

Tribunale Di Firenze
III Sezione Civile

Esecuzione Immobiliare R.G. n° 201/2025

Giudice Esecutore: Dott.ssa STANGA AGATA

Creditore procedente:

██████████

contro:

XXXXXXXXXX

Custode : ISVEG

Prossima Udienza Monocratica

██████████

RELAZIONE PERITALE

Stima di Beni immobili nel Comune di Vinci (FI)

Diritto di Proprietà: XXXXXXXXXXXX

Unità ad uso abitativo: XXXXXXXXXXXX

C.T.U. arch. Isabella Bacci

Sesto Fiorentino

aprile 2026



<i>INDICE</i>		
PREMESSA		3
QUESITO 1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI		3
1.1 IDENTIFICAZIONE		3
1.2 CONFINI		3
1.3 DATI CATASTALI		3
1.4 CORRISPONDENZA CON IL PIGNORAMENTO		4
QUESITO 2 – ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO		4
QUESITO 3 - ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA	5	
QUESITO 4 – DESCRIZIONE DEI BENI	5	
4.1 CARATTERISTICHE ESTRINSECHE		5
4.2 CARATTERISTICHE INTRINSECHE		5
4.3 TIPOLOGIA COSTRUTTIVA		6
4.4 STATO DI CONSERVAZIONE		6
4.5 IMPIANTI		7
4.6 SUPERFICIE RILEVATA		7
4.7 DESTINAZIONE URBANISTICA		8
4.8 CLASSIFICAZIONE		9
4.9 VINCOLI		10
QUESITO 5 – STATO DI POSSESSO DEI BENI		11
5.1 CONTRATTO DI AFFITTO		11
5.2 CESSIONE DI AZIENDA		11
QUESITO 7 – VINCOLI, FORMALITA' GRAVANTI SUL BENE CANCELLABILI	11	7.1
TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI	12	
7.2 ONERI DI CANCELLAZIONE		12
QUESITO 8 - IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE		13
QUESITO 9 - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE	14	
9.1 TITOLI ABILITATIVI		11
9.2 REGOLARITA' URBANISTICO/EDILIZIA	1	1
9.3 COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA		11
9.4 REGOLARITA' CATASTALE		12
9.5 ONERI ATTRIBUIBILI ALLA PROCEDURA		12
9 6- REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA		12
QUESITO 10 - VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE	15	
QUESITO N°11 PREZZO A BASE D'ASTA	17	
SCHEMA RIASSUNTIVO DELLA VENDITA		18



Premessa

La sottoscritta arch. Isabella Bacci, con studio a Sesto Fiorentino, Via A.Gramsci n.c. 251 è stata designata dal G.E. Dott. Giovanna Mazza in data 03/12/2025 per la stima e gli adempimenti in relazione all'immobile sopra indicato, accettato l'incarico, prestato il giuramento di rito, presa visione degli atti e dei documenti prodotti, la Sottoscritta dava inizio alle operazioni peritali.

Eseguiti gli usuali accertamenti catastali e ipotecari, presso l'ufficio del Territorio e la Conservatoria di Pisa, allo sportello S.U.E. del Comune di Vinci, per gli aspetti urbanistici e effettuati gli adempimenti relativi all'incarico ricevuto, con comunicazione al debitore e al precedente, invio di mail con posta certificata al precedente, e mail certificata alle parti. Il sopralluogo è stato effettuato il 13/01/2026, unitamente a Isveg stato redatto verbale di sopralluogo. Dopo aver effettuato tale sopralluogo si è oggi in grado di stendere la relazione che segue.

RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE NEL GIURAMENTO

QUESITO n°1: IDENTIFICAZIONE DEL BENE

1.1 Identificazione

La stima dei beni immobili relativa a questa esecuzione immobiliare comprende l'unità immobiliare residenziale ubicata nel Comune di Vinci.

Si tratta di un terratetto parte di un fabbricato realizzato nel 2002, composto da sei unità immobiliari, disposte in due edifici gemelli, frontistanti in posizione arretrata di circa 50 metri rispetto alla Via Leonardo da Vinci, l'edificio è accessibile da un percorso condominiale pedonale e carrabile.

