e l'orientamento dei nuovi fabbricati deve essere posta particolare attenzione ai rapporti con i percorsi rurali esistenti, alla trama poderale ed alla presenza di elementi vegetazionali tipici lungo le strade, delle emergenze naturali, paesaggistiche e storiche presenti, al mantenimento delle sistemazioni agrarie e idrauliche, all'accrescimento delle piantumazioni di alto fusto e di quelle arbustive tipiche della zona. Al fine di incentivare il recupero degli annessi condonati anche sotto il profilo ambientale, è possibile demolire e accorpare gli stessi, mantenendo la stessa destinazione non residenziale, con l'utilizzo di materiali e forme tradizionali tipici toscani, secondo il criterio di calcolo Volume/S.U.L. definito all'art.15.29.5..

33.5 - Nuovi annessi destinati all'agricoltura esercitata da Imprenditori Agricoli e Operatori dell'Agricoltura Amatoriale e/o del tempo libero.

Ai fini della coltivazione di orti familiari per autoconsumo, del sostegno all'agricoltura operata da aziende che non hanno le superfici fondiarie minime per la costruzione di annessi agricoli e da tutti i soggetti diversi dagli I.A. e della tutela ambientale dei territori agricoli nel loro complesso, è consentita la realizzazione di annessi agricoli, con le seguenti caratteristiche:

realizzati in muratura, pietra o legno, obbligatoriamente in legno se distanti da strutture esistenti, ad un solo piano fuori terra con H. max ml. 2,50 in gronda e copertura a falde inclinate (pendenza massima 30%) per gli annessi destinati a O.A.A.; per gli annessi destinati a I.A. che non dispongono delle superfici minime fondiarie, ma che devono ospitare macchine agricole, l'altezza in gronda potrà essere anche superiore e comunque non oltre ml. 4,00. esclusiva presenza di "luci" con grata e porta carrabile; eventuale intonaco esterno a civile nei colori delle terre; dimensioni:

Imprenditore agricolo (IA)		Operatori agricoltura amatoriale (OAA)	
Superficie agraria utilizzata	S.U.L. max	Superficie degli appezzamenti	S.U.L. max
> 10.000 fino a 20.000 mq.	50 mq.	fino a 2.500 mq.	15 mq.
		oltre 2.500 fino a 5.000 mq.	20 mq.
> 20.000 mq.	100 mq.	oltre 5.000 fino a 10.000 mq.	25 mq.

Le aree costituenti superfici fondiarie minime per la realizzazione degli annessi agricoli di cui sopra non devono essere originati da frazionamenti catastali approvati successivamente alla data di approvazione del primo R.U. Sono comunque fatti salvi i frazionamenti derivati da:

- successioni ereditarie;
- aggiustamenti di confine;
- procedure espropriative.

Al di fuori dei termini sopra indicati qualsiasi tipo di suddivisione impedisce la realizzazione di manufatti sui nuovi appezzamenti.

Le dimensioni degli annessi di cui alla tabella precedente (IA) saranno articolate in base alla tipologia delle attività agricole sulla base di una relazione agronomica e tecnica secondo quanto previsto dal Regolamento 5/R/2007.

Per quanto riguarda gli operatori di agricoltura amatoriale potranno essere costruiti annessi, a servizio di più orti la cui superficie complessiva superi quella minima sopra definita, in un unico corpo, frazionati in quote fra i singoli proprietari sulla base dei terreni di rispettiva pertinenza. L'A.C. potrà definire con atto separato una o più tipologie di annesso.

In ambedue i casi prima dell'esecuzione dell'opera dovrà essere stipulato in atto unilaterale d'obbligo nei confronti della A.C., registrato e trascritto, con il quale il richiedente si impegna a non destinare l'annesso ad uso diverso da quello agricolo e a coltivare e mantenere il fondo in efficienza ambientale, pena il venire meno del diritto alla esistenza dell'annesso stesso.

La realizzazione è condizionata alla verifica dell'esistenza di manufatti impropri che, se legittimamente realizzati, dovranno essere riqualificati contestualmente alla realizzazione dell'annesso.

La superficie minima necessaria per l'installazione del nuovo annesso potrà essere data dalla sommatoria di più appezzamenti anche non contigui ma ricadenti nello stesso Subsystema.

33.6 - Annessi per il ricovero di animali non connessi alle esigenze di aziende agricole.

Gli annessi per il ricovero di animali non connessi alle esigenze di aziende agricole, sono assimilati a strutture realizzate per finalità amatoriali da parte di soggetti privati o associazioni sportive.

I manufatti possono essere realizzati in legno purché sul fondo interessato non siano presenti strutture o fabbricati utilizzabili per tale scopo.

Prima dell'esecuzione dell'opera dovrà essere stipulato in atto unilaterale d'obbligo nei confronti della A.C., registrato e trascritto, con il quale il richiedente si impegna a non destinare l'annesso ad uso diverso da quello agricolo e a coltivare e mantenere il fondo in efficienza ambientale, pena il venire meno del diritto alla esistenza dell'annesso stesso.

La realizzazione è condizionata alla verifica dell'esistenza di manufatti impropri che, se legittimamente realizzati, dovranno essere riqualificati contestualmente alla realizzazione dell'annesso.

33.6.1- Animali da cortile, ovini, caprini, suini, cani.

E' ammessa la custodia di animali a condizione che tale attività rimanga per caratteristiche e dimensioni nell'ambito del consumo familiare e nel rispetto dei regolamenti di settore.

Tali manufatti possono essere realizzati:

nell'area pertinenziale dei fabbricati esistenti;

in fondi al di fuori dell'area pertinenziale dei fabbricati purchè sia documentato mediante un titolo abilitativo la disponibilità dell'area.

