



PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN PELAGO (FI)

Via Forlivese, 123

Geom. Alessia Mancioppi

05/05/2025



Geom. Alessia Mancioppi
Tel 333.4994506 mail: amancioppi@gmail.com



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Sommario

INCARICO.....	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	5
Quesito 1.....	5
Quesito 2.....	7
Quesito 3.....	8
Quesito 4.....	15
Quesito 5.....	16
Quesito 6.....	19
Quesito 7.....	19
Quesito 8.....	19
Quesito 9.....	20



INCARICO

La sottoscritta geom. Alessia Mancioppi con studio tecnico in Strada di Quercesecca n. 21 a Grosseto iscritta al collegio dei geometri della provincia di Grosseto al n. 1435, è stata incaricata dal Curatore Dott. Flori Paolo (Curatore dell'eredità giacente di Mannelli Fabio, nato a Pelago (FI) il 4 settembre 1966 e deceduto a Orbetello il 21 febbraio 2023) di redigere la presente la valutazione degli immobili:

1. quota di un terzo della proprietà di appartamento sito in Pelago (FI) Via Forlivese, 123, Piano S1-T-1-2, censito al catasto fabbricati dal Comune di Pelago al foglio 12, particelle 36 e 485, categoria A/5, classe 4, 6,0 vani, Totale: 114 m², rendita catastale Euro 340,86;
2. quota di un sesto di proprietà di terreni agricoli siti in Pelago (FI), censiti al catasto terreni del Comune di Pelago al foglio 12, particella 669, superficie are 01 ca 15, reddito dominicale euro 0,39, reddito agrario euro 0,33, particella 672, superficie are 00 ca 30, reddito dominicale euro 0,02, reddito agrario euro 0,01;

SECONDO LE SEGUENTI ISTRUZIONI:

1. effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile; se l'immobile non risultasse accatastato procedere all'accatastamento ovvero eseguite le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione; verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale nonché tra questa e lo stato dei luoghi attuale, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o ripristino dello status quo ante.
2. predisporre l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).
3. indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.
4. indicare la conformità o meno della costruzione alle concessioni o autorizzazioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, Comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n° 47 specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi.
5. descrivere, previo necessario accesso all'interno, l'immobile indicando, Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale in mq, altezza interna utile, esposizione, condizioni manutenzione, confini (nel caso di terreni) dati

catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi parti comuni. Indichi se sul bene gravano vincoli artistici, storici, alberghieri e se vi sono finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale. Qualora si tratti di più immobili, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone, garage ecc.);

6. dire se è possibile vendere i beni in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione. Proceda inoltre (solo previa autorizzazione del curatore) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, allegando in tale ipotesi alla relazione estimativa i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

7. accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisisca dal proprietario e dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio se sia ancora pendente il relativo giudizio

8. indicare l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente (ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione; fornire informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese di manutenzione straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari sul bene;

9. determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima ed analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, ovvero: dati relativi a vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene ; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia, indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e ,come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione ed i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione della sentenza di fallimento.

10. allegare alla relazione scritta una planimetria degli immobili o la copia della planimetria catastale, nonché i certificati catastali, oltre alla documentazione fotografica ritraente gli interni e gli esterni degli immobili, trasferendo una copia dell'intera relazione e delle riproduzioni fotografiche su supporto informatico CD-ROM.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Si è proceduto ad effettuare un sopralluogo presso gli immobili in data 27/02/2025,

Il lavoro è stato impostato come segue:

1. è stata estratta, visionata e studiata l'intera documentazione catastale ed ipotecaria agli atti del procedimento e sono state eseguite verifiche e riscontri della stessa;
2. sono state eseguite le verifiche catastali, ipotecarie e urbanistiche presso gli uffici competenti;
3. sono stati effettuati i sopralluoghi nel corso dei quali si è proceduto ai rilievi metrici e fotografici in data 27/02/2025.

Quesito 1.

Effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile; se l'immobile non risultasse accatastato procedere all'accatastamento ovvero eseguite le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione; verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale nonché tra questa e lo stato dei luoghi attuale, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o ripristino dello status quo ante.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONI

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono:

- quota di un terzo della proprietà di appartamento sito in Pelago (FI) Via Forlivese, 123, Piano S1-T-1-2, censito al catasto fabbricati dal Comune di Pelago al foglio 12, particelle 36 e 485, categoria A/5, classe 4, 6,0 vani, Totale: 114 m², rendita catastale Euro 340,86;
- quota di un sesto di proprietà di terreni agricoli siti in Pelago (FI), censiti al catasto terreni del Comune di Pelago al foglio 12, particella 669, superficie are 01 ca 15, reddito dominicale euro 0,39, reddito agrario euro 0,33, particella 672, superficie are 00 ca 30, reddito dominicale euro 0,02, reddito agrario euro 0,01;

Si riportano di seguito i dati catastali degli immobili riportati nelle visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto:

IMMOBILE 1 – ABITAZIONE

Dati catastali

Indicazione: Comune **PELAGO (FI)** catasto fabbricati.

Ubicazione	F.	Part.	Sub	Classamento	Cl.	Cons	Rendita
PELAGO (FI) VIA FORLIVESE n. 123 Piano S1-T - 1-2	12	485	/	Cat. A/5	04	6 vani	Euro: 340,86
Graffata con	12	36					

Intestati catastali - Titolarità

1. [REDACTED] nato a PELAGO (FI) il 04/09/1966

Diritto di: Proprietà per 1/3

2. [REDACTED] nata a PELAGO (FI) il 06/04/1961

Diritto di: Proprietà per 1/3

3. [REDACTED] nata a RUFINA (FI) il 31/10/1934

Diritto di: Proprietà per 1/3



Si constata che la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale nonché tra questa e lo stato dei luoghi attuale sono conformi e corrispondenti.

Confrontando la planimetria presente presso l'Ufficio del Catasto e lo stato di fatto sono presenti le seguenti difformità:

- È presente un tramezzo al piano terra non presente nello stato dei fatti, al piano terra è presente un ambiente unico.
- È presente una scala esterna dalla cucina a cui si accede al retro del fabbricato e alla reseda esclusiva

Dette difformità posso essere regolarizzate attraverso la presentazione di una variazione catastale, si riportano di seguito i costi:

Descrizione	Importo
Variazione catastale abitazione	350,00 €
diritti di segreteria catasto	70,00 €
TOTALE	420,00 €

IMMOBILE 2 – TERRENI

Indicazione: Comune **PELAGO (FI)** catasto terreni

Ubicazione	F.	Parti.	Sub	Classamento	Classe	Cons.	Rendita
Comune di PELAGO (FI)	12	669	//	SEMINATIVO ARBORATO	03	115 m ²	REDDITO DOMINICALE 0,39€ REDDITO AGRARIO 0,33 €
Comune di PELAGO (FI)	12	672	//	BOSCO CEDUO	02	30 m ²	REDDITO DOMINICALE 0,02€ REDDITO AGRARIO 0,01 €

Intestati catastali Titolarità:

1. [REDACTED] nato a PELAGO (FI) il 04/09/1966 Diritto di:
Proprietà per 1/6
2. [REDACTED] nata a PELAGO (FI) il 06/04/1961 Diritto di:
Proprietà per 1/6
3. [REDACTED] nata a RUFINA (FI) il 31/10/1934 Diritto
di: Proprietà per 4/6

Confrontando la planimetria presente presso l'Ufficio del Catasto e lo stato di fatto si rileva che nello stato di fatto è Conforme alle planimetrie

Quesito 2.

Predisporre l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

Si riporta di seguito l'elenco delle trascrizioni e iscrizioni reperito tramite ispezione ipotecaria.

Immobile 1

- TRASCRIZIONE del 08/05/2006 - Registro Particolare 12678 Registro Generale 22339 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 94/66 del 01/08/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- ISCRIZIONE del 20/06/2008 - Registro Particolare 5254 Registro Generale 25650 Pubblico ufficiale EQUITALIA CERIT S.P.A. Repertorio 5947/41 del 05/06/2008 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
- TRASCRIZIONE del 04/11/2024 - Registro Particolare 30897 Registro Generale 41881 Pubblico ufficiale ORBETELLO Repertorio 440995/88888 del 29/10/2024 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE



Immobile 2

- TRASCRIZIONE del 08/05/2006 - Registro Particolare 12678 Registro Generale 22339 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 94/66 del 01/08/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- ISCRIZIONE del 20/06/2008 - Registro Particolare 5254 Registro Generale 25650 Pubblico ufficiale EQUITALIA CERIT S.P.A. Repertorio 5947/41 del 05/06/2008 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
- TRASCRIZIONE del 04/11/2024 - Registro Particolare 30897 Registro Generale 41881 Pubblico ufficiale ORBETELLO Repertorio 440995/88888 del 29/10/2024 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Quesito 3.

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Lo strumento urbanistico vigente è il Regolamento Urbanistico Comunale di Pelago, si riportano di seguito l'estratto cartografico dello stesso, con individuato in rosso l'immobile oggetto di stima,

Immobile 1 – Appartamento

Zonizzazione urbanistica - vigente

descrizione: B1 - Aree Edificate

norme tecniche (1 elemento in stato vigente):

- Art. 65 Zone edificate prevalentemente residenziali

Fasce di rispetto - vigente

descrizione: Fasce di rispetto ferroviario

norme tecniche (1 elemento in stato vigente):

- Art. 28 Linee ferroviarie

Subsistemi territoriali - vigente

descrizione: Sistema territoriale di pianura

norme tecniche (2 elementi in stato vigente):

- Art. 43 I Sistemi territoriali

- Art. 46 Sistema di Pianura

Sistemi territoriali - vigente

descrizione: Sistema territoriale di pianura

norme tecniche (1 elemento in stato vigente):

- Art. 43 I Sistemi territoriali

Limite U.T.O.E. - vigente

descrizione: Limite U.T.O.E.

norme tecniche (1 elemento in stato vigente):

- Art. 63 Condizioni generali

Classi di edifici e tipologie di intervento - vigente

descrizione: Edifici di valore irrilevante o nullo

Perimetro del centro abitato - vigente



descrizione: Centri edificati

norme tecniche (2 elementi in stato vigente):

- Art. 2 Effetti del Regolamento Urbanistico

- Art. 63 Condizioni generali

Immobile 2 – Terreni

Zonizzazione urbanistica - vigente

descrizione: Parco fluviale

norme tecniche (1 elemento in stato vigente):

- Art. 39 Parchi fluviali

Subsistemi territoriali - vigente

descrizione: Sistema territoriale di pianura

norme tecniche (2 elementi in stato vigente):