1.2 Dati catastali

Intestati

XXXXXXXXXX	SN XXXXXXXXXXXX	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
XXXXXXXXXX	F*	

Comune di Vinci ,

UNITA' IMMOBILIARI:

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Via Leonardo da Vinci n°169 Piano T-1



Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
52	1618	5			A/2	4	7 vani	Totale: 138 m2 Totale: escluse aree scoperte**: 122 m2	Euro 614,58	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/05/2020 Pratica n. FI0039062 in atti dal 05/05/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 14481.1/2020)

** Si intendono 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).

Confini

Stessa ditta, Bcnc, Tommasoni

DATI DERIVANTI DA									
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
52	1618	6			C/6	3	57 m2	Totale: 67 m2	Euro 211,95
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/05/2020 Pratica n. FI0039063 in atti dal 05/05/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 14482.1/2020)									

AUTORIMESSA

Via Leonardo da Vinci n°169, Piano Seminterrato

DATI DERIVANTI DA									
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
52	1618	15			C/6	1	11 m2	Totale: 10 m2	Euro 29,54
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/05/2020 Pratica n. FI0039071 in atti dal 05/05/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 14490.1/2020)									

Confini

XXXXXXXXXX
POSTO AUTO

Via Leonardo da Vinci n°169

Confini

XXXXXXXXXX

1.4 Corrispondenza con i dati del Pignoramento



I dati catastali sono correttamente riportati nel Pignoramento, l'immobile è identificato senza equivoci.

Beni immobili proprietà di XXXXXXXXXX
Comune di Vinci censito al Catasto Fabbricati al F52 plla 1618 sub 5 cat.A2
Garage al NCEU F52 Plla 1618 sub 6 cat. c/6
Garage al NCEU F52 Plla 1618 sub 15 cat c6

Intestazione: L'immobile è correttamente intestato a XXXXXXXXXX
Gli immobili sono identificati correttamente, per quanto riguarda la destinazione del sub.15 si precisa che si tratta di "posto auto" non di "garage".

QUESITO n°2: ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

Il Pignoramento è stato trascritto a Firenze il 24/06/2025
al Reg. Part.n°9133 Reg. gen.12878

Comune M059 - VINCI (FI) FABBRICATI

Unità	negoziale	n.1	Foglio	52
A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE				
Particella 1618 Subalterno 5				
Unità	negoziale	n.2	Foglio	52
C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE				
Particella 1618 Subalterno 6				
Unità	negoziale	n.3	Foglio	52
C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE				
Particella 1618 Subalterno 15				

A favore

Soggetto	n.	1	In	qualità	di	FAVORE
XXXXXXXXXX						

Contro

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per la quota di 1/1

Per il diritto di

PROPRIETA'

Soggetto XXXXXXXXXX



CONTRO

XXXXXXXXXX

Sesso F Codice fiscale Per la quota di 1/1

XXXXXXXXXX

QUESITO n°3 ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

Visure eseguite alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa, aggiornate al 18/03/2026

IMMOBILIARI I BENI SONO ATTUALMENTE INTESTATI A:

Quota: 1/1

a seguito atto di: ATTO TRA VIVI

29/04/65 [REDACTED] REPUBBLICA POPOLARE SERBIA - REGIONE DEL PENN.

XXXXXXXXXX

in: PROPRIETA'

COMPRAVENDITA

XXXXXXX

IN: PROPRIETA'

XXXXXXX

del : XXXXXXXXXX

EMPOLI

trascritto il : 12/04/2005 ai NN. 7788 /4366

acquistato/i

DOLMEN

sede : XXXXXXXXXX

da

IMMOBILIARE

S.R.L.

Quota:

1/1

in:

PROPRIETA'

Note: BENI IN VINCI CF FG.52 MAPP.1618/5, MAPP.1618/6 E MAPP.1618/15

QUESITO n°4 DESCRIZIONE DEL BENE



4.1 Caratteristiche estrinseche

L'edificio è ubicato nella frazione di Sovigliana nel comune di Vinci, insieme a Spicchio si trovano nel lato nord dell'area fluviale dell'arno, sul confine del Comune di Vinci.

Fino a quarant'anni fa le due località Spicchio e Sovigliana erano ben circostanziate rispetto alla circostante campagna, si trattava di due piccole frazioni divise da una piana agricola ben coltivata, sulla sponda nord dell'arno. Queste frazioni oggi sono in continuità urbanistica con il comune di Empoli posizionato nella riva sud dell'arno. L'espansione degli anni 70 /80 ha interessato in modo globale l'intera area, inglobandole nella definizione edilizia, nonostante questo le due frazioni ricadono nel Comune di Vinci, non mantenendo alcuna caratteristica con lo stesso comune, il centro di Vinci, il Municipio si trova a 10 km circa dalla frazione di Sovigliana e Spicchio.

Sovigliana è ben servita, Supermercati vicini, farmacie, casa di cura, scuole da materna a primaria si trovano dalla parte sud della strada principale, la provinciale 13 che collega Empoli con l'abitato di Vinci.

4.2 Caratteristiche intrinseche

L'unità abitativa fa parte di un lotto residenziale costituito da due palazzine costituite da sei abitazioni, realizzate nel 2002.

Le palazzine si trovano limitrofe alla via principale, accessibili da un unico ingresso carrabile e pedonale. Dopo il parcheggio a raso si accede alle singole unità da un unico vialetto pedonale. I due fabbricati sono gemelli ad esclusione della prima unità a destra entrando e sono costituiti da 3 unità che si articolano su due piani fuori terra ed un piano seminterrato adibito a garage. L'abitazione in oggetto è la "3" nel lotto "C" a sinistra entrando dalla zona comune, in fondo al lotto, e' dotata di un giardino che circonda l'unità sui tre fronti liberi, confina con i giardini dell'edificio circostante, gode di maggior tranquillità rispetto alle altre unità.