Caratteristiche tipologiche e dimensionali:

copertura a una o due falde;

piano di calpestio in terra battuta e/o cemento;

H in gronda = 2,20 ml.;

Superficie coperta = 15 mq.

Potrà essere realizzato un recinto in pali di legno semplicemente infissi nel terreno e rete metallica per una superficie utile pari al massimo a 50 mq. in cui includere il manufatto e idonea vegetazione anche a fini protettivi degli animali.

33.6.2 - Bovini ed equini.

Nel rispetto dei regolamenti di settore, è ammessa la custodia fino a 3 capi, per gli equini e fino a 1 per bovini. Per le associazioni sportive ufficialmente riconosciute si può arrivare sino a 20 capi di equini. Non è in ogni caso ammessa l'installazione dei nuovi annessi destinati all'agricoltura esercitata da Imprenditori Agricoli e Operatori dell'Agricoltura Amatoriale e/o del tempo libero.

Caratteristiche tipologiche e dimensionali:

– il manufatto dovrà essere costituito di una parte destinata propriamente al ricovero dell'animale e di una destinata alle attività di pulizia e sellatura (equini), ricovero selle/attrezzature, deposito mangimi, deposito fieno: la prima dovrà essere chiusa su quattro lati di cui quello frontale apribile, la seconda dovrà configurarsi come semplice tettoia appoggiata su montanti e posta in continuità con la copertura del vano chiuso;

– copertura a due falde di altezza massima 3,00 ml.;

– piano di calpestio in terra battuta (tettoia) e/o cemento (vano chiuso);

– superficie coperta di ciascun box per equini: mq. 18 compreso la parte a tettoia;

– superficie coperta di ciascun locale destinato a ricovero bovini: mq. 12.

L'area potrà essere interamente o parzialmente recintata esclusivamente mediante una staccionata in legno di altezza massima ml. 1.80 nel rispetto delle eventuali limitazioni derivanti dal codice della strada.

Nel caso di piccoli impianti di carattere sportivo e ricreativo devono essere garantiti due servizi igienici, M/F, di idonea dimensione anche per portatori di handicap.

Ai fini del ricovero di selle, mangimi e foraggi è consentito realizzare manufatti con le seguenti dimensioni e con le caratteristiche di cui sopra:

fino a 10 capi: Superficie Coperta = 22 mq;

da 10 capi a 20 capi: Superficie Coperta = 50 mq.

33.7 - Manufatti precari.

I manufatti precari sono strutture leggere necessarie per utilizzazioni di breve durata strettamente legate all'attività agricola o alla stagione venatoria, ne è tassativamente vietato l'uso abitativo o per attività diverse da quella agricola, seppure temporaneo o saltuario.

Nella comunicazione al comune devono essere contenute:

le motivate esigenze produttive, le caratteristiche, le dimensioni dei manufatti;

l'indicazione su planimetria catastale del punto in cui è prevista l'installazione;

il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, con la specificazione della data di installazione e di quella di rimozione, comunque non superiore a due anni dalla data indicata per l'installazione;

l'impegno a realizzare il manufatto in legno, o con altri materiali leggeri, salvo diversa esigenza da motivare;

l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato;

la conformità dell'intervento alla l.r. 1/2005, al regolamento 5/R e successive modifiche.

33.8 - Serre.

Le serre sono manufatti finalizzati alla produzione agricola o florovivaistica ai sensi del Regolamento 5/R/2007, costituiti da componenti in tutto o in parte trasparenti, atte a consentire il passaggio della luce ed a garantire la protezione delle colture dagli agenti atmosferici, attraverso una separazione, totale o parziale, dall'ambiente esterno.

L'installazione di serre temporanee e di serre con copertura stagionale per lo svolgimento dell'attività agricola è consentita solo alle aziende agricole, previa comunicazione al Comune presentata dal titolare. Tale comunicazione deve avere i contenuti:

le motivate esigenze produttive con particolare riferimento al ciclo produttivo agricolo;

l'ubicazione, il materiale, le dimensioni e le caratteristiche di ciascuna serra conformemente a quanto definito al successivo comma 3.

Dette serre devono avere le seguenti caratteristiche:

Il materiale utilizzato deve consentire il passaggio della luce;

L'altezza massima non può essere superiore a ml. 4,00 in gronda e a ml.7,00 al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;

Le distanze minime non possono essere inferiori a:

ml.5,00 dalle abitazioni esistenti sul fondo;

ml.10,00 da tutte le altre abitazioni; questa distanza è ridotta a ml.5,00 qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;

- ml.3,00 dal confine se l'altezza massima al culmine è inferiore a ml.7,00 e superiore a ml.5,00 ; ml.1,50 se questa altezza è inferiore o uguale a ml.5,00;

distanze minime dalle strade pubbliche secondo quanto previsto agli artt. 15.4 e 17.2.

distanze minime dalle strade pubbliche secondo quanto previsto agli artt. 15.4 e 17.2.

Nel limite delle esigenze determinate dalle caratteristiche strutturali e funzionali delle serre, queste devono essere ubicate nel rispetto dei valori paesaggistici e delle visuali di pregio, la scelta

della ubicazione deve essere motivata all'interno della comunicazione di cui al precedente comma 2.

La superficie interessata dall'installazione di serre, non può essere superiore al 5% della S.A.U. aziendale e comunque fino ad un massimo di mq. 2.400. Per le serre con copertura stagionale, l'impegno alla rimozione è riferito alla sola copertura.

Le serre temporanee e quelle con copertura stagionale possono essere reinstallate anche in parti diverse della superficie aziendale per più periodi consecutivi, previa comunicazione al Comune.

All'installazione di serre con requisiti diversi da quelli indicati al comma 3 si applicano le disposizioni previste per gli annessi agricoli.