- Art. 43 I Sistemi territoriali

- Art. 46 Sistema di Pianura

Sistemi territoriali - vigente

descrizione: Sistema territoriale di pianura

norme tecniche (1 elemento in stato vigente):

- Art. 43 I Sistemi territoriali

Parco fluviale - vigente

descrizione: Parco fluviale

norme tecniche (1 elemento in stato vigente):

- Art. 39 Parchi fluviali

Limite U.T.O.E. - vigente

descrizione: Limite U.T.O.E.

norme tecniche (1 elemento in stato vigente):

- Art. 63 Condizioni generali

Perimetro del centro abitato - vigente

descrizione: Centri edificati

norme tecniche (2 elementi in stato vigente):

- Art. 2 Effetti del Regolamento Urbanistico

- Art. 63 Condizioni generali

REGOLAMENTO URBANISTICO:

WEBRU - Tavola Unica - UTOE e Territorio Aperto - Approvazione 2014

Adozione: D.C.C. n.03 del 17/01/2014

Approvazione: D.C.C. n.07 del 08/04/2014

LEGENDA

 Confine Comunale

SIMBOLI FUNZIONI

-  Attrezzature funebri e cimiteriali
-  Impianto agricolo industriale
-  Attrezzature religiose
-  Attrezzatura sportiva
-  Area di distribuzione carburanti
-  Attrezzatura sanitaria ospedaliera
-  Aree d'interesse sovracomunale (NTA art. 29)
-  Impianti tecnologici
-  Aree destinate ad interventi per la difesa dal rischio idraulico
-  Attrezzatura pubblica amministrativa
-  Ufficio postale
-  Scuola dell'obbligo, materna, asili nido
-  Attrezzature sociali e socio sanitarie
-  Area attrezzata per spettacoli viaggianti
-  Attrezzature per il tempo libero
-  Turismo recettivo

 Perimetro centri abitati (comma 1 lettera b art. 55 L.R. 1/05)

 Aree dei boschi percorsi dal fuoco e dei pascoli, situati entro 50 metri dai boschi, percorsi dal fuoco

 Fasce di rispetto cimiteriale (NTA Art. 19)

Ambito di intervento unitario sottoposto a: (NTA art. 4)

 Piano di recupero

 Piano di recupero urbano integrato

 Piano urbanistico esecutivo

 Progetto unitario convenzionato

 Ambiti di intervento unitario convenzionati e non ancora ultimati

 Ambiti di intervento unitario convenzionati e ultimati

 Ristrutturazione urbanistica

 Interventi prequativi tramite bandi di evidenza pubblica

 Piano di indirizzo del Fiume Sieve di iniziativa pubblica

 Viabilità di progetto



ZONE OMOGENEE A - Culturali ed ambientali

-  A1 - Tessuti storici (NTA Art. 64)
-  A2 - Tessuti edificati ad impianto urbanistico storicizzato (NTA Art. 64)

ZONE OMOGENEE B - Prevalentemente residenziali

-  B1 - Aree Edificate (NTA Art. 65)
-  B2 - Aree di integrazione (NTA Art. 65)
-  BL - Edificate per lottizzazioni da completare (NTA Art. 65)

ZONE OMOGENEE C

-  C - Aree di espansione dell'abitato (NTA Art. 67)

ZONE OMOGENEE D

-  D1 - Aree per attrezzature ricettive e alberghiere (NTA Art. 66)
-  D2 - artigianali e industriali (NTA Art. 66)
-  D2L - edificate per lottizzazioni da completare (NTA Art. 66)

ZONE OMOGENEE E

-  E1 - Zone agricole di interesse primario (NTA Art. 48)
-  E2 - Zone agricole produttive (NTA Art. 49)
-  E3 - Zone agricole inedificate all'interno dell'u.t.o.e. (NTA Art. 41)
-  E4 - Zone agricole di parco (NTA Art. 39)
-  Aree e attrezzature turistiche (NTA Art. 34)

ZONE OMOGENEE F: ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

-  F1 - Verde pubblico e sportivo (NTA Art. 37)
-  F2 - Attrezzature e servizi collettivi (NTA Art. 30)
-  Parcheggi (NTA Art. 36)
-  Aree di arredo stradale (NTA Art. 40)
-  Parco fluviale (NTA Art. 39)
-  Parco urbano (NTA Art. 38)
-  Area ferroviaria

ZONE OMOGENEE H: VERDE PRIVATO, SERVIZI PRIVATI E PERTINENZE

-  H1 - aree a verde privato e di pertinenza (NTA Art. 69)
-  H2 - aree private per attrezzature sportive (NTA Art. 69)
-  H3 - aree a verde privato di tutela paesaggistico-ambientale (NTA Art. 70)

AREE DI TUTELA

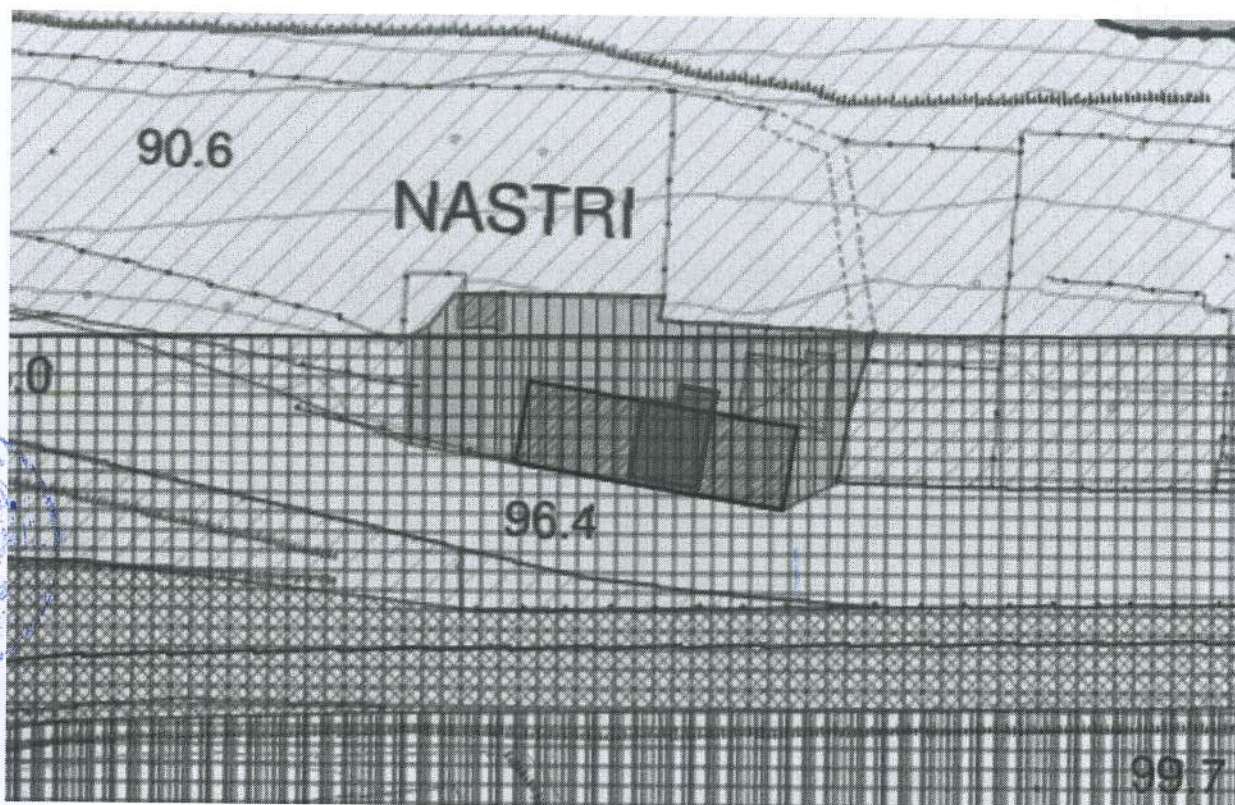
-  Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e ANPIL (PTC Art. 10) (NTA Art. 10)
-  Aree sensibili (PTC Art. 3)
-  Altre aree del territorio aperto (PTC Art. 7)



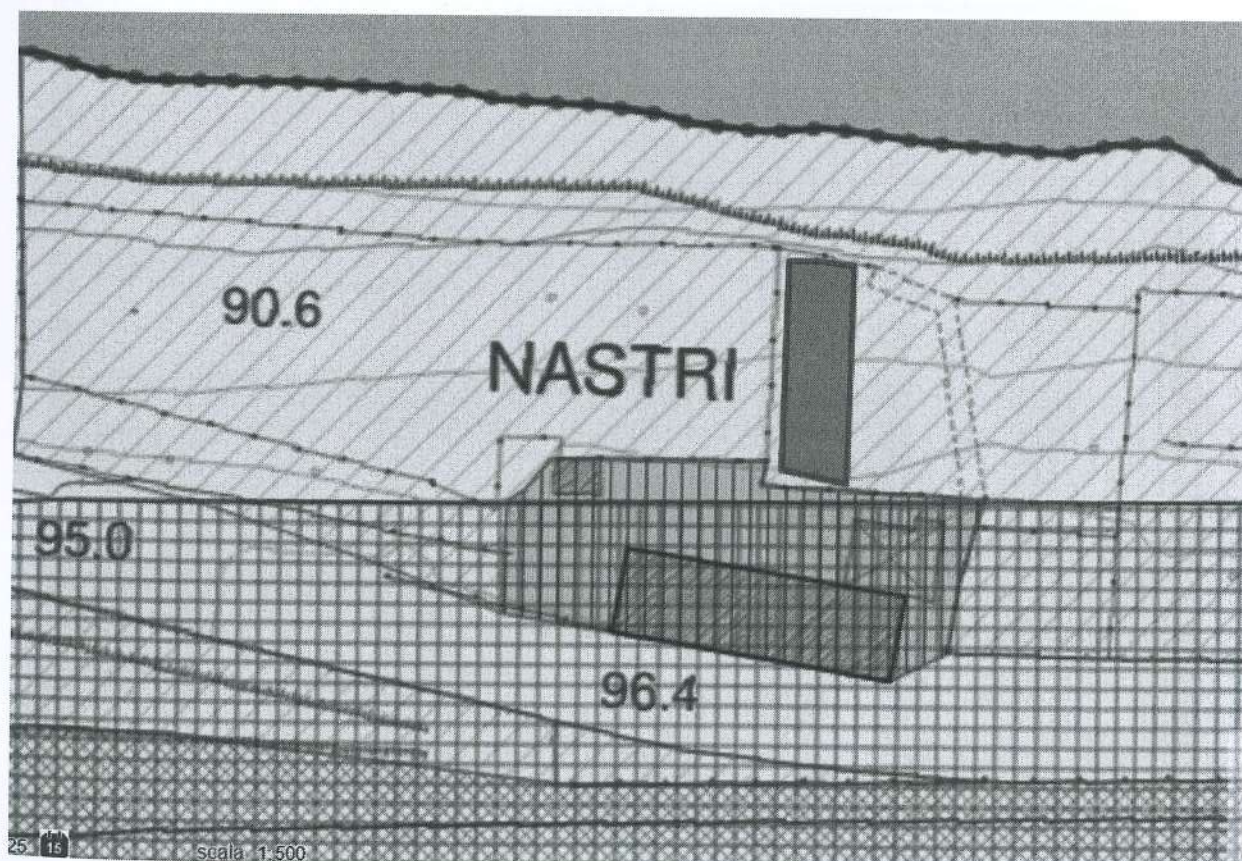
Individ

Individ

Individuazione Abitazione immobile 1:



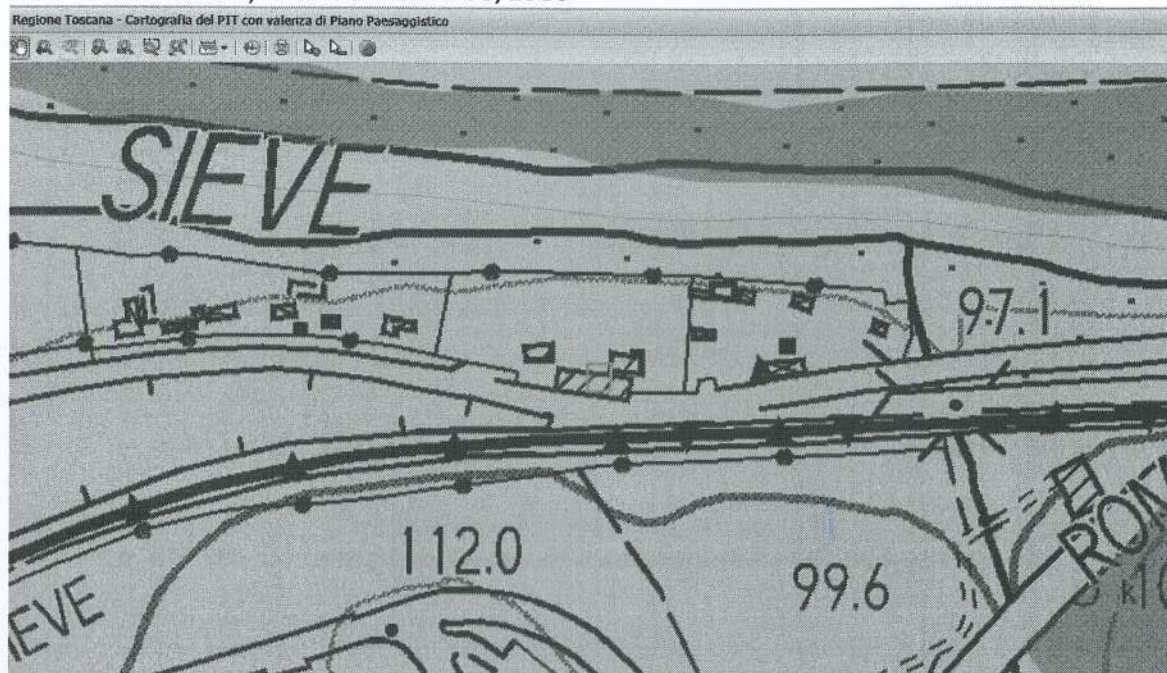
Individuazione Terreni immobile 2:



Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Lett. c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua

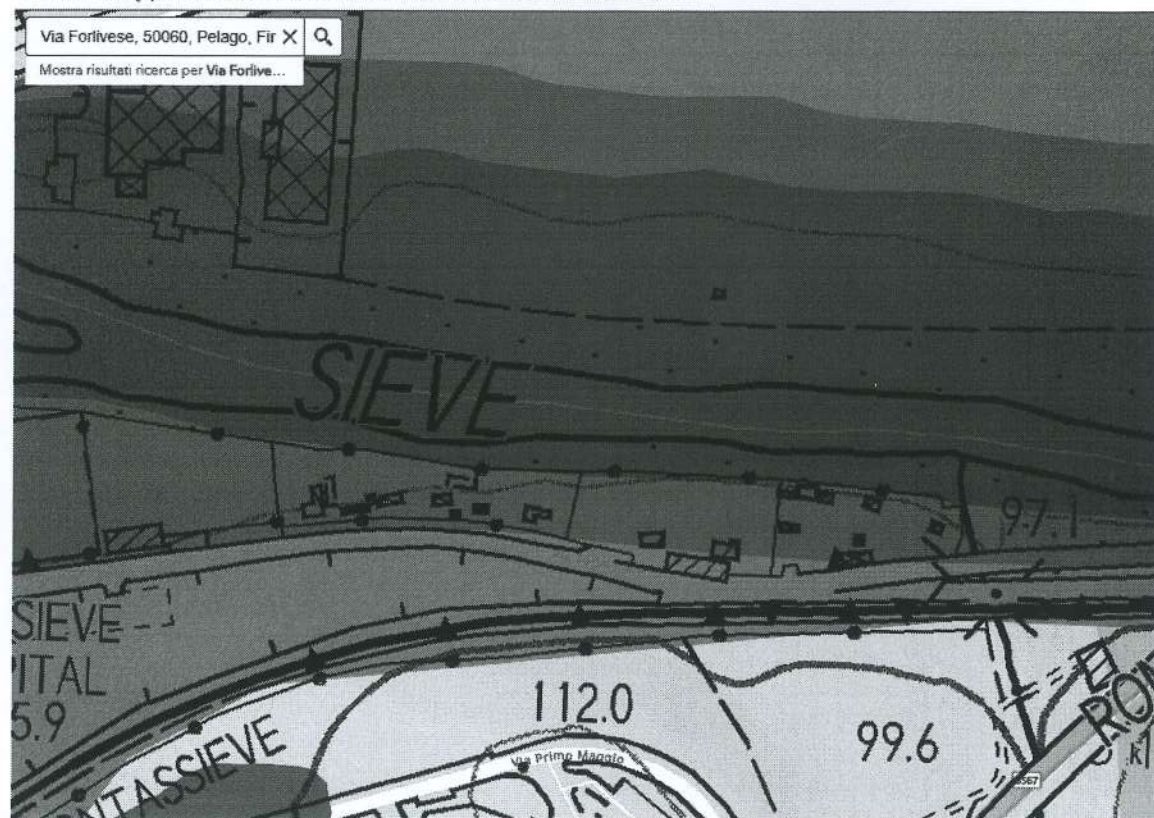
area tutelata lettera c) Vincolo DCR n. 95/1986



Mappa della Pericolosità da alluvione fluviale e costiera

Pericolosità da alluvione nel Distretto Appennino Settentrionale — dominio fluviale

PGRA - Mappa della Pericolosità da alluvione fluviale e costiera



Si specif
P2.

Quesito

Indicare
l'esistenz
violazione
riscontrat
46, Comm
specifican
abusi.

Edilizie:

presenti

Costo per

Sanzione

Si specifica che il fabbricato è in classe di pericolosità P1 mentre in giardino ed il terreni sono in P2.

Quesito 4.

Indicare la conformità o meno della costruzione alle concessioni o autorizzazioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, Comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n° 47 specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi.

Gli immobili in oggetto risultano legittimati dal Comune di Pelago con le seguenti Pratiche Edilizie:

- concessione edilizia in sanatoria n. 1948 p.e. 513/1948 del 18/03/1998
- autorizzazione edilizia 72/01 del 16/05/2002 prot. 7470, autorizzazione paesaggistica n. 002/02 del 19.01.2002
- Dia 21.2001 del 10/04/2001 prot. 4632

Confrontando l'ultima planimetria dell'autorizzazione n. 72/2001 e lo stato di fatto sono presenti le seguenti difformità:

- la cucina è separata dall'ingresso da una parete obliqua non strutturale con una porta.

Le difformità presenti sono sanabili con una C.I.L.A. in sanatoria.

Costo per sanare le difformità:

Sanzione:

Descrizione	Importo
Sanzione u.i. abitazione	1.032,00 €
diritti di segreteria comune P.C.	150,00 €
Pratica edilizia Cila in sanatoria	800,00 €
TOTALE	1.982,00 €

Quesito 5

descrivere, previo necessario accesso all'interno, l'immobile indicando, Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale in mq, altezza interna utile, esposizione, condizioni manutenzione, confini (nel caso di terreni) dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi parti comuni. Indichi se sul bene gravano vincoli artistici, storici, alberghieri e se vi sono finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale. Qualora si tratti di più immobili, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone, garage ecc.);

Il fabbricato è al limite del comune di Pelago, sulla strada VIA FORLIVESE n. 123. Il fabbricato risulta all'interno di un fabbricato della fine del 1800 primi 1900. Il fabbricato risulta proprio sulla strada statale e è presente solamente un piccolo marciapiede.

La città di pelago dista 7,6 km in auto, mentre la città di Pontassieve dista circa 300 metri con la frazione di San Francesco.

Nelle zone limitrofe sono presenti tutti i servizi essenziali come ufficio postale, supermercato, negozi di vicinato. La fermata più vicina dei mezzi pubblici è a circa 500 metri. E la stazione dista 2,4 km, Ospedale di Pontassieve 1.7 km.

Il fabbricato esternamente sul fronte si presenta in sufficiente stato di manutenzione con delle crepe presenti sulla tinteggiatura esterna, mentre sul resto il fabbricato mostra evidenti segni di vetustà, con distacchi dell'intonaco e differenze cromatiche nelle tinteggiature esterne.

La struttura del fabbricato è realizzata in muratura portante con solai in legno e tavelle per i piani primo e secondo, mentre il solaio di separazione tra la cantina e il piano terra è in acciaio con voltine in mattoni pieni, la copertura del fabbricato è a capanna con struttura in legno, i presenti durante il sopralluogo riferiscono che la copertura è mantenuta rifatta nel 1980 circa. Le facciate sono intonacate e tinteggiate.