Sul retro è presente una tettoia in legno con copertura in laterizio, coppi e tegoli di recente realizzazione che si configura come loggia.

L'esposizione è ovest/est con il lato libero a sud.

4.3 Tipologia costruttiva e finiture

Copertura è del tipo a falda inclinata con pendenza < al 35%;

Manto di copertura con elementi tipo portoghesi;

Infissi in legno con persiane;

Pavimenti interni in monocottura;

Pavimentazioni esterne in masselli autobloccanti su sabbia, cotto, gree-paver;

Materiali e tinta delle fronti saranno in intonaco civile e colori al quarzo chiari.

fondazioni costituite da una platea in c.a di spessore 35 cm;

Muri in c.a, a retta di contenimento terra di spessore pari a 25 cm, con fondazioni di spessore pari a 35cm;

Travi in elevazione in spessore di solaio o ricalate;

Solai in latero cemento con spessore di 18+4=22cm;

Pilastri in c.a. con dimensioni e spessori variabili;

Scale con solette inginocchiate dello spessore di 15cm;

Aggetti di gronda in c.a. con sezione variabile;

Gli aggetti che costituiscono le terrazze risultano in c.a. dello spessore di 15cm

4.4 Stato di conservazione

L'immobile è ben tenuto in ottimo stato di conservazione abitato dalla famiglia dell'esecutata.

4.5 Impianti

L'edificio è riscaldato con impianto tradizionale ad acqua con radiatori in alluminio, alimentati da una caldaia Immergas Vitrix tera V2 con 28.024 Kcal/h., del tipo a tenuta, posizionata all'esterno nella parete est dell'edificio, sul retro. La canna fumaria a tiraggio forzato arriva fino al disopra della copertura, perfettamente impermeabile ed indipendente, munita di fumaiolo solidalmente ancorato.



All'interno alcuni vani sono corredati di climatizzatori Mixubishi, precisamente nel soggiorno al piano terra e al piano primo nelle tre camere. Le unità esterne sono posizionate nel giardino dal lato sud sotto una piccola. Al piano seminterrato nel sottoscala si trova uno scaldabagno collegato al bagno retrostante.

4.6 Superfici rilevate

Di seguito è stata elaborata una tabella dove sono state inserite le misure rilevate durante il sopralluogo effettuato il 13/01/2026 per completare il calcolo della superficie convenzionale sono stati applicati i criteri di misurazione di cui all'allegato C "del DPR 138/98.

Riepilogo Superfici:

Piano terra

Via Leonardo da Vinci, 169 Vinci

PIANO TERRA

n°ordine	Locale	Largh(m)	Lungh(m)	Sup. reale(mq)	Coff%	Sup.conv (mq)	Sup interna Calpestatile
1	LOGGIA	1,00	1,97	1,97	0,5	0,99	
		1,05	0,95	0,99	0,5	0,50	
		1,05	1,03/2	0,54	0,5	0,27	
2	SOGGIORNO	6,00	3,75	22,50	1	22,50	22,50
		1,30	0,37	0,48	1	0,48	0,48
		2,40	1,2	2,88	1	2,88	2,88
3	ANTIBAGNO	1,50	1,52	2,28	1	2,28	2,88
4	BAGNO	2,00	1,52	3,04	1	3,04	3,04
		0,85	0,85	0,72	1	0,72	0,72
5	CAMERA/CUCINA	3,87	3,5	13,55	1	13,55	13,55
		2,92	0,88	2,57		2,57	2,57
6	SCALE	3,70	1,03	3,81	1	3,81	3,81
		0,90	1,21	1,09	1	1,09	1,09
7	TERRAZZA	2,40	0,62	1,49	0,25	0,37	
		2,40	0,68/2	0,82	0,25	0,21	
8	Muri interni	5,77+3,87+1,52+1,52	0,1	1,27	1	0,00	
9	Muri interni	0,56	0,84	0,47	1	0,00	
10	Muri interni in comune	9,97	0,3	2,99	0,5	1,50	
11	Muri esterni liberi	6,27+10,52+3,75+1,00	0,3	6,89	1	6,89	
						0,00	
	TOTALE			70,35		63,63	53,52