33.9 - Edifici esistenti

A) Edifici di pregio storico, architettonico e/o ambientale.

Per gli edifici di pregio storico, architettonico o ambientale, individuati all'interno della Tav.05 devono essere osservate le prescrizioni di cui all'art. 19.

B) Edifici privi di pregio storico, architettonico e/o ambientale.

Sul patrimonio edilizio esistente, privo di valore storico, architettonico e/o ambientale con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui all'art.18 delle presenti norme e alle condizioni di cui all'art. 43 della L.R. 1/2005 e s.m.e.1.:

1.1. Edifici rurali a servizio di aziende agricole

In assenza di P.A.P.M.A.A. sono consentiti:

per le residenze ampliamenti "una tantum" per ogni abitazione fino ad un massimo di 30 mq. di S.U.L. senza aumento delle unità abitative;

per gli annessi ampliamenti "una tantum" del 10% del volume esistente fino ad un massimo di 300 mc.;

la ristrutturazione edilizia può ricomprendere anche trasferimenti di volumetrie nei limiti del 10% dei volumi aziendali sino ad un massimo di mc. 600 di volume ricostruito.

Attraverso la presentazione di P.A.P.M.A.A. sono consentiti:

interventi di Ristrutturazione Urbanistica;

trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie e ampliamenti volumetrici oltre quelli definiti al punto 2;

cambiamento della destinazione d'uso per gli immobili non necessari alla conduzione aziendale.

E' consentita la realizzazione di pertinenze come definite all'art. 15.13. e gli ecoincentivi di cui all'art. 21.

1.2. Edifici esistenti non a servizio di aziende agricole

Secondo quanto previsto all'art. 44 della L.R. 1/2005 e s.m.e.i. con intervento edilizio diretto sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art.18 ad esclusione della Ristrutturazione Urbanistica, per la quale è richiesto un Piano di Recupero secondo le procedure di cui all'art.12.3 con le prescrizioni di cui ai punti successivi.

Per le sole unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale, con esclusione dei manufatti accessori, esistenti alla data di adozione del 1° Regolamento Urbanistico, sono ammessi ampliamenti "una tantum" così ripartiti:

unità abitative: SUL attuale	ampliamento max una tantum (SUL)
fino a 100 mq. SUL	32% della SUL esistente
oltre 100 e fino a 120 mq. SUL	26% della SUL esistente
Oltre 120 e fino a 140 mq. SUL	22% della SUL esistente
Oltre 140 mq. SUL	20% della SUL esistente

Le U.I. così ampie non possono essere frazionate per un periodo di 10 anni dalla data di ultimazione dei lavori relativi all'ampliamento.

E' consentita la realizzazione di pertinenze così come definite all'art. 15.13 del R.U., nonché l'incentivo di S.U.L. fino al 10% come definito all'art. 21.

Per i fabbricati esistenti ad uso produttivo o comunque non residenziale e non agricolo sono ammessi gli interventi di cui all'art. 18 senza cambio di destinazione d'uso, ad esclusione della addizione volumetrica, della sostituzione edilizia e della ristrutturazione urbanistica. Per interventi di addizione volumetrica necessari per il mantenimento dell'attività produttiva esistente, nei limiti del 10% della SUL esistente, si può intervenire con Intervento Diretto; oltre tale quota si deve procedere attraverso la definizione di un comparto Ed con una Variante contestuale al R.U. e la definizione di una Scheda Norma con la quale definire il quadro conoscitivo, gli obiettivi che si intendono perseguire, i parametri dimensionali necessari e le prescrizioni ambientali da rispettare secondo lo schema contenuto nell'Allegato 09b alle presenti Norme, nel quale sono già individuate alcune realtà produttive presenti nel territorio agricolo per le quali sono definiti indirizzi e parametri: sono comunque da escludere, se non già esistenti, in caso di subentro, attività inquinanti e concerie. Per interventi di sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso si deve procedere attraverso la predisposizione di un Piano di Recupero secondo le procedure di cui all'art.12.3, previa Variante contestuale al R.U. con l'individuazione di un comparto Er con relativa Scheda Norma, con l'individuazione delle destinazioni d'uso da attribuire al manufatto: la S.U.L. recuperabile non potrà superare il 100% per funzioni turistico-ricettive, artigianali di servizio, commerciali (pubblici esercizi, negozi di vicinato), direzionali e/o di servizio pubbliche e private. La S.U.L. per funzioni residenziali potrà essere recuperata nel seguente modo:

per manufatti con SUL fino a mq. 250, il recupero in loco per fini residenziali è pari al 100%;

per manufatti con tipologia rurale (casa colonica, fienili...) con SUL anche superiore a mq. 250, il recupero per fini residenziali è pari al 100%;

per gli annessi ex agricoli o ex produttivi privi di tipologia rurale (stalle, magazzini, capannoni, ...) con SUL superiore a mq.250 il recupero oltre la suddetta quota è pari al 40% della SUL esistente residua.

Il Piano di Recupero dovrà definire l'assetto planivolumetrico dell'area, gli accessi, l'inserimento paesaggistico e ambientale e tutto quanto necessario per un razionale inserimento del costruito nel più vasto contesto ambientale. E' sempre possibile trasferire la S.U.L. in ambiti urbani, ovvero in aree già previste dal R.U. attraverso il procedimento di perequazione urbanistica "a distanza" come definita all'art.11; in tal caso può essere recuperata tutta la S.U.L. esistente anche per funzioni residenziali e secondo le procedure individuate all'art. 11.

Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse per la S.U.L. recuperata in loco sono:

residenziale;

artigianale di servizio;

commerciale: esercizi di vicinato, pubblici esercizi, così come stabilito nella DGC n.67 del 19.05.2011;

turistico-ricettiva;

direzionale;

f) di servizio pubbliche e private.

Nel caso di trasferimento di S.U.L. possono essere mantenute anche destinazioni produttive purché il trasferimento avvenga in ambiti già destinati dal R.U. a tali funzioni.

Tutti gli interventi, devono comunque essere realizzati con materiali e caratteristiche tradizionali in cotto quali coppi e tegole toscane per le coperture, cotto e intonaci a calce per le finiture esterne, ferro e legno per gli infissi, tinteggiature con colori di terra; elementi accessori e pertinenziali eseguiti con analoghe caratteristiche; si dovrà avere particolare cura per il rispetto del paesaggio agrario, della trama viaria podereale, delle emergenze naturali, paesaggistiche e storiche presenti, dell'assetto idraulico e colturale, dell'accrescimento delle piantumazioni di alto fusto e di quelle arbustive tipiche della zona: con apposita convenzione fra soggetto privato e Comune

opportunamente garantita da fideiussione dovranno essere definiti impegni per la sistemazione ambientale e infrastrutturale della zona soggetta a riqualificazione. Nel caso di traferimento di S.U.L. attraverso procedimento di perequazione "a distanza" nelle aree di atterraggio dovranno essere reperiti standard pubblici come definiti agli artt. 11 e 15.37, e realizzate le necessarie opere infrastrutturali.

Le recinzioni dei fabbricati devono essere realizzate esclusivamente con siepi e reti metalliche su pali infissi a terra sui lati non prospicienti la strada, con la possibilità di realizzare cordonature alla base emergenti dal suolo non oltre ml.0,15, mentre sui fronti prospicienti su vie pubbliche o di uso pubblico, le recinzioni possono essere realizzate con muretti con altezza non superiore a ml. 0,50 e soprastante rete o ringhiera con altezza non superiore a ml. 1,30. Tutti i fronti devono essere muniti di idonea siepe al fine di mitigarne l'impatto paesaggistico.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e/o sostituzione edilizia non possono portare ad un incremento delle unità immobiliari superiore di 1 unità rispetto a quelle esistenti. In caso di incremento di due unità si dovrà operare con Piano Unitario di Intervento, oltre attraverso il Piano di Recupero previa individuazione di zona di recupero attraverso la redazione di una Scheda Norma Er come da allegato 09b alle presenti norme.

33.10 - Zone Ed definite attività produttive e/o estrattive nel territorio aperto.

Le Zone Ed rappresentano piccole parti di territorio dove sono presenti attività produttive, compreso quelle di trasformazione di prodotti agricoli, che necessitano di interventi di trasformazione o miglioramento. Le Zone Ed sono identificate nella Tav. 03-04 di R.U. con un perimetro ed una sigla Ed seguita dal numero di riferimento della Scheda norma di cui all'Allegato 09b alle NTA.

Il R.U. ha identificato nella parte di territorio aperto le seguenti Schede Norma (Tavv.03, 04 e allegato 09b) a cui si rimanda per indirizzi, prescrizioni e parametri:

Scheda Norma Ed1 – Attività artigianale "Ditta Camarlinghi", Via della Repubblica, Orentano;

Scheda Norma Ed2 – Centro ippico "I Gelsi", Orentano.

Le destinazioni d'uso ammesse ai sensi dell'art. 16 sono quelle indicate nella Scheda Norma.

Nel corso della gestione del R.U. è sempre possibile definire una nuova scheda Ed, con contestuale variante al R.U., al fine di recuperare situazioni di degrado che si verificassero nel corso del tempo anche in seguito a cessazione di attività attualmente presenti, ovvero la creazione di nuove iniziative tese alla valorizzazione turistica del territorio aperto. Tale procedura consente di programmare tali interventi in modo puntuale, definirne gli Obiettivi di trasformazione, le Funzioni e destinazioni d'uso, gli Strumenti attuativi, i Parametri urbanistici, le Prescrizioni e gli Indirizzi progettuali e le eventuali convenzioni con la Amministrazione Pubblica ai fini di una gestione corretta delle iniziative da intraprendere. Per la compilazione delle Schede Ed si fa riferimento a quelle già definite con le presenti norme e contenute nell'allegato 09b. In ogni caso le nuove Schede Norma devono rispettare il dimensionamento previsto dal P.S. vigente relativamente alle funzioni che abbiano un riscontro dimensionale; la variante parziale al R.U. deve essere supportata da VAS, se necessaria, secondo le procedure di verifica di assoggettabilità a VAS previste dalle disposizioni regionali vigenti.

Per gli edifici di pregio storico, architettonico o ambientale presenti nell'ambito delle Zone Ed devono essere osservate le prescrizioni di cui agli artt. 19; pertanto il Piano di Recupero dovrà salvaguardare tali manufatti nell'ambito del progetto di recupero.

Per gli edifici privi di pregio storico, architettonico e/o ambientale, è possibile effettuare tutti gli interventi di cui all'art. 18, ad esclusione della Sostituzione Edilizia e della Ristrutturazione Urbanistica, interventi possibili nell'ambito di una rifunzionalizzazione dell'area secondo le nuove destinazioni di Zona e attraverso i relativi piani attuativi. Detti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e ambientale circostante e deve essere mantenuto e valorizzato l'impianto urbanistico e/o storico-testimoniale.

Per le Zone Ed devono essere rispettati gli indirizzi e prescrizioni relativi ai singoli Sistemi e Sub-sistemi territoriali, nonché gli indirizzi e le prescrizioni relativi ai Vincoli sovraordinati e alle Invarianti Strutturali di cui alle Tavv.02 e agli artt. 5, 6 delle presenti norme.

