

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**Esecuzione Immobiliare n° 108/2023**  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
c/  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**RELAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA**

**Piena Proprietà** su Unità Immobiliare ad uso Albergo (Piano Interrato/Terreno/Primo/Secondo/Terzo) oltre resede e terreni circostanti e **proprietà per la quota di 1/2** su area urbana – Comune di Vaglia (FI) – Loc. Pratolino – Via della Lupaia, 1556

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Francesca Romana Bisegna**

**C.T.U.: Geometra David Braccini**



# TRIBUNALE DI FIRENZE

## Esecuzione Immobiliare n° 108/2023

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C/

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Francesca Romana Bisegna**

Il sottoscritto Geometra David Braccini, con studio in Via M. Malibran, 37 Firenze, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n° 4237/13 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n° 0149,

### NOMINATO

C.T.U. nell'ambito della procedura citata, dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, per rispondere ai seguenti quesiti:

"Provveda a

1. *identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di difformità:*
  - a) *se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione ;*
  - b) *se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
  - c) *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio;*  
*avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificatamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto*



e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie usufrutto);
3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
4. fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabili in mq. eventuali pertinenze, accessori e millesimi in parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**
5. provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di possesso dell/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi, del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli



dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Segnalare, in caso di contratto di locazione,** l'eventuale inadeguatezza del canone ex. Art. 2923, comma 3, c.c. anche a seguito di confronto con il custode, Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

6. verificare l'esistenza di formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
  - Domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
  - Debiti per spese condominiali ex. Art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
  - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
  - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
  - Altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)
7. verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravante sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli da riportare nella CTU in maniera completa con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di



eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di vincoli demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

8. indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
9. verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione edilizia ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d.p.r. 6 giugno 2011, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co, L. 47/85 o 46, V co., d.p.r.380/01 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

10. indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà



conto dei dati relativi alle 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 etc.

11. indicare il prezzo a base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso, e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.
12. Precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;  
in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:
  - Il valore come al punto 9 che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
  - Se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per le sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
12. bisindicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando le difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;
13. effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato);



## **PRESO ATTO**

degli elementi indicati nella documentazione tecnica e dalle certificazioni ipocatastali tratte dal fascicolo del procedimento di esecuzione immobiliare, forniti:

## **REDIGE**

la presente RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA dei beni sotto indicati, così individuati:

**Piena Proprietà** su Unità Immobiliare ad uso Albergo (Piano Interrato/Terreno/Primo/Secondo/Terzo) oltre resede e terreni circostanti e **proprietà per la quota di 1/2** su area urbana – Comune di Vaglia (FI) – Loc. Pratolino – Via della Lupaia, 1556.



## **INDICE QUESITI**

|     |                                         |         |
|-----|-----------------------------------------|---------|
| 1)  | Identificazione dei beni                | Pag. 8  |
| •   | Confini                                 | Pag. 8  |
| •   | Dati catastali                          | Pag. 8  |
| •   | Corrispondenza con Pignoramento         | Pag. 9  |
| •   | Estremi atto di pignoramento            | Pag. 9  |
| •   | Estremi atto di provenienza             | Pag. 10 |
| 2)  | Descrizione dei beni                    | Pag. 10 |
| 3)  | Stato di possesso                       | Pag. 16 |
| 4)  | Elencazione gravami a carico acquirente | Pag. 18 |
| 5)  | Elencazione gravami a carico procedura  | Pag. 18 |
| 6)  | Situazione Condominiale                 | Pag. 20 |
| 7)  | Situazione urbanistica e amministrativa | Pag. 20 |
| 8)  | Valore Immobili                         | Pag. 36 |
|     | a) valore di stima/mercato              | Pag. 36 |
|     | b) prezzo a base d'asta                 | Pag. 46 |
| 9)  | Valore Immobili in caso di comproprietà | Pag. 46 |
|     | a) valore quota                         | Pag. 46 |
|     | b) divisibilità                         | Pag. 46 |
|     | c) valore ai fini fiscali               | Pag. 46 |
| 10) | Regime impositivo vendita               | Pag. 47 |
| 11) | Riepilogo                               | Pag. 47 |



## 1. Identificazione dei beni

### Confini:

I beni oggetto della presente Relazione Tecnico Estimativa confinano con:  
Proprietà XXXXXXXX su più lati, proprietà XXXXXXXX, proprietà XXXXXXXX, s.s.a.

### Dati Catastali:

I beni oggetto della presente Perizia di Stima risultano catastalmente censiti ed individuati, agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Firenze – Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