Piano primo

Via Leonardo da Vinci, 169 Vinci



PIANO PRIMO

n°ordine	Locale	largh(m)	Lungh(m)	Sup. reale(mq)	Coff. %	Sup.conv (mq)	Sup interna Calpestatile
1	SCALE	2,50	0,93	2,33	1	2,33	2,33
		1,20	0,97	1,16	1	1,16	1,16
2	CAMERA 1	2,40	3,16	7,58	1	7,58	7,58
		1,32	2,08	2,75	1	2,75	2,75
3	CAMERA 2	3,82	2,7	10,31	1	10,31	10,31
				0,00	1	0,00	0,00
4	CAMERA 3	2,77	1,13	3,13	1	3,13	3,13
		1,07	1,13/2	0,60	1	0,60	0,60
		3,84	3,04	11,67	1	11,67	11,67
5	RIPOSTIGLIO	1,60	1,41	2,06	1	2,06	2,06
		-0,20		-0,20			
6	TERRAZZA	2,40	0,62	1,49	0,25	0,37	
		2,40	0,68/2	0,82	0,25	0,21	
7	DISIMEGNO	0,80	1,00	0,80		0,80	0,80
		1,00	0,70/2	0,35		0,35	0,35
		1,60	0,62/2	0,50		0,50	0,50
		1,07	1,2	1,28		1,28	1,28
		1,02	0,96	0,98		0,98	0,98
8	BAGNO	2,87	1,7	4,88		4,88	4,88
		0,62	0,98	0,61		0,61	0,61
		0,72	0,62/2	0,22		0,22	0,22
5	Muri interni	3,82	0,1	0,38		0,38	
		4,22	0,1	0,42		0,42	
		2,87	0,1	0,29		0,29	
		2,84	0,1	0,28		0,28	
		0,98	0,1	0,10		0,10	
		0,80	0,1	0,08		0,08	
		0,9+1,56+0,94+1,14+1,52	0,1	0,60		0,60	
7	Muri interni in comune						
	Muri interni in comune	8,93	0,3	2,68	0,5	1,34	
8	Muri esterni liberi	5,98+9,47+5,98	0,3	6,43	1	6,43	
	TOTALE			64,78		61,71	51,21

	TOTALE PT+P1			135,13		125,34	104,73
--	---------------------	--	--	---------------	--	---------------	---------------

giardino

Via Leonardo da Vinci, 169 Vinci



GIARDINO

n°ordine	Locale	largh(m)	Lungh(m)	Sup. reale(mq)	Coff. %	Sup.conv (mq)	Sup interna Calpestatile
1	giardino sud	10,52	5,00	52,60	0,25	13,15	
2	giardino est	4,57	8,20	37,47	0,25	9,37	
		2,45	3,14	7,69	0,25	1,92	
3	giardino ovest	4,51	11,22	50,60	0,25	12,65	
	TOTALE			148,37		37,09	

Piano seminterrato

Via Leonardo da Vinci, 169 Vinci

PIANO SEMINTERRATO (GARAGE)

n°ordine	Locale	largh(m)	Lungh(m)	Sup. reale(mq)	Coff. %	Sup.conv (mq)	Sup interna Calpestatile
1	scale	2,27	0,90				
2	disimpegno	2,17	1,00	2,17	0,60	1,30	2,17
	sottoscale	1,67	0,89	1,49	0,60	0,89	1,49
3	cucina/garage	4,80	4,67	22,42	0,60	13,45	22,42
		3,00	0,21	0,63	0,60	0,38	0,63
4	corridoio	0,72	1,02	0,73	0,60	0,44	0,73
		1,10	1,35	1,49	0,60	0,89	1,49
5	bagno	3,55	2,55	9,05	0,60	5,43	9,05
6	garage	4,22	3,19	13,46	0,60	8,08	13,46
7	Muri interni	4,4+2,27+2,40+0,21+4,22	0,10	1,35	0,60	0,81	
9	Muri interni in comune	2,55+10,56+1,82	0,30	4,49	0,5;0,60	1,35	
10	Muri esterni liberi	9,36+6,55	0,30	4,77	0,60	2,862	
	TOTALE			62,05		35,88	51,44

posto auto

Via Leonardo da Vinci, 169 Vinci



POSTO AUTO

n°ordine	Locale	largh(m)	Lungh(m)	Sup. reale(mq)	Coff. %	Sup.conv (mq)	Sup interna Calpestabile
1	posto privato			11	0,6	6,6	

	TOTALE VANI ACCESSORI (GARAGE+POSTO AUTO)			73,05		42,48	
--	---	--	--	-------	--	-------	--

TOTALE

TOTALE CONVENZIONALE	204,92	
TOTALE CALPESTABILE	156,17	

Superficie interna calpestabile: mq. 156,17

Per la valutazione completa della u.i oltre la superficie calpestabile, devono essere ricompresi gli accessori e la quota/parte dei muri interni ed esterni, è stata usata la superficie convenzionale/commerciale per comprendere i vani con consistenze diverse.

TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE:

UNITA' ABITATIVA: PT MQ. 63,63 + P1 MQ. 61,71 + PS (GARAGE) MQ.35,88 + MQ. 6,6 (POSTO AUTO)= MQ. 204,92

4.7. Destinazione urbanistica

Attualmente il Comune di Vinci è in regime di salvaguardia è una misura urbanistica temporanea adottata durante le fasi di formazione del Piano Operativo, volta a impedire che nuove costruzioni o interventi contrastino con le previsioni del nuovo piano in corso di approvazione.

Il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 16 del 24/04/2024, ha adottato il nuovo Piano Operativo del comune di Vinci.

Si evidenziano pertanto quelle che sono le previsioni del POC e del Regolamento Urbanistico vigente.

4.8 Classificazione vigente secondo POC

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA	
	Territorio Urbanizzato (ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014)
Disciplina dei suoli	B1.1 - Tessuto consolidato da ridefinire
Fascia di rispetto dai pozzi e depuratori	Fascia di rispetto da siti di captazione
	Centro abitato

Norme comuni per le zone B1.1 e B1.2

Destinazioni d'uso

1. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B con le seguenti prescrizioni:

1. a) le destinazioni commerciali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra;
2. b) non sono consentiti nuovi insediamenti a carattere produttivo neppure mediante cambio di destinazione senza opere edilizie. Non sono considerati insediamenti produttivi le attività artigianali di servizio anche ai fini degli ampliamenti ammissibili di cui al successivo punto.
3. c) sono consentite le sistemazioni delle aree pertinenziali con parcheggi o piccoli piazzali possibilmente inerbiti e comunque permeabili.
4. d) le destinazioni artigianali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra;

Interventi specifici per le zone B1.1

3. Nel rispetto dell'articolo dell'art.12 della L.R. 41/2018, sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva per i fabbricati classificati **E.S.V. ed E.P.V.** finalizzati al raggiungimento di condizioni di messa in sicurezza idraulica, che possono comportare la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti con ricostruzione del primo piano di imposta calpestabile a quota minima pari all'altezza del battente per tempo di ritorno 200 anni oltre al relativo franco di sicurezza (0,5 m.).
4. L'area sottostante il primo solaio calpestabile non potrà essere utilizzato per servizi accessori alla residenza (garage cantine ecc.); è ammesso l'utilizzo per spazi di manovra.
5. L'intervento è realizzabile a pari superficie edificata esistente e nel computo di tale parametro non è da considerarsi la superficie del piano terra da doversi realizzare in relazione alle disposizioni di cui all'art.8 della L.R.41/2018.
6. L'altezza massima del fabbricato sarà quella esistente maggiorata della quota indispensabile per la messa in sicurezza idraulica più il relativo franco di sicurezza.



7. Ai piani terra dei fabbricati posti in zona B1.1 è ammesso il cambio di destinazione d'uso verso la funzione residenziale, purché i locali siano collegati funzionalmente con i piani superiori già destinati a residenziale. I locali a piano terra dovranno necessariamente essere destinati a funzioni accessorie alla residenza

4.9 Classificazione vigente secondo RU

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA	
Sistemi, sottosistemi e ambiti	R2 - Città in aggiunta, Sistema della residenza
Categorie di intervento	adeguamento
Parametri e indici, altezza massima (Hmax ml.)	7
Parametri e indici, indice di fabbricabilità fondiaria (If mc./mq.)	1.5
Parametri e indici, rapporto di copertura (Rc mq/mq)	25%

Vincoli Sovraordinati

Vincoli sovraordinati

Tav. QC 04. Verifica vincoli Sovigliana e Petriolo

P.d.F. approvato con D.G.R. n. 2627 del 03/04/1975

Zona B

Quesito n° 5 - Stato di possesso dell'immobile

5.1 Occupazione

L'immobile é occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia.

Quesito n° 6 - Vincoli, formalita' gravanti sul bene a carico dell'acquirente



Dalla ricerca effettuata non sono emersi notizie riguardanti eventuali vincoli e formalità.

Quesito n° 7 -Vincoli, formalita' gravanti sul bene cancellabili

In relazione ai debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 Inserisco la nota trasmessa dall'avvocato Alberto Migliorini che segue l'amministratore Etruria per il "Super Condominio via L.Da Vinci 165/185"

Il condominio è intervenuto nell'esecuzione per un importo di €3.069,40, come da allegato.

Ad oggi la condomina esecutata, in forza del nuovo bilancio, di cui allego il prospetto rate, ha un debito scaduto di € 3.780,23, con una differenza rispetto all'oggetto di intervento di €710,83.

Come da prospetto allegato poi il 10/07/2026 e il 10/09/2026 andranno in scadenza due rate da €320,00 ciascuna.

Quindi riassumendo alla data odierna le spese condominiali ammontano ad €3.780,23, mentre al 10/09/2026 ammonteranno ad €4.420,23.