Nuove previsioni frutto di interventi di recupero oggi non previsti che si dovessero effettuare nel corso di gestione del R.U. dovranno comunque essere compatibili con il dimensionamento previsto dal P.S. non utilizzato nel R.U. e dovrà essere svolta la Valutazione ambientale, se necessaria, secondo le procedure di verifica di assoggettabilità a VAS previste dalle disposizioni regionali vigenti.

La SUL esistente dei fabbricati da recuperare indicata nelle Schede Norma di cui alla Tav. 09b è da ritenersi indicativa e suscettibile di variazione in occasione della redazione del progetto architettonico definitivo a seguito di un rilievo degli immobili di maggiore dettaglio e precisione.

33.11 - Zone Er definite aree e/o immobili soggetti a recupero ambientale e/o urbanistico nel territorio aperto.

Le Zone Er rappresentano gli immobili e le aree presenti nel territorio aperto dove si prevedono interventi di recupero ambientale e/o urbanistico in quanto in stato di degrado o dismissione della precedente attività, ovvero creazione di nuove iniziative tese a valorizzare il territorio. Le Zone Er sono identificate nella Tav. 03-04 di R.U. con un perimetro ed una sigla Er seguita dal numero di riferimento della Scheda norma di cui all'Allegato 09b alle NTA.

Il R.U. ha identificato in questa parte di territorio aperto le seguenti Schede Norma (Tavv.03, 04 e allegato

09b) a cui si rimanda per indirizzi, prescrizioni e parametri:

Scheda Norma Er7 - Centro "Amici della Zizzi";

Scheda Norma Er8 - Area pensione per cani, Via Ulivi;

Scheda Norma Er9 - Area Campeggio, Via delle Fontine;

Scheda Norma Er10 - Area Campeggio Scout, Loc. Macchione;

Scheda Norma Er11 - Area Campeggio, Loc.Nandone;

Scheda Norma Er12 - Corte Tommasi;

Scheda Norma Er13 - PdR Corte Lippo;

Scheda Norma Er14 - Centro addestramento cani "Agility Dog", Via degli Ulivi

Scheda Norma Er15 - Fattoria didattica "Rifugio Pucci", località Macchione

Scheda Norma Er21 - Attività turistico-ricettiva, Via Signorini

Le destinazioni d'uso ammesse ai sensi dell'art. 16, sono quelle definite nelle singole schede norma.

Nel corso della gestione del R.U. è sempre possibile definire una nuova scheda Er, con contestuale variante al R.U., al fine di recuperare situazioni di degrado che si verificassero nel corso del tempo anche in seguito a cessazione di attività attualmente presenti, ovvero la creazione di nuove iniziative tese alla valorizzazione turistica del territorio aperto. Tale procedura consente di programmare tali interventi in modo puntuale, definirne gli Obiettivi di trasformazione, le Funzioni e destinazioni d'uso, gli Strumenti attuativi, i Parametri urbanistici, le Prescrizioni e gli Indirizzi progettuali e le eventuali convenzioni con la Amministrazione Pubblica ai fini di una gestione corretta delle iniziative da intraprendere. Per la compilazione delle Schede Er si fa riferimento a quelle già definite con le presenti norme e contenute nell'allegato 09b. In ogni caso le nuove Schede Norma devono rispettare il dimensionamento previsto dal P.S. vigente relativamente alle funzioni che abbiano un riscontro dimensionale; la variante parziale al R.U. deve essere supportata da VAS, se necessaria, secondo le procedure di verifica di assoggettabilità a VAS previste dalle disposizioni regionali vigenti.

Per gli edifici di pregio storico, architettonico o ambientale presenti nell'ambito delle Zone Er devono essere osservate le prescrizioni di cui agli artt. 19; pertanto il Piano di Recupero dovrà salvaguardare tali manufatti nell'ambito del progetto di recupero.

Per gli edifici privi di pregio storico, architettonico e/o ambientale, è possibile effettuare tutti gli interventi di cui all'art. 18, ad esclusione della Sostituzione Edilizia e della Ristrutturazione Urbanistica, interventi possibili nell'ambito di una rifunzionalizzazione dell'area secondo le nuove destinazioni definite nella scheda norma e attraverso i relativi piani attuativi. Detti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e ambientale circostante e deve essere mantenuto e valorizzato l'impianto urbanistico e/o storico-testimoniale.

Per le Zone Er devono essere rispettati gli indirizzi e prescrizioni relativi ai singoli Sistemi e Sub-sistemi territoriali, nonché gli indirizzi e le prescrizioni relativi ai Vincoli sovraordinati e alle Invarianti Strutturali di cui alle Tavv.02 e agli artt. 5, 6 delle presenti norme.

Nuove previsioni frutto di interventi di recupero oggi non previsti che si dovessero effettuare nel corso di gestione del R.U. dovranno comunque essere compatibili con il dimensionamento previsto dal P.S. non utilizzato nel R.U. e dovrà essere svolta la VAS, se necessaria, secondo le procedure di verifica di assoggettabilità a VAS previste dalle disposizioni regionali vigenti.

La SUL esistente dei fabbricati da recuperare indicata nelle Schede Norma di cui alla Tav. 09b è da ritenersi indicativa e suscettibile di variazione in occasione della redazione del progetto architettonico definitivo a seguito di un rilievo degli immobili di maggiore dettaglio e precisione.

33.12 - Aree boscate.