Immobile	Appartamento
Indirizzo	Comune di Pelago, Via Forlivese n. 123 Piano S1-T - 1-2
Caratteristiche esterne	Il fabbricato si presenta in sufficiente stato di manutenzione. realizzata in muratura portante con solai in legno e tavelle per i piani primo e secondo, mentre il solaio divisorio tra la cantina e il piano terra è in acciaio con voltine in mattoni pieni., la copertura del fabbricato è a capanna con struttura in legno. Le facciate sono intonacate e tinteggiate.
Caratteristiche interne	L'appartamento, accessibile tramite uno scalino è composto al piano terra da un locale adibito a soggiorno e cucina, al piano primo è presenta un bagno, una camera ed un ripostiglio nel sottoscala, mentre al piano secondo è presente un locale ed una camera. Completa l'unità immobiliare una corte esterna accessibile tramite scale dalla cucina ed una cantina il piano seminterrato. I pavimenti sono in cotto, graniglia e ceramica. I rivestimenti del bagno sono in ceramica. Nell cantina non è presenta pavimentazione ma cemento. Le pareti sono alcune intonacate e tinteggiate ed altre con apposta carta da parati, in diverse parti le murature presentano segni di umidità, distacco di intonaco. Gli infissi sono tutti in legno con vetro singolo. Era presenta come impianto di riscaldamento una stufa a legna che non è più presente, mentre è presente uno scaldabagno.
Dati catastali	Foglio 12, particella 485, graffata con Foglio 12, particella 36 Classamento A/5 consistenza 6 vani classe 04 rendita 340,86 €
Superficie commerciale	114mq
Altezza interna utile	P.T 2.70 P.1 2.65 P.2. 3.10 (Altezza Media) P.-1 2.15
Esposizione	Le facciate libere dell'appartamento sono a nord e sud
Condizioni manutenzione	L'appartamento presenta condizioni di manutenzione sufficienti con bisogno di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento. risulta quindi non risulta al momento abitabile in quanto privo di riscaldamento.
Accessori e millesimi parti comuni	Non sono presenti parti comuni il fabbricato non costituisce condominio
Vincoli	È presente il vincolo paesaggistico D.lgs 42/2004 art 142 Lett. c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua area tutelata lettera c) Vincolo DCR n. 95/1986 Pericolosità da alluvione fluviale e costiera Si specifica che il fabbricato è in classe di pericolosità P1 mentre in giardino ed i terreni sono in P2.



Immobile	Terreno
Indirizzo	Comune di, PELAGO (FI)
Caratteristiche esterne	Il terreno si presenta a destinazione perlopiù pianeggiante e confina a nord con il fiume Sieve Il terreno al momento è incolto Il
Caratteristiche interne	//
Dati catastali	Foglio 12, particella 669, consistenza 115mq classe 03 rendita domenicale 0,39 € rendita agraria 0,33 €
Superficie commerciale	Part 669 115 mq
Condizioni Manutenzione	Il terreno al momento non è utilizzato sono presenti quindi erbe spontanee.
Vincoli	È presente il vincolo paesaggistico D.lgs 42/2004 art 142 Lett. c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua area tutelata lettera c) Vincolo DCR n. 95/1986 Pericolosità da alluvione fluviale e costiera Si specifica che il fabbricato è in classe di pericolosità P1 mentre in giardino ed il terreno sono in P2.

Immobile	Terreno
Indirizzo	Comune di, PELAGO (FI)
Caratteristiche esterne	Il terreno 672 è adiacente al fiume Sieve e risulta scosceso
Caratteristiche interne	//
Dati catastali	Foglio 12, particella 672, consistenza 30mq classe 02 rendita domenicale 0,02 € rendita agraria 0,01 €
Superficie commerciale	30 mq
Esposizione	Locale al piano interrato
Condizioni Manutenzione	Il terreno al momento non è utilizzato sono presenti quindi erbe spontanee.
Vincoli	È presente il vincolo paesaggistico D.lgs 42/2004 art 142 Lett. c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua area tutelata lettera c) Vincolo DCR n. 95/1986 Pericolosità da alluvione fluviale e costiera Si specifica che il fabbricato è in classe di pericolosità P1 mentre in giardino ed il terreno sono in P2.

Ques

Dire s
forma
confir
mapp

dopo
comun

Ques

Accert
contra
fissata

Quesi

indicar
accerti
carico
l'esiste
oneri d
manute
debito
anterio

Sono p
specific

Quesito 6

Dire se è possibile vendere i beni in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione. Proceda inoltre (solo previa autorizzazione del curatore) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, allegando in tale ipotesi alla relazione estimativa i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

In riferimento agli immobili oggetto di perizia, si prevede la vendita in un solo lotto. In quanto, dopo aver esaminato le compravendite nella zona in oggetto, in quanto i terreni non sarebbe comunque accessibile se non dal fabbricato o passando attraverso altre proprietà.

Quesito 7

Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisisca dal proprietario e dall'eventuale locatario il contratto di locazione; qualora risultino contratti di locazione indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Le unità immobiliari sono al momento libere.

Quesito 8

indicare l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente (ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione; fornire informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese di manutenzione straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari sul bene;

Sono presenti due vincoli, il vincolo paesaggistico e il vincolo idraulico si riportano di seguito le specifiche:

- È presente il vincolo paesaggistico D.lgs 42/2004 art 142, Lett. c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua, area tutelata lettera c) Vincolo DCR n. 95/1986
- Pericolosità da alluvione fluviale e costiera, Si specifica che il fabbricato è in classe di pericolosità P1 mentre in giardino ed i terreni sono in P2.

Quesito 9

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima ed analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, ovvero: dati relativi a vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene ; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia, indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultare; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e ,come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione ed i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione della sentenza di fallimento.

STIMA DEL BENE

COMPARAZIONI

Si è proceduto ad una ricerca nella zona per effettuare delle comparazioni per tipologie simili, trattasi di comparazioni reali quindi di beni compravenduti negli ultimi tre anni.

n.	Ubicazione	Costo	Mq	Breve Descrizione
1	Pontassieve, loc. Le Sieci, via Aretina n. 167	90.000,00 €	Abitazione 63,00 mq	Appartamento composto di 4 (quattro) vani catastali al piano primo; censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 88 particella 159 subalterno 3, categoria A/4, classe 4, vani 4, rendita euro 237,57. Composto da ingresso, cucina con terrazza che affaccia sul fiume Arno, due camere, servizio, e ripostiglio sottoscala.
2	Comune di Pontassieve (FI), via Aretina n. 199,	80.000,00 €	Abitazione 63,00 mq	Appartamento composto di 3,5 (tre vani e mezzo) vani catastali al piano secondo; censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 88 particella 164 subalterno 6, categoria A/4, classe 3, vani 3,5, rendita euro 177,14. Composto da ingresso, cucina con terrazza, due camere, servizio e ripostiglio.
3	Comune di Pontassieve (FI) via Molino del Piano n. 7,	176.000,00 €	Abitazione 87,00 mq Garage 21,00 mq	Appartamento composto di 2 (due vani) vani catastali al piano terra; censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 89 particella 386 subalterno 501, categoria A/3, classe 2, vani 3, rendita euro 151,84. Composto da angolo cottura, bagno, piccolo disimpegno, piccolo soppalco o palco morto non abitabile e terrazzino tergale.

STIMA FINALE

Dopo una puntuale indagine del mercato immobiliare locale, sono stati individuati i comparabili di cui sopra e inseriti nel calcolo del MCA, tenendo conto delle indicazioni di: manutenzione, piano, numero bagni, metrature, garage, si esprime che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sopra descritta è attualmente pari a **120.000€ (diconsi in euro centoventi mila/00)**. In riferimento ai terreni si stima un valore di **2.000 euro**, in quanto i fondi sono interclusi ed esclusivamente i proprietari dell'appartamenti o i proprietari dei fondi adiacenti potrebbero accedervi.

La stima dell'immobile è di 120.000,00 euro ma detto importo va scorporato dell'importo per sanare le difformità presenti.

Sanzione:



Descrizione	Importo
Sanzione u.i. abitazione	1.032,00 €
diritti di segreteria comune P.C.	150,00 €
Pratica edilizia Cila in sanatoria	800,00 €
Variazione catastale abitazione	350,00 €
diritti di segreteria catasto	70,00 €
TOTALE	2.402,00 €

Descrizione	Importo
Stima iniziale	120.000,00 €
Sanatoria per difformità	- 2.402,00 €
TOTALE	117.598,00 €

La valutazione richiesta per la successione è inerente ad 1/3 della proprietà dell'appartamento e di 1/6 della proprietà dei terreni agricoli in oggetto.

Si esegue quindi il calcolo della stima dei beni

Calcolo

Totale Stima appartamento Immobile 1	117.598,00 €
Quota	1/3
Valore Totale Nuda Proprietà	39.199,33€
Approssimato	39.000,00 €

Totale Stima Terreni Immobile 2	2.000,00 €
Quota	1/6
Valore Totale Nuda Proprietà	333,33€
Approssimato	300,00 €