7.1 Trascrizioni pregiudizievoli

Dalla documentazione allegata al fascicolo e dalle visure eseguite alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di PISA aggiornate al 08/05/2026 risultano:

- 3)
atto esecutivo o cautelare
verbale di pignoramento immobili
procedura estinta
- 4)
ipoteca giudiziale
decreto ingiuntivo
importo saldato
- 5)
ipoteca in rinnovazione p. XXXXXXXXXXXX ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
atto del : 08/04/2005 rep. XXXXXXXXXXXX p. [REDACTED]
rinnovo del mutuo
- 6)
atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili del 24/06/2025

7.2 Costi di cancellazione di Trascrizioni e iscrizioni

Cancellazione di Iscrizioni. Ipoteca Tassa ipotecaria € 35,00

Cancellazione di Trascrizione

Pignoramento immobili

Imposta ipotecaria € 200,00

Imposta di bollo € 59,00

Tassa ipotecaria € 35,00

Totale delle spese di cancellazione: €200x2+ €35x2 +€59x2+€35x2= € 658



N.B. SI TRATTA DI UN CALCOLO PRESUNTO IN CASO DI AGGIUDICAZIONE DI UN BENE ALL'ASTA, L'EFFETTIVA SOMMA DOVUTA SARÀ CALCOLATA DALL'AGENZIA DEL TERRITORIO E QUINDI RICHIESTA ALL'AGGIUDICATARIO.

Quesito n°8 IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE

Non interessa questo immobile

Quesito n°9 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

La ricerca di documentazione per attestare la legittimazione urbanistica dell'appartamento è stata richiesta presso l'Archivio del Comune di Vinci il 26 febbraio 2026

9.1 Titoli abilitativi

Visura all'archivio progetti del comune di Vinci il 26 febbraio 2026

- Immobile edificato in forza di concessione edilizia n. 139 del 16/10/2002 per nuova costruzione di fabbricati usa-civile abitazione posti in Vinci, via Leonardo da Vinci intestata ai sig.ri Mancini Paolo (c.f. mnc pla 63a17 d403h) e Mancini Lorella (c.f. mnc lll 59t53 d403z) - prat. 39/02;
- concessione in variante prot. gen. n° 17790/20219
prat. n° 39/02 del 24/07/2004
modifica delle quote della messa in sicurezza idraulica
- variante in corso d'opera n°3528 del 09/02/05 variante ai sensi della l.r. n° 1/2005 art. 83 comma 12
- deposito abitabilità n° 13040542287-3 del 30/03/2007

9.2 Regolarità Urbanistico/Edilizia

In seguito al rilievo effettuato il 13/01/2026 e la restituzione dello stesso è stato possibile raffrontare e valutare la conformità edilizia:

Dalla ricerca delle pratiche edilizie conservate presso l'archivio comunale è emerso che:

- L'immobile è legittimato dalla pratica edilizia n°39/02 progetto di nuova costruzione di due lotti gemelli e sue varianti



Lo stato definitivo dell'immobile si trova rappresentato nella variante in corso d'opera n°3528 del 09/02/05 variante ai sensi della l.r. n° 1/2005 art. 83 comma 12

L'edificio corrisponde complessivamente a quanto legittimato, se non per differenze nel resede e al piano seminterrato. Si riportano le rilevanti incongruenze di dettaglio:

- Esternamente, sul retro si rileva una tettoia in legno a copertura di una porzione del resede, mq. 12 mq, che funge da loggia con chiusura su tre lati in aderenza ai confini, realizzata tra il 2010 e il 2013 come da verifica sul portale Geoscopio Ortofotocarta 1:10000 OFC prop Agea Parma;
- Internamente, al piano terra si rileva l'assenza del blocco cucina all'interno del vano così classificato, non è possibile verificare la presenza degli attacchi in quanto la parete è nascosta da un grande armadio;
- Il piano seminterrato è a destinazione autorimessa e presenta alcune varianti interne non legittimate, in primo luogo la realizzazione di pareti divisorie non portanti atte a separare e definire tre ambienti:
- 1- un grande bagno, piastrellato in ceramica nel pavimento e nelle pareti, dotato di doccia e grande vasca idromassaggio oltre wc e lavabo (mq.9).
- 2- una grande cucina, in luogo della stessa autorimessa, di non recente installazione comprensiva di tutti gli elettrodomestici, che è utilizzata come cucina dell'abitazione.
- 3- La parete trasversale definisce un altro ambiente collegato con una porta che corrisponde al box auto accessibile dal vano condominiale carrabile al piano seminterrato con la porta del garage interna.
- La porta di accesso al garage risulta essere avanzata di circa un metro rispetto alla posizione legittimata, riducendo lo spazio dell'autorimessa, pur essendo entro l'area di proprietà esclusiva interna (come si può osservare nell'elaborato planimetrico) ;