Nelle aree boscate è ammessa esclusivamente la cura del bosco attraverso interventi di conservazione (in aree di elevato valore ove è necessario garantire la conservazione integrale degli equilibri naturali raggiunti), di mantenimento (per le aree in cui le cenosi presentano condizioni soddisfacenti, con fenomeni di disturbo dei dinamismi naturali rispetto ai quali vanno indirizzate verso condizioni di maggiore stabilità), di consolidamento (nei casi in cui si rilevino compromissioni nella struttura o nelle componenti biologiche), di modificabilità (laddove vi siano da eliminare entità che contrastano il naturale dinamismo della vegetazione) e di trasformazione sia di ambiti con entità vegetali non appartenenti e contrastanti con la vegetazione autoctona sia delle fustaie in ceduo. Sono ammesse inoltre la realizzazione di opere per la prevenzione degli incendi per favorire l'arresto della linea di fuoco, nonché le attività forestali e gli interventi di cui alla legge forestale della regione Toscana n.39/2000 e successive modifiche e integrazioni e del regolamento di attuazione 48/R.

Nei boschi non è ammessa la costruzione di nuovi edifici per nessun tipo di destinazione.

La presente variante al R.U. ha definito negli elaborati grafici le aree percorso dal fuoco: per esse valgono le disposizioni di cui alla Legge 53/2000. In particolare il Comune dovrà periodicamente aggiornare il catasto delle aree percorse dal fuoco in accordo con il Corpo Forestale dello Stato competente.

Art. 34 - U.T.O.E. di Orentano (C3A)

L'U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale e di servizio di Orentano ricomprende tutto l'abitato esistente della frazione e le nuove previsioni di R.U. sulla base del P.S. vigente e del monitoraggio effettuato alla fine del primo Regolamento Urbanistico: queste ultime più ampie nel primo R.U., sono state ridotte a seguito del monitoraggio, limitandole alle aree più limitrofe al centro esistente.

Essa confina da tutti i lati con il Subsystema agricolo e delle corti (C3) che ne costituisce l'elemento di "connessione verde" con le altre U.T.O.E. del Sistema territoriale della collina.

L'obiettivo del P.S. e del R.U. è quello di definire in modo più compiuto il limite urbano del centro abitato nei confronti delle zone agricole circostanti, di dare maggiore fluidità interna con la razionalizzazione della viabilità e degli spazi pubblici, di rendere più flessibili gli interventi edilizi per gli operatori privati, di facilitare attraverso

piani attuativi convenzionati o interventi diretti convenzionati la riorganizzazione urbana interna superando situazioni ex-rurali ancora presenti nel tessuto urbano.

L'U.T.O.E. è articolata in Zone Omogenee ai sensi del D.M. 1444/1968 e delineate all'art.15.36.. All'interno del perimetro dell'U.T.O.E. vi sono anche parti di aree agricole E5: per esse valgono le regole di cui all'art. 33.

Oltre alle prescrizioni di carattere urbanistico contenute nelle definizioni delle zone omogenee all'interno dell'U.T.O.E. devono essere rispettate tutte le prescrizioni di carattere ambientale di cui agli artt. 20 e 22, oltre alle prescrizioni contenute nello Statuto del Territorio di cui all'art. 5.

Sugli edifici esistenti di pregio storico, architettonico e ambientale di cui alla Tav. 05 sono consentiti gli interventi di cui all'art. 19.

34.1 - Zone B2 definite insediamenti di completamento a prevalente carattere residenziale.

Corrispondono a tutte le aree esterne alle B1 e attuate con gli strumenti urbanistici degli ultimi anni. Rappresentano un tessuto urbano più ordinato, hanno una densità minore rispetto alle B1 e in alcuni isolati esistono ancora potenzialità edificatorie.

Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse sono:

residenziale;

artigianale di servizio alla residenza e artigianali di servizio alle imprese assimilabili;

commerciale: esercizi di vicinato; pubblici esercizi;

turistico-ricettiva;

direzionale;

di servizio pubbliche e private;

Sono escluse tutte le attività rumorose o inquinanti, come definite all'art 20 delle presenti norme. Sono ammessi i subentri in attività esistenti o analoghe variazioni (titolarità delle aziende), a condizione che non si determinino situazioni di aggravamento dal punto di vista igienico ambientale e più precisamente che non si verifichi un aggravio delle emissioni in atmosfera o degli scarichi di origine produttiva in pubblica fognatura, nel rispetto della classificazione acustica e delle disposizioni igienico sanitarie vigenti. Sono fatti salvi gli immobili produttivi esistenti per le quali sono possibili, permanendo la stessa destinazione d'uso, gli interventi di cui all'art.18 ad esclusione della addizione volumetrica, sostituzione edilizia, e ristrutturazione urbanistica; gli ampliamenti consentiti dalla ristrutturazione edilizia non possono superare il 10% della SUL esistente.

Le schede parametriche di cui alla Tav. 09a definiscono i parametri urbanistici per i lotti liberi o parzialmente liberi.

Per gli edifici esistenti privi di valore storico-architettonico a destinazione diversa dall'industriale e artigianale, sono possibili gli interventi di cui all'art. 18, con le precisazioni di cui ai commi successivi. Sono consentite le pertinenze ai sensi dell'art. 15.13 e gli ecoincentivi di cui all'art.21.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano l'incremento di una unità immobiliare oltre quella esistente sono soggetti ad intervento diretto, quelli che comportano l'incremento di due unità immobiliari oltre quelle esistenti sono soggetti alla redazione preventiva di Piano Unitario di Intervento, mentre per incrementi superiori si deve procedere con Piano di Recupero.

In caso di sostituzione edilizia senza cambio di destinazione d'uso è possibile intervenire con Intervento Diretto. Per quanto concerne la dotazione degli spazi di relazione per attività commerciali o assimilate, si fa riferimento a quanto previsto all'art.17.4.