Grosseto 14/05/2025

Il Tecnico

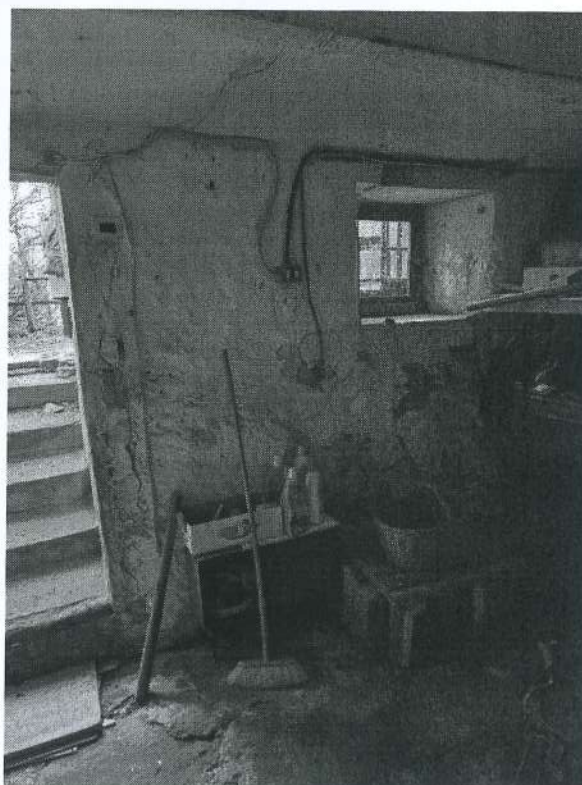
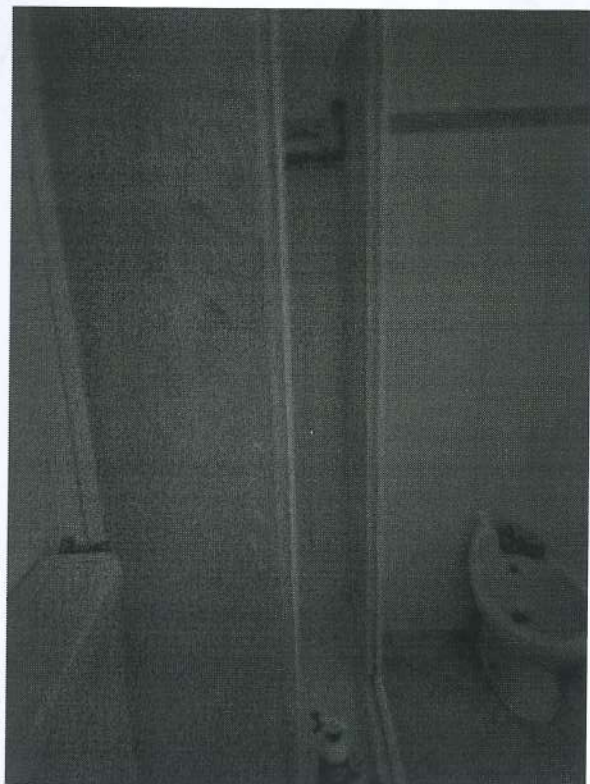
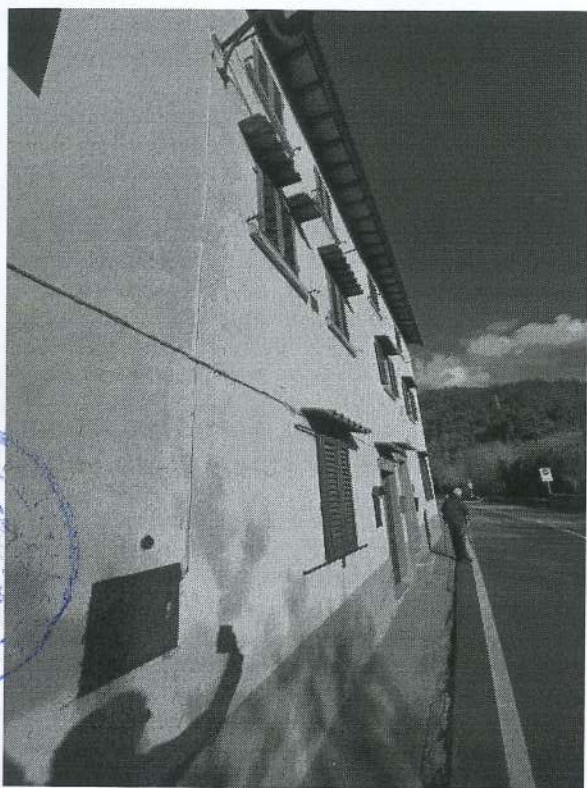
Geom. Alessia Mancioppi

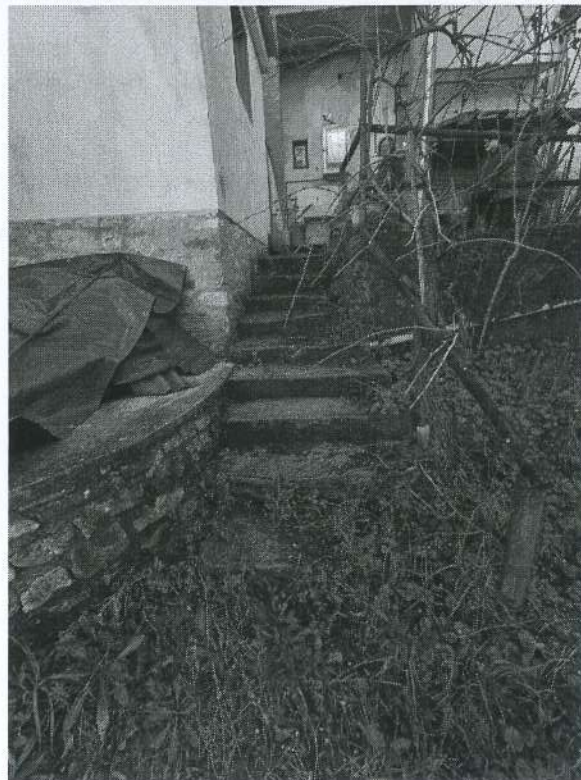
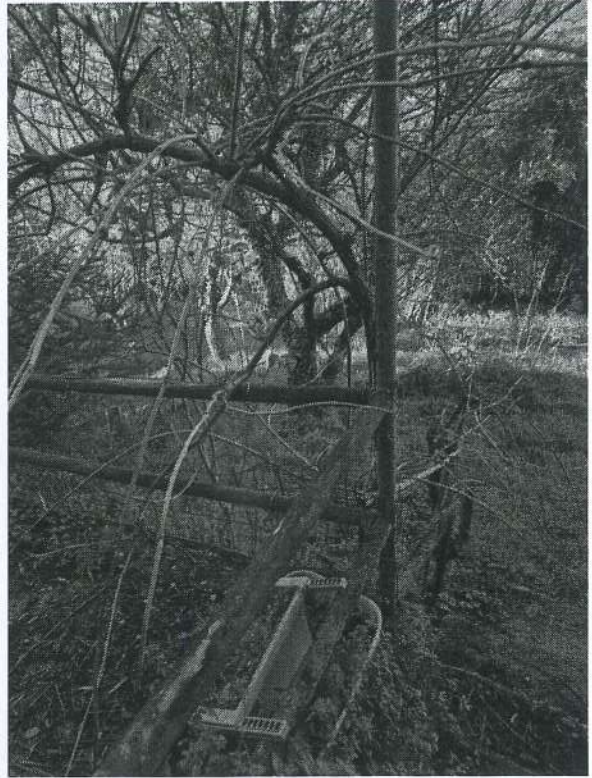
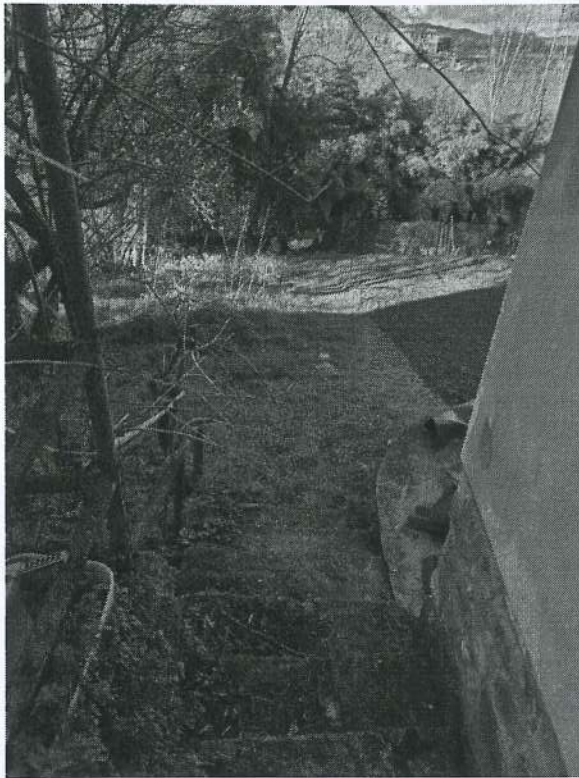
Allegati:

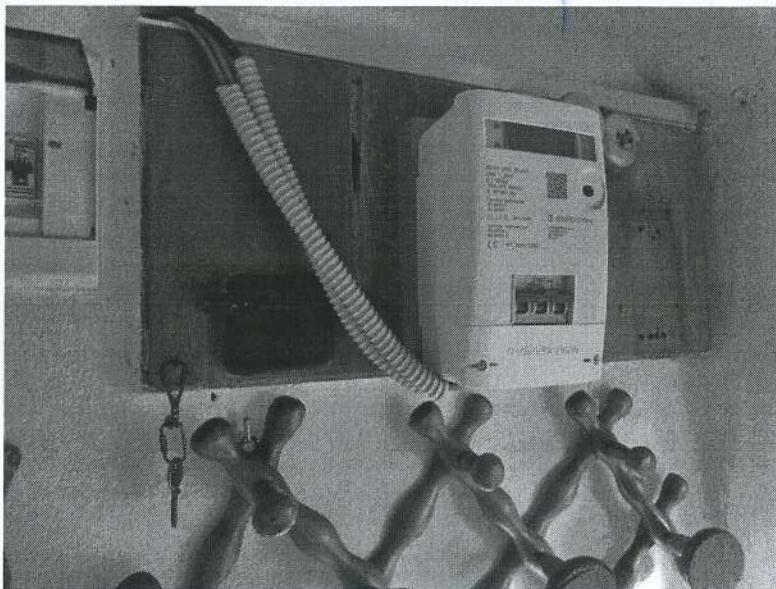
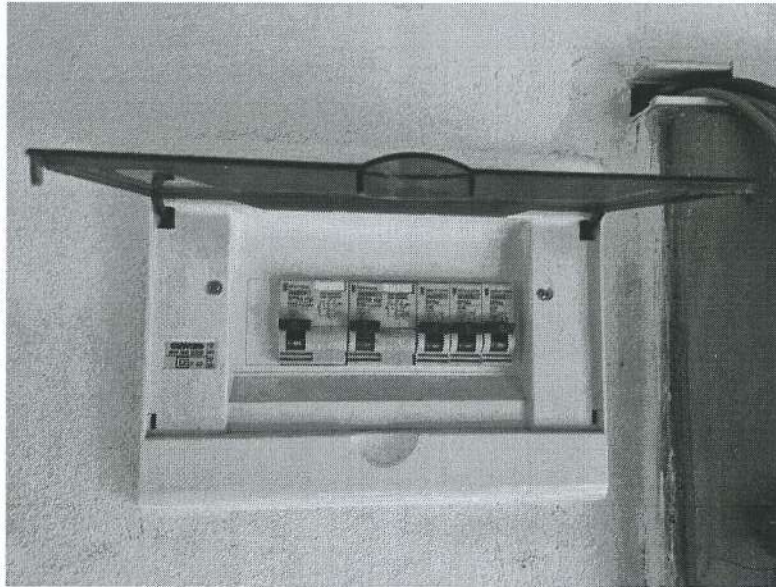
- Visura Catastale
- Planimetrie catastali
- Documentazione Fotografica