modifiche in autorimessa

- Si ritiene che le modifiche apportate, peraltro riconducibili al periodo di costruzione dell'immobile siano riconducibili ad un cambio di destinazione dell'autorimessa verso la destinazione residenziale.
- Tale destinazione non è consentita poiché contrasta con i requisiti igienico sanitari che sono richiesti dal regolamento edilizio, altezza dei vani e aperture esterne; si sottolinea l'impossibilità di legittimare la cucina nell'autorimessa, che dovrà essere rimossa con conseguente installazione del blocco cucina nella stanza apposita al piano terra.
- Dovrà inoltre essere rimossa la muratura non portante che divide i tre ambienti per riportare l'autorimessa alla propria definizione.
- Per quanto riguarda la realizzazione del bagno, dopo il confronto con l'ufficio edilizia privata non posso confermare che tale servizio igienico sia legittimabile poiché tale modifica non è normata nei due regolamenti.
- Legge Tognoli prevede di recuperare 1mq ogni 10 mc di volume dell'immobile; la superficie dell'autorimessa è superiore ai minimi di legge, ma non sufficiente a compensare il cambio di uso per assorbire la superficie del bagno, la possibilità di legittimare sarebbe compensata con il posto auto esterno, e conseguente vincolo dello stesso all'abitazione.
- La porta del garage dovrà essere riportata nella posizione legittimata, con lo smontaggio della stessa e ricollazione nella posizione autorizzata.

modifiche esterne

- Per quanto riguarda la realizzazione della loggia in legno dopo il confronto con l'ufficio edilizia privata e l'esame dei regolamenti in regime di salvaguardia si ritiene che l'ipotesi più restrittiva identificata nel PO adottato sia quella da seguire; i parametri individuati escludono la possibilità di sanare questa struttura pertanto dovrà essere rimossa.

Costi della regolarizzazione:

Perizia sommaria del lavoro da eseguire

(non è necessario per questo un titolo edilizio)

Asportazione del blocco cucina e demolizione di pareti non portante oltre ripristino dell'attuale pavimentazione e muratura esistente €3000 euro

Spostamento della porta del garage €1000

Demolizione completa del bagno compreso l'asportazione della vasca idromassaggio €2500



Tinteggiatura completa dell'autorimessa €2000 euro

Ricollocazione della cucina al piano superiore con modifica della stessa, con ricerca attacchi originale €2000

Demolizione loggia e trasporto pubblica discarica €3000

Totale (approssimativo) euro 13.500

9.4 Condono dell'immobile ai sensi dell'art.40 L. 47/85 e art. 46 L.380/01

Ai sensi dell'art.46 comma 5 dpr 380 del 2001 e art.40 comma 6 L.47/85 in caso oggetto derivante da trasferimento per procedure esecutive si può usufruire della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.46 comma 5 dpr 380 del 2001 e art.40 comma 6 L.47/85.

In questo caso non sussiste la necessità di avvalersi di tale agevolazione amministrativa.

9.5 Regolarità catastale

Nella planimetria del garage si rileva la mancanza di rappresentazione del bagno e della cucina rilevate nel sopralluogo, oltre allo spostamento della porta del garage conservate al NCEU.

9.6. Regime impositivo della vendita

La cessione di fabbricati è regolamentata ai fini Iva **dall'art.10 c.1 del DPR 633/72** che prevede l'esenzione dall'applicazione dell'imposta, vendita non soggetta ad imposta sulla vendita in quanto proprietà di persona fisica.

Quesito n°10 immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica

Non è contemplato in questa esecuzione

Quesito n°11 VALORE DI MERCATO

1. *Formazione del valore di mercato*
2. Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, essendo il mercato attivo e disponibili i dati necessari si ritiene opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato, attraverso la comparazione diretta multiparametrica (Market Comparison Approach).
3. La Sottoscritta ha provveduto all'indagine di mercato e non essendo stato possibile recuperare recenti atti di compravendita di unità comparabili, poiché il mercato non è attivo su compravendite di oggetti simili, nella zona di Spicchio-Sovigliana, confrontandosi con le indicazioni fornite dalla norma UNI 11612 (p.4.1 Askin price) ha scelto di utilizzare le informazioni ricavate dall'analisi relativa a immobili sul mercato con posizione e caratteristiche simili a quelle dell'oggetto.



4. Tale indagine risulta peraltro particolarmente efficace per la disponibilità di informazioni dettagliate sullo stato dell’immobile (ad esempio foto di esterni ed interni) che rendono immediata ed esaustiva la comparazione dell’oggetto di valutazione.
5. Si ritiene che il compendio sia appetibile se venduto in un unico lotto comprensivo di autorimessa, collegata all’abitazione, unità abitativa e il posto auto posizionato nell’area condominiale pertanto la stima ha unito le tre unità immobiliari distinte.

TABELLA DEI COMPARABILI TROVATI :

Nella ricerca dei comparabili in assenza di vendite recenti vicine all’immobile sono state individuate tre case paragonabili come caratteristiche fisiche e tipologiche fanno parte delle zone analoghe secondo con OMI . Il dato emerso è stato confrontato anche con i valori trasmessi da Agenzie immobiliari operante nella zona.