In caso di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso si deve predisporre un Piano di Recupero delle aree di intervento secondo le procedure di cui all'art.12.3.; qualora il recupero della S.U.L. esistente risulti eccessivo rispetto al contesto urbano in cui i manufatti sono inseriti, ovvero in tali aree sia necessario realizzare infrastrutture e/o spazi pubblici, l'A.C. può richiedere il trasferimento parziale o totale della S.U.L. in altre parti dell'ambito urbano ovvero in aree a ciò destinate dal R.U. attraverso la perequazione urbanistica a "distanza" ai sensi dell'art.11. Il Piano di Recupero deve inquadrare l'intervento nel contesto urbano circostante, affinché il risultato finale contribuisca al miglioramento complessivo dell'assetto urbano esistente. Nell'ambito dei Piani di Recupero dovranno essere reperiti standards pubblici secondo quanto stabilito all'art. 15.37 oltre agli spazi da destinare a parcheggi privati e privati di uso pubblico ai sensi dell'art. 17.4..

Nell'ambito dei Piani di Recupero dovranno essere reperiti standards pubblici secondo quanto stabilito all'art. 15.37, oltre agli spazi da destinare a parcheggi privati e privati di uso pubblico ai sensi dell'art. 17.4.. Nell'ambito dei Piani di Recupero, l'A.C. potrà consentire deroghe all'H max e alle distanze dagli spazi pubblici ai fini del reperimento degli standards pubblici, qualora esigenze di progettazione urbanistica e architettonica ne dimostrino l'utilità e l'opportunità, in alternativa potrà consentire la realizzazione degli stessi in altre aree vicine destinate dal R.U. anche attraverso la monetizzazione degli stessi, così come previsto all'art. 15.37..

Le zone B2 così definite dopo il collaudo di piani attuativi convenzionati mantengono per i lotti liberi o parzialmente liberi i parametri urbanistici originari del piano attuativo concluso.

Le aree condominiali o di uso pubblico interne alle "corti", quand'anche ricomprese nell'ambito delle zone B2, non producono potenzialità edificatoria e devono essere mantenute ad uso condominiale o pubblico evitando di effettuare, verso detti spazi, delimitazioni delle proprietà private con recinzioni in muratura e fisse.

34.4 - Zone C2 definite aree di espansione a prevalente carattere residenziale soggette a piani attuativi.

Costituiscono le nuove aree prevalentemente esterne alle B2, per nuovi insediamenti a carattere residenziale. Con esse e con le infrastrutture di contorno il R.U. intende definire una ricucitura delle aree marginali del centro e costituire un nuovo limite urbano che contribuisca a definire in modo certo il rapporto fra città e campagna.

Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse sono:

residenziale;

artigianale di servizio alla residenza con esclusione delle attività artigianali di servizio alle imprese assimilabili;

commerciale: esercizi di vicinato; medie strutture di vendita fino a mq. 700 i superficie di vendita; pubblici esercizi;

turistico-ricettiva;

direzionale;

di servizio pubbliche e private;

Le carte di R.U. in scala 1:2.000 e 1:5.000 individuano la sistemazione urbanistica delle nuove aree di espansione/ricucitura dei margini e i comparti da sottoporre a piani attuativi. All'interno dei comparti sono ricomprese superfici fondiarie, strade di quartiere e standards pubblici da realizzare e aree a destinazione pubblica da cedere al Comune.

Le schede parametriche di isolato di cui alla Tav. 09a contengono parametri urbanistici per la trasformazione delle aree da attuare tramite piani attuativi pubblici o privati. I comparti si attuano attraverso il meccanismo della Perequazione Urbanistica di comparto come definita all'art. 11. Le modalità attuative dei singoli comparti sono definite all'art.12.2.

Nella stesura dei piani attuativi, sia per le urbanizzazioni che per gli edifici, dovranno essere privilegiati interventi che prevedano l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti rinnovabili (fotovoltaico, pompe di calore, ecc). Tutti gli interventi dovranno garantire il rispetto e la valorizzazione delle emergenze storiche e paesaggistiche presenti in ogni isolato.

34.6 - Zone F1 definite aree destinate a verde e attrezzature pubbliche

Rappresentano tutte le aree da destinare ad uso pubblico compreso quelle destinate a standards ai sensi del D.M. 1444/68 art. 3: in esse possono trovare collocazione gli spazi a verde pubblico attrezzato, i parchi urbani, le attrezzature pubbliche.

Nelle Tavole di R.U. in scala 1:2.000 e 1:5.000 l'individuazione di zona è definita con retino univoco e simbologia diversificata per tipologia di servizio. I simboli elencati nella cartografia in scala 1:2.000 hanno carattere di indirizzo localizzativo in funzione dell'assetto urbano complessivo; per modificare la zonizzazione è necessaria una variante al R.U., mentre per la localizzazione dei servizi o degli spazi a verde è possibile intervenire senza variante al R.U., previo parere della Commissione edilizia, al fine di facilitare l'attuazione delle previsioni pubbliche del R.U.. Le aree F1 sprovviste di simboli nelle Tavole di R.U., normalmente di modeste dimensioni, costituiscono un "continuum" di verde urbano da conservare e mantenere sotto l'aspetto vegetazionale e di arredo: esse possono costituire corridoi ecologici, ovvero spazi per percorsi pedonali. I parametri dimensionali e urbanistici saranno definiti in sede di progettazione dell'opera pubblica e in base ai criteri e ai parametri di legge vigenti. In ogni caso il progetto per l'esecuzione dell'opera pubblica o per la realizzazione di un parco o verde attrezzato dovranno essere eseguiti attraverso un piano particolareggiato come ai sensi dell'art. 12.1 di un'area abbastanza ampia in modo da evidenziare le connessioni con il tessuto urbano esistente. In caso di aree non eccessivamente ampie si potrà operare con un Piano Unitario di Intervento di cui all'art. 15.18. In caso di realizzazione di edifici di culto o altre opere di interesse pubblico ma non di proprietà pubblica è possibile intervenire senza l'attivazione delle procedure necessarie per le opere pubbliche ma solo con il Permesso di Costruire.