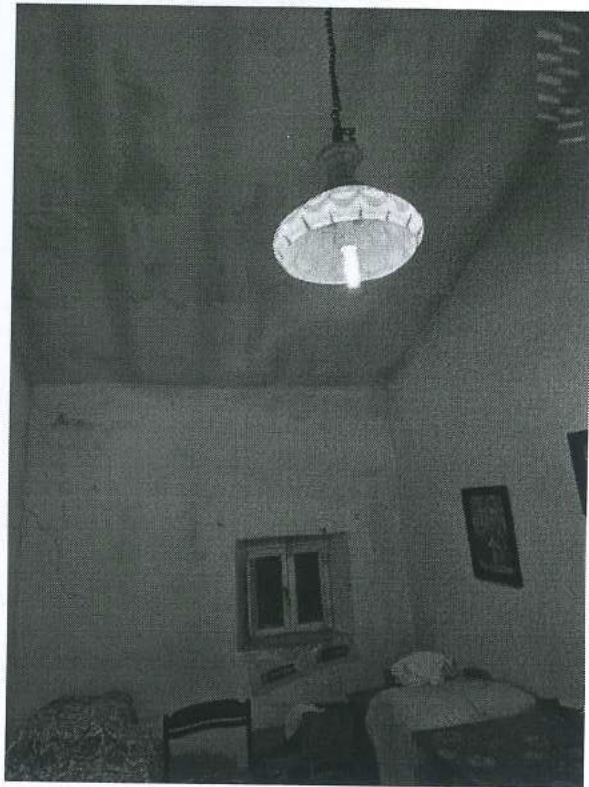
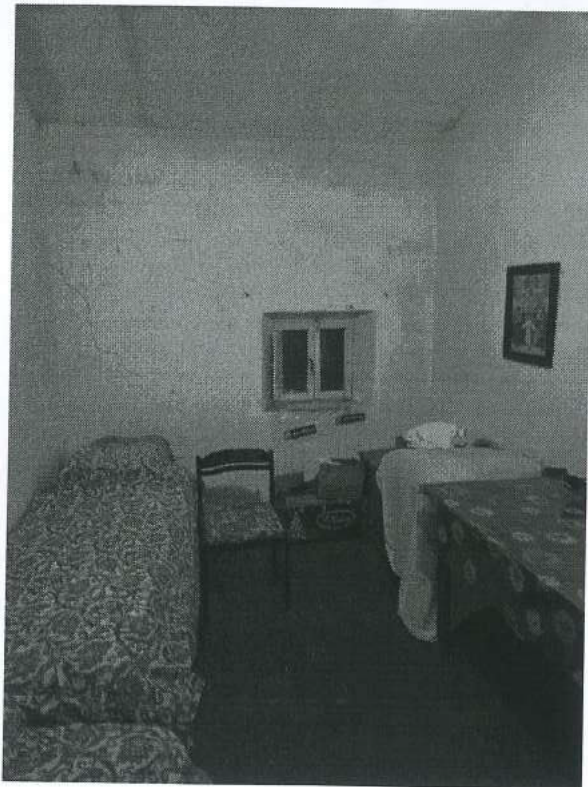


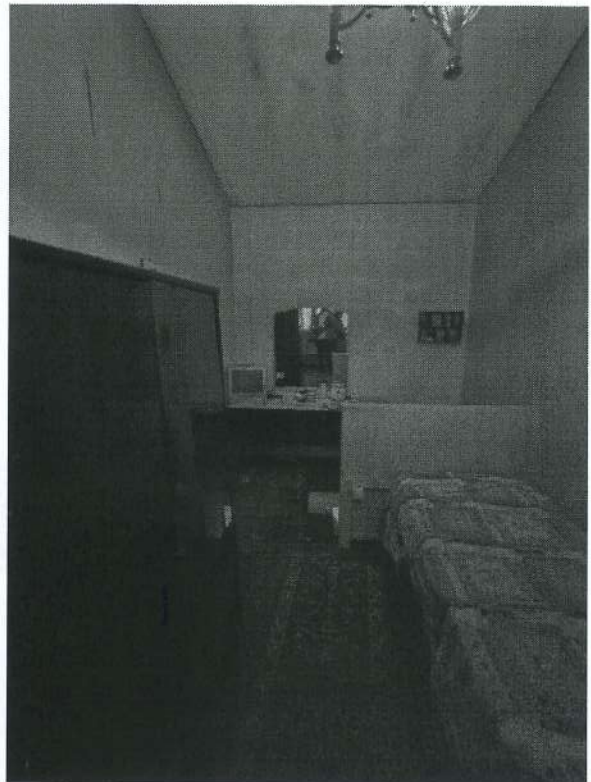
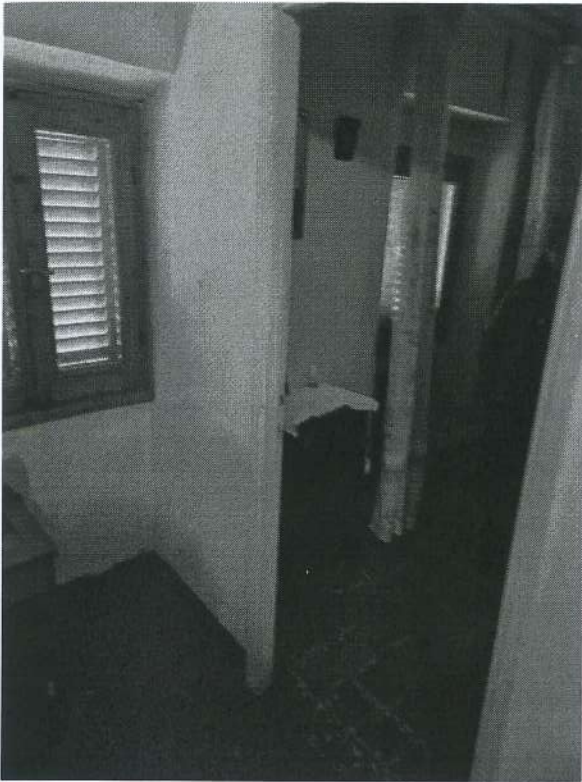
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

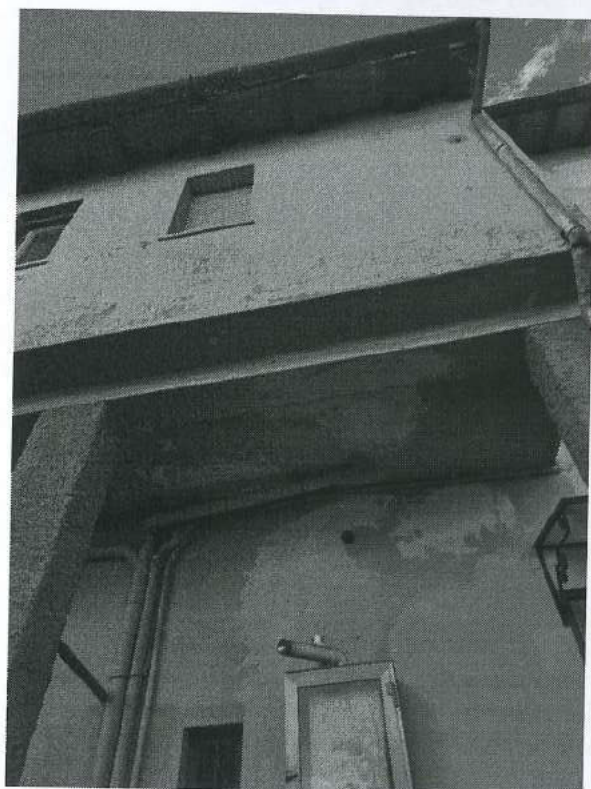












presentazione.

MODULAR
S.R.L. n. 487

Planimetri

EST
SCA

Piano

Dichiarazione
Denuncia di v
una planimetria in
ta present
alle sched
n. 36 su
485

MODULARIO
n. r.f. n. 487



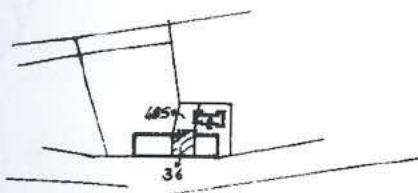
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. EN (CEU)

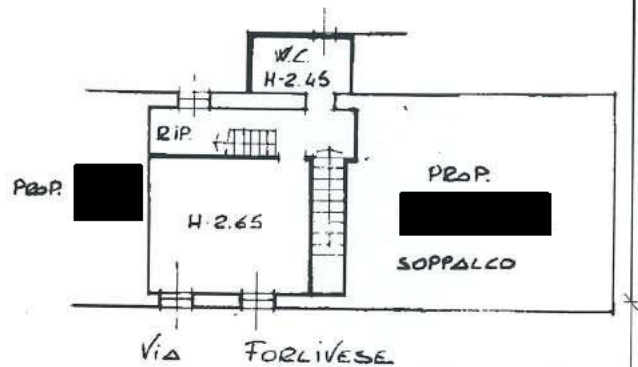
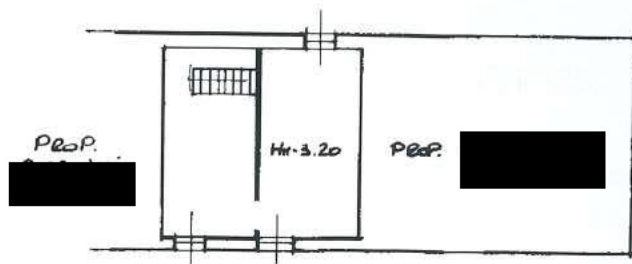
LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di PELAGO via FORLIVese civ. 123

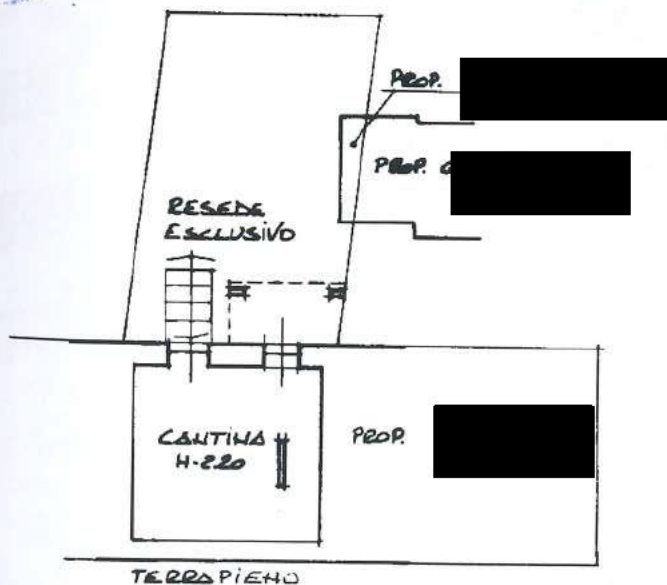


ESTRATTO U.C.T.
SCALA 1:2000

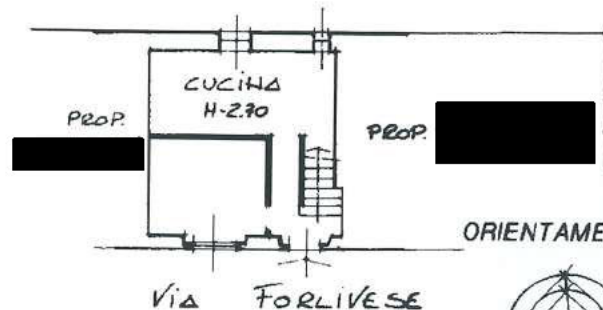
PiANO SECONDO



PiANO PRIMO



PiANO SEMINTERRATO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

mapa 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/02/2025 - Comune di PELAGO (G420) - Foglio 12 - Particella 485 - Subalterno > - Uiu graffiata
VIA FORLIVese n. 123 Piano S1-T-1-2