VALORE DI STIMA UNITARIO DELL’IMMOBILE al mq. x 1208 €/mq (MCA)

Tabella dei Dati

Prezzo e caratteristiche

Indirizzo
Descrizione
Prezzo richiesto (asking price)
Riduzione prezzo in trattativa
Prezzo totale PRZ (Euro) o rilevato da rogito
Data DAT (espresso in mesi)
Superficie Principale SUP (mq.)
Superficie Balconi/Terrazze BAL (mq.)
Superficie Cantina e vani accessori CAN (mq.)
Livello piano LIV (n)
Stato Manutenzione STM (n)
Numero servizi igienici SER (n)

Compravendite rilevate sul mercato

Soggetto da
stimare

Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
sovigliana	spicchio-via pietramarina	via boccaccio	via leonardo da vinci
idealista	idealista	casa.it	
360.000,00	350.000,00	196.000,00	
18%	22%	20%	
295.200,00	273.000,00	156.800,00	Incognita
0	0	0	
180,00	160,00	163,00	125,00
200,00	116,00	20,00	155,00
40,00	40,00	0,00	43,00
1 - Primo	1 - Primo	1 - Primo	1 - Primo
3 - Buono	3 - Buono	2 - Sufficiente	3 - Buono
2	3	2	3

Tabella di Valutazione

Prezzo e caratteristiche

	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Prezzo rilevato PRZ (Euro)	295.200,00	273.000,00	156.800,00
Per aggiornamento (Euro)	0,00	0,00	0,00
Per differenza superfici (SUP)	-50.729,41	-32.282,35	-35.049,41
Per differenza balconi/terrazze (BAL)	-14.527,06	12.590,12	43.581,18
Per differenza cantine (CAN)	1.383,53	1.383,53	19.830,59
Per differenza numero servizi igienici (SER)	3.750,00	0,00	3.750,00
Per differenza stato manutenzione (STM)	0,00	0,00	48.900,00
Per differenza livello piano (LIV)	0,00	0,00	0,00

Prezzi corretti (Euro)

Peso	33,33%	33,33%	33,33%	100,00%
------	--------	--------	--------	---------

Prezzo pesato

	78.359,02	84.897,10	79.270,78
--	-----------	-----------	-----------

Verifica
La stima per scelta dei comparabili risulta affidabile

Sintesi di stima

	Valore	Sup.Comm.mq.	Val.Unitario €/mq.
Valore Soggetto da stimare €	242.526,90		
Arr.to in €	242.500,00	200,75	1.208,00

isabella bacci architetta
via a.gramsci n°251 sesto fiorentino (FI)

I valori da calcolare sono i convenzionali calcolati nella tabella pari a mq. 205 x € 1208 = €247.640

Questa stima è stata rivista alla luce dei lavori da effettuare sullo stesso che ammontano a circa 13.500 Euro

Pertanto si ritiene congruo il valore complessivo di € 247.640-13.500 = € 234.140



Sottratte le spese ipotecarie €658 = €233.482 (arr) €234.000

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE = €234.000

Valore immobile € 234.140– Spese € 658 (spese ipotecarie) Completamento opere €13.500 =€ 233.482 (arr 234.000)

Quesito n°12 PREZZO A BASE D'ASTA

Considerando che in una normale trattativa il bene suddetto può essere comprato con termine di pagamento migliore che in caso di una vendita all'asta, il prezzo deve abbattersi del 10%, per un valore pari a:

Valore a base d'asta € 234.000 - 10%= € 210.600

Quesito n°13 precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato

Non è il caso in questione.



SCHEMA DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE
--

Comune: Vinci (FI)

Indirizzo: Via Leonardo da Vinci 169

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		Sup.Com m
Abitazione (A/3) Garage e posto auto (C6)		205mq

VALORI DI MERCATO RILEVATI	VALORE
A- Sovigliana	€ 360.000
B-Via Pietramarina	€ 350.000
C-Via Boccaccio	€196.000
Valore medio di mercato unitario al mq.	€ 1.208

Valore medio di mercato: € 1.208 x mq.205= € €247.640

valore complessivo di € 247.640-13.500 = € 234.140 Sottratte le spese ipotecarie €658 = €233.482 (arr) €234.000
VALORE STIMATO €234.000

€ 234.000 - 10%= € 210.600

VALORE A BASE D'ASTA
€ 210.600

Sesto Fiorentino, 06 maggio 2026



In Fede

LA CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Arch. Isabella Bacci

Allegati:

- Rilievo dell'u.i.
- Planimetrie catastali scala 1:200
- Eaborato planimetrico delle proprietà
- Visure catastali storiche
- Fotografie interne ed esterne
- Certificato di Residenza
- Verbale inizio operazioni peritali
- Atto di provenienza