Le aree F1 all'interno di comparti soggetti a piani attuativi di iniziativa privata dovranno essere cedute gratuitamente alla Pubblica Amministrazione in base al criterio di perequazione urbanistica di comparto così come stabilito all'art. 11, e alcune di esse, soprattutto quelle relative alle opere di urbanizzazione primaria, dovranno essere realizzate direttamente dai privati. **Le aree F1 esterne ai comparti soggetti a piani attuativi sono soggette a esproprio per pubblica utilità ai sensi delle vigenti norme di legge.**

Le aree F1 poste nell'isolato 2 di Orentano, in particolare quelle ad ovest dell'impianto sportivo caratterizzate da un elevato rischio idraulico e geomorfologico proveniente dal padule con fragilità idraulica per episodi di esondazione fino a Tr=200 anni, non potranno essere utilizzate per la realizzazione di attrezzature edificate ma solo per spazi aperti, verde pubblico, spazi sportivi, parcheggi, ecc.

Sugli edifici presenti all'interno delle zone F1 sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art.18 ad esclusione della Ristrutturazione Urbanistica. Gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano l'incremento di una unità immobiliare oltre quella esistente sono soggetti ad intervento diretto, quelli che comportano l'incremento di due unità immobiliari oltre quelle esistenti sono soggetti alla redazione preventiva di Piano Unitario di Intervento, mentre per incrementi superiori si deve procedere con Piano di Recupero.

34.7 - Zone F2 definite aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo e/o turistico-ricettivo.

Nel tessuto urbano di Orentano sono previste tre aree F2. **Tali aree sono caratterizzate dalla presenza di ampi sistemi vegetazionali o da strutture a servizio di iniziative culturali e folkloristiche locali (ad es. Ente Carnevale di Orentano, Teatro all'aperto).**

Ai sensi dell'art.16 le destinazioni d'uso ammesse sono:

residenziale limitatamente alla gestione dell'attività prevalente;

commerciale: esercizi di vicinato; pubblici esercizi;

turistico-ricettiva;

direzionale;

di servizio pubbliche e private;

Le schede parametriche di isolato di cui alla Tav. 09a contengono i parametri urbanistici per la utilizzazione dei lotti individuati come zona F2 articolati per comparto e secondo le **destinazioni prevalenti definite con i simboli sovrapposti cartograficamente. In tali zone si opera con piani attuativi di iniziativa privata convenzionati ai sensi dell'art. 12.2** la cui estensione massima è determinata dai contorni dei comparti individuati nelle Tavv. di R.U.. In base ai servizi e alle funzioni da inserire è possibile, in accordo con l'A.C., proporre anche comparti più ridotti, purché non vengano compromesse le future utilizzazioni delle parti escluse dal piano attuativo. Si dovranno mantenere gli aspetti vegetazionali esistenti, la sistemazione complessiva delle aree scoperte, i manufatti necessari a svolgere le funzioni, le tipologie e i materiali da utilizzare adeguati all'ambiente naturale nonché gli spazi di sosta come previsti all'art.17 e le infrastrutture necessarie.

Per gli edifici esistenti privi di pregio storico-architettonico e nell'ambito delle destinazioni d'uso esistenti ovvero in quelle compatibili con la zona F2 sono possibili gli interventi previsti all'art. 18, ad esclusione della addizione volumetrica e della ristrutturazione urbanistica. Quest'ultima è consentita attraverso la presentazione di un Piano di Recupero secondo le procedure di cui all'art.12.3 e nell'ambito delle destinazioni compatibili con la zona F2. La sostituzione edilizia è possibile, purché all'interno della resede attuale del fabbricato da sostituire. Sono consentite le pertinenze di cui all'art. 15.13 e gli ecoincentivi di cui all'art. 21.

35.7 - Zone F3 definite aree destinate a verde privato.

Costituiscono piccole parti dell'U.T.O.E. adiacenti o inserite all'interno di zone omogenee di tipo insediativo. **Non contengono indici di edificabilità, tuttavia costituiscono un complemento di spazi verdi a servizio degli insediamenti:** possono essere destinate a giardini privati e orti domestici e spazi di sosta privati scoperti. Laddove costituiscono aree di pertinenza di un edificio possono essere ad esso aggregate come resedi e in tal modo ospitare le strutture pertinenziali così come definite all'art. 15.13 delle presenti norme. Per le zone F3 poste all'interno di comparti soggetti a piano attuativo convenzionato valgono le prescrizioni di cui all'art.12.2.

Per gli edifici esistenti privi di valore storico-architettonico nell'ambito delle destinazioni d'uso esistenti ovvero in quelle compatibili con la zona F3 sono possibili gli interventi previsti all'art. 18, ad esclusione della addizione volumetrica e della ristrutturazione urbanistica; la sostituzione edilizia è possibile, purché all'interno della resede attuale del fabbricato da sostituire. Sono consentite le pertinenze di cui all'art.15.13 e gli ecoincentivi di cui all'art.21.

Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici esistenti sono:

residenziale;

artigianale di servizio alla residenza con esclusione delle attività artigianali di servizio alle imprese ad esse assimilabili;

commerciale di vicinato;

turistico-ricettiva;

di servizio pubbliche e private.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pisa, li 18/04/2018

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Mazzanti Maria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure Catastali;
- ✓ N° 2 Estratti di mappa;
- ✓ N° 3 Estratti Regolamento Urbanistico;
- ✓ N° 4 Documentazione Fotografica.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®