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒
Prima planimetria in atti

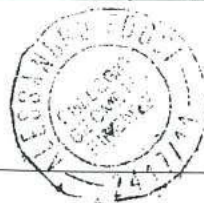
Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
FOGGI ALESSANDRO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 09/06/1999 - Data: 27/02/2025 - n. T152571 - Richiedente: MNCLSS89S59E202B

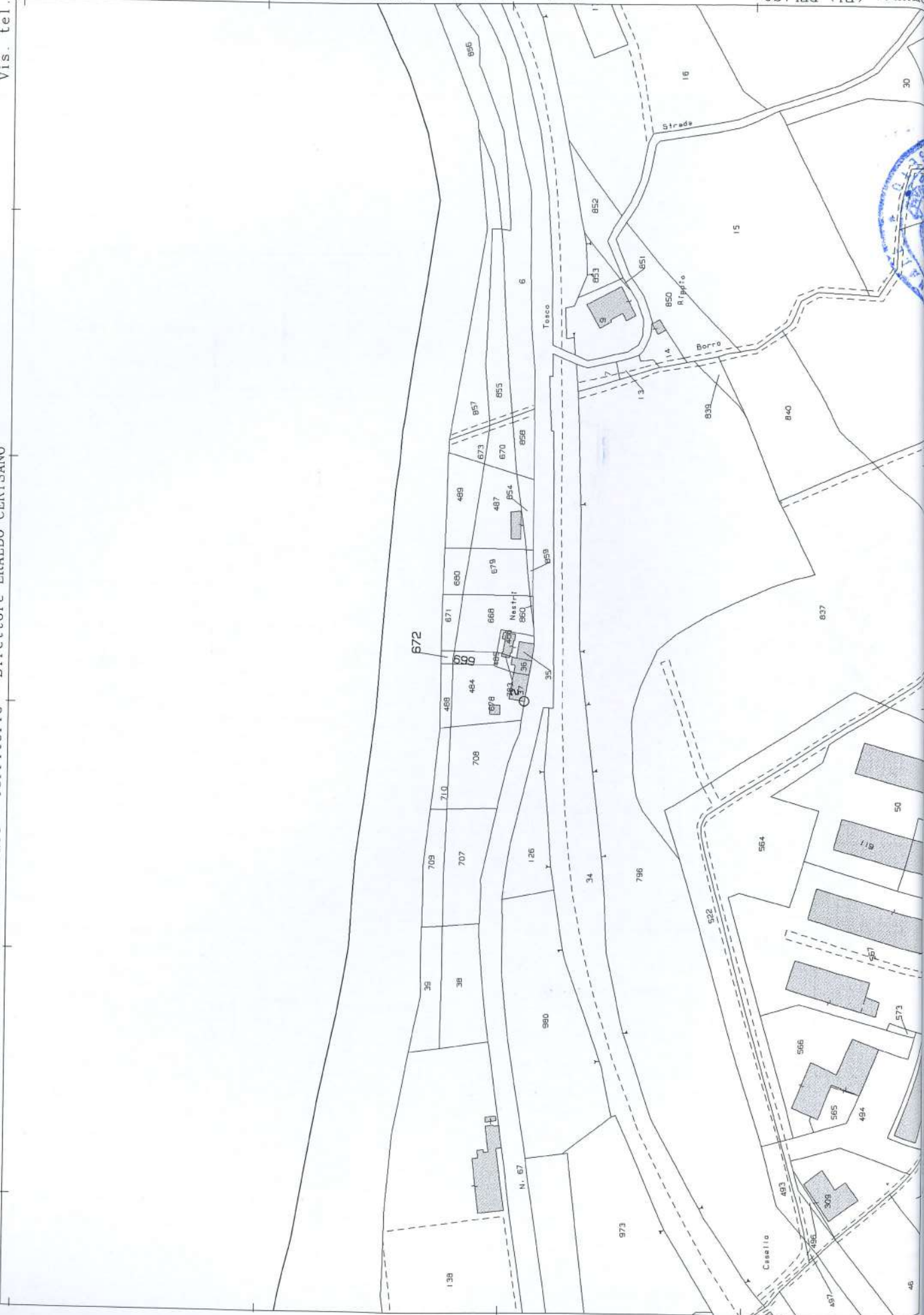
Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

n. 485 sub. 1 data 27/02/2025 Firma [Signature]



Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T149977/2025
27-Feb-2025 10:50:0

omune: (F1) PELAGO
oglio: 12



Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/02/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/02/2025

Dati identificativi: Comune di PELAGO (G420) (FI)

Foglio 12 Particella 36

Foglio 12 Particella 485

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di PELAGO (G420) (FI)

Foglio 12 Particella 36

Foglio 12 Particella 485

Classamento:

Rendita: Euro 340,86

Rendita: Lire 660.000

Categoria A/5^a, Classe 4, Consistenza 6 vani

Foglio 12 Particella 485

Indirizzo: VIA FORLIVESE n. 123 Piano S1-T - 1-2

Dati di superficie: Totale: 114 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 109 m²

> Intestati catastali

> 1.

nato a PELAGO (FI) il 04/09/1966

Diritto di: Proprieta' per 1/3

> 2.

nata a PELAGO (FI) il 06/04/1961

Diritto di: Proprieta' per 1/3

> 3.

nata a RUFINA (FI) il 31/10/1934

Diritto di: Proprieta' per 1/3

> Dati identificativi

Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/02/2025
Ora: 10:43:32
Numero Pratica: T144226/2025
Pag: 2 - Segue

 **dal 05/03/1986** antecedente
l'impianto meccanografico

Immobile predecessore

Comune di **PELAGO (G420) (FI)**

Foglio 12 Particella 36

Impianto meccanografico del 30/06/1987

 **dal 05/03/1986**

Immobile attuale

Comune di **PELAGO (G420) (FI)**

Foglio 12 Particella 36

Foglio 12 Particella 485

AMPLIAMENTO del 05/03/1986 in atti dal 09/10/1987
(n. 43853/1986)

Annotazioni: da verificare

> **Indirizzo**

 **dal 05/03/1986 al 05/03/1986** antecedente
l'impianto meccanografico

Immobile predecessore

Comune di **PELAGO (G420) (FI)**

Foglio 12 Particella 36

VIA CASE SPARSE n. 2 Piano T

Partita: 63

Impianto meccanografico del 30/06/1987

 **dal 05/03/1986 al 09/06/1999**

Immobile attuale

Comune di **PELAGO (G420) (FI)**

Foglio 12 Particella 36

Foglio 12 Particella 485

VIA FORLIVESE n. 123 Piano T - 1 - 2

Partita: 63

AMPLIAMENTO del 05/03/1986 in atti dal 09/10/1987
(n. 43853/1986)

Annotazioni: da verificare

 **dal 09/06/1999**

Immobile attuale

Comune di **PELAGO (G420) (FI)**

Foglio 12 Particella 36

Foglio 12 Particella 485

VIA FORLIVESE n. 123 Piano S1-T - 1-2

Partita: 63

Busta mod.58: 173536

VARIAZIONE del 09/06/1999 in atti dal 09/06/1999
ESATTA RAPR. RESEDE PERTINEZIALE (n.
D00343.1/1999)

Annotazioni: da verificare

Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> **Dati di**

 **dal 05/03/1986** antecedente
l'impianto meccanografico

Immobile predecessore

Comune di **PELAGO (G420) (FI)**

Foglio 12 Particella 36

Foglio 12 Particella 485

Rendita: 63

Categoria: 63

Partita: 63

 **dal 05/03/1986**

Immobile attuale

Comune di **PELAGO (G420) (FI)**

Foglio 12 Particella 36

Foglio 12 Particella 485

Rendita: 63

Categoria: 63

Partita: 63

 **dal 01/07/1999**

Immobile attuale

Comune di **PELAGO (G420) (FI)**

Foglio 12 Particella 36

Foglio 12 Particella 485

Rendita: 63

Categoria: 63

Partita: 63

 **dal 09/06/1999**

Immobile attuale

Comune di **PELAGO (G420) (FI)**

Foglio 12 Particella 36

Foglio 12 Particella 485

Rendita: 63

Categoria: 63

Partita: 63

Busta mod.58: 173536

 **dal 07/11/1999**

Immobile attuale

Comune di **PELAGO (G420) (FI)**

Foglio 12 Particella 36

Foglio 12 Particella 485

Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/02/2025
Ora: 10:43:32
Numero Pratica: T144226/2025
Pag: 3 - Segue

> **Dati di classamento**

☞ dal 05/03/1986 al 05/03/1986 antecedente
l'impianto meccanografico

Immobile predecessore

Comune di **PELAGO (G420) (FI)**

Foglio 12 Particella 36

Rendita: **Lire 432**

Categoria **A/5^c**, Classe 4, Consistenza **6,0 vani**

Partita: 63

Impianto meccanografico del 30/06/1987

☞ dal 05/03/1986 al 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di **PELAGO (G420) (FI)**

Foglio 12 Particella 36

Foglio 12 Particella 485

Rendita: **Lire 432**

Categoria **A/5^c**, Classe 4, Consistenza **6,0 vani**

Partita: 63

AMPLIAMENTO del 05/03/1986 in atti dal 09/10/1987
(n. 43853/1986)

Annotazioni: da verificare

☞ dal 01/01/1992 al 09/06/1999

Immobile attuale

Comune di **PELAGO (G420) (FI)**

Foglio 12 Particella 36

Foglio 12 Particella 485

Rendita: **Lire 660.000**

Categoria **A/5^c**, Classe 4, Consistenza **6,0 vani**

Partita: 63

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

☞ dal 09/06/1999 al 07/11/2000

Immobile attuale

Comune di **PELAGO (G420) (FI)**

Foglio 12 Particella 36

Foglio 12 Particella 485

Rendita: **Lire 660.000**

Categoria **A/5^c**, Classe 4, Consistenza **6,0 vani**

Partita: 63

Busta mod.58: 173536

VARIAZIONE del 09/06/1999 in atti dal 09/06/1999
ESATTA RAPR. RESEDE PERTINEZIALE (n.
D00343.1/1999)

Annotazioni: da verificare

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

☞ dal 07/11/2000

Immobile attuale

Comune di **PELAGO (G420) (FI)**

Foglio 12 Particella 36

Foglio 12 Particella 485

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/11/2000
Pratica n. 636528 in atti dal 07/11/2000 VARIAZIONE
DI CLASSAMENTO (n. 12384.1/2000)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro
dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (d.m. 701/94)

Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/02/2025
Ora: 10:43:32
Numero Pratica: T144226/2025
Pag: 4 - Segue

Rendita: Euro 340,86

Rendita: Lire 660.000

Categoria A/5^o, Classe 4, Consistenza 6,0 vani

> Dati di superficie

dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di PELAGO (G420) (FI)

Foglio 12 Particella 36

Foglio 12 Particella 485

Totale: 114 m²

Totale escluse aree scoperte : 109 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
09/06/1999, prot. n. D00343

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di PELAGO (G420)(FI) Foglio 12 Particella 36

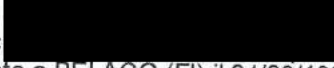
1. 
(C) nato a PONTASSIEVE (FI) il 22/09/1932
dal 05/03/1986 al 05/03/1986 antecedente
l'impianto meccanografico
(deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di PELAGO (G420)(FI) Foglio 12 Particella 36

1. 
(C) nato a PONTASSIEVE (FI) il 22/09/1932
dal 05/03/1986 al 05/11/2004
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

2. AMPLIAMENTO del 05/03/1986 in atti dal 09/10/1987
(n. 43853/1986)

1. 
(C) nato a PELAGO (FI) il 04/09/1966
dal 05/11/2004
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 3)

3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/11/2004 Pubblico ufficiale MANNELLI
Sede PELAGO (FI) - US Sede FIRENZE (FI)
Registrazione Volume 66 n. 94 registrato in data
01/08/2005 - SUCCESSIONE Voltura n. 14019.1/2005 -
Pratica n. FI0183884 in atti dal 23/08/2005

2. 
(C) nata a PELAGO (FI) il 06/04/1961
dal 05/11/2004
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 3)

3. 
(C) nata a ROFINA (FI) il 31/10/1934
dal 05/11/2004
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 3)

Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/02/2025
Ora: 10:43:32
Numero Pratica: T144226/2025
Pag: 5 - Fine

Visura telematica

ione



987

DI
LLI
FI)
ata
5-

Legenda

- a) A/5: Abitazioni di tipo ultrapolare
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/5: Abitazioni di tipo ultrapolare

Catasto terreni
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/05/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/05/2025

Dati identificativi: Comune di PELAGO (G420) (FI)

Foglio 12 Particella 669

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,39

agrario Euro 0,33

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 3

Superficie: 115 m²

> Intestati catastali

> 1.

nato a PELAGO (FI) il 04/09/1966

Diritto di: Proprieta' per 1/6

> 2.

nata a PELAGO (FI) il 06/04/1961

Diritto di: Proprieta' per 1/6

> 3.

nata a RUFINA (FI) il 31/10/1934

Diritto di: Proprieta' per 4/6

> Dati identificativi

 dal 13/11/1966 al 22/02/1984

Immobile predecessore

Comune di PELAGO (G420) (FI)

Foglio 12 Particella 487

FRAZIONAMENTO del 13/11/1966 in atti dal
01/04/1976 (n. 6876)

 dal 22/02/1984

Immobile attuale

Comune di PELAGO (G420) (FI)

Foglio 12 Particella 669

FRAZIONAMENTO del 22/02/1984 in atti dal
02/04/1986 CECCHETTANI (n. 248384)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:

Comune: PELAGO (G420) (FI)

Foglio 12 Particella 670

Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/05/2025
Ora: 10:52:00
Numero Pratica: T202032/2025
Pag: 2 - Segue

Foglio 12 Particella 487
Foglio 12 Particella 668

> **Dati di classamento**

📅 dal 13/11/1966 al 22/02/1984

Immobile predecessore

Comune di **PELAGO (G420) (FI)**

Foglio 12 Particella 487

Redditi: dominicale **Euro 7,92 Lire 15.340**
agrario **Euro 6,70 Lire 12.980**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe 03
Superficie: **2.360 m²**

Partita: **758**

FRAZIONAMENTO del 13/11/1966 in atti dal
01/04/1976 (n. 6876)

📅 dal 22/02/1984

Immobile attuale

Comune di **PELAGO (G420) (FI)**

Foglio 12 Particella 669

Redditi: dominicale **Euro 0,39 Lire 748**
agrario **Euro 0,33 Lire 633**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe 03
Superficie: **115 m²**

Partita: **2780**

FRAZIONAMENTO del 22/02/1984 in atti dal
02/04/1986 CECCHETTANI (n. 248384)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **PELAGO (G420) (FI)**

Foglio 12 Particella 670

Foglio 12 Particella 487

Foglio 12 Particella 668

> **Altre variazioni**

📅 dal 05/02/2009

Immobile attuale

Comune di **PELAGO (G420) (FI)**

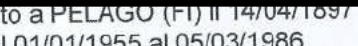
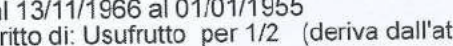
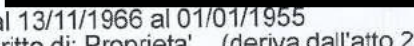
Foglio 12 Particella 669

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO
MAPPE del 05/02/2009 Pratica n. FI0039622 in atti dal
05/02/2009 (n. 174.1/2009)

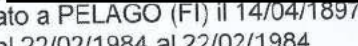
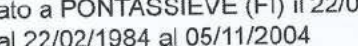
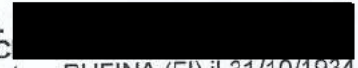
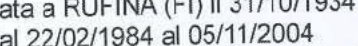
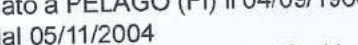
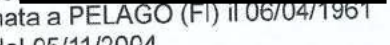
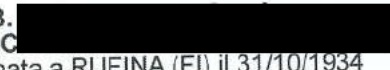
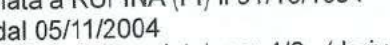
Annotazioni: variazione allineamento mappe
variazione grafica per adeguamento a mappa cartacea

➤ **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di PELAGO (G420) (FI) Foglio 12 Particella 487

- 1.  (C 
nato a PELAGO (FI) il 14/04/1897
☐ dal 01/01/1955 al 05/03/1986
Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 1)
- 1.  (C 
☐ dal 13/11/1966 al 01/01/1955
Diritto di: Usufrutto per 1/2 (deriva dall'atto 2)
- 2.  (C 
☐ dal 13/11/1966 al 01/01/1955
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)
1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/01/1955 - UR Sede FIRENZE (FI) Registrazione n. 27151 registrato in data 09/03/1983 - Voltura n. 128383 in atti dal 25/07/1985
2. FRAZIONAMENTO del 13/11/1966 in atti dal 01/04/1976 (n. 6876)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di PELAGO (G420) (FI) Foglio 12 Particella 669

- 1.  (C 
nato a PELAGO (FI) il 14/04/1897
☐ dal 22/02/1984 al 22/02/1984
Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 3)
- 1.  (C 
nato a PONTASSIEVE (FI) il 22/09/1932
☐ dal 22/02/1984 al 05/11/2004
Diritto di: Proprieta' in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 4)
- 2.  (C 
nata a RUFINA (FI) il 31/10/1934
☐ dal 22/02/1984 al 05/11/2004
Diritto di: Proprieta' in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 4)
- 1.  (C 
nato a PELAGO (FI) il 04/09/1966
☐ dal 05/11/2004
Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 5)
- 2.  (C 
nata a PELAGO (FI) il 06/04/1961
☐ dal 05/11/2004
Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 5)
- 3.  (C 
nata a RUFINA (FI) il 31/10/1934
☐ dal 05/11/2004
Diritto di: Proprieta' per 4/6 (deriva dall'atto 5)
3. FRAZIONAMENTO del 22/02/1984 in atti dal 02/04/1986 Repertorio n.: 20910 Sede PONTASSIEVE (FI) Registrazione UR Sede FIRENZE (FI) n. 4166 del 13/03/1984 CECCHETTANI (n. 248384)
4. SCRITTURA PRIVATA del 22/02/1984 Pubblico ufficiale CECCHETTANI Sede PONTASSIEVE (FI) Repertorio n. 20910 - UR Sede FIRENZE (FI) Registrazione n. 4166 registrato in data 13/03/1984 - Voltura n. 248384 in atti dal 02/04/1986
5. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/11/2004 Pubblico ufficiale MANNELLI Sede PELAGO (FI) - US Sede FIRENZE (FI) Registrazione Volume 66 n. 94 registrato in data 01/08/2005 - SUCCESSIONE Voltura n. 13603.1/2005 - Pratica n. FI0183879 in atti dal 11/08/2005

Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/05/2025
Ora: 10:52:00
Numero Pratica: T202032/2025
Pag: 4 - Fine

Visura telematica



Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 15/05/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/05/2025

Dati identificativi: Comune di **PELAGO (G420) (FI)**
Foglio 12 Particella 672

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,02
agrario Euro 0,01

Particella con qualità: **BOSCO CEDUO** di classe
2

Superficie: 30 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 05/02/2009
Pratica n. FI0039623 in atti dal 05/02/2009 (n. 175.1/2009)

Annotazioni: VARIAZIONE ALLINEAMENTO MAPPE . VARIAZIONE GRAFICA PER ADEGUAMENTO A
MAPPA CARTACEA

> **Dati identificativi**

Comune di **PELAGO (G420) (FI)**
Foglio 12 Particella 672

FRAZIONAMENTO del 22/02/1984 in atti dal
02/04/1986 CECCHETTANI (n. 248384)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 0,02
agrario Euro 0,01

Particella con qualità: **BOSCO CEDUO** di classe
2

Superficie: 30 m²

FRAZIONAMENTO del 22/02/1984 in atti dal
02/04/1986 CECCHETTANI (n. 248384)

> Altre variazioni

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO
MAPPE del 05/02/2009 Pratica n. FI0039623 in atti dal
05/02/2009 (n. 175.1/2009)

Annotazioni: VARIAZIONE ALLINEAMENTO MAPPE
VARIAZIONE GRAFICA PER ADEGUAMENTO A
MAPPA CARTACEA

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 3

> 1. [REDACTED]
(C [REDACTED])
nato a PELAGO (FI) il 04/09/1966
Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 1)

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/11/2004 Pubblico ufficiale MANNELLI
Sede PELAGO (FI) - US Sede FIRENZE (FI)
Registrazione Volume 66 n. 94 registrato in data
01/08/2005 - SUCCESSIONE Voltura n. 13603.1/2005 -
Pratica n. FI0183879 in atti dal 11/08/2005

> 2. [REDACTED]
(C [REDACTED])
nata a PELAGO (FI) il 06/04/1961
Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 1)

> 3. [REDACTED]
(C [REDACTED])
nata a RUFINA (FI) il 31/10/1934
Diritto di: Proprieta' per 4/6 (deriva dall'atto 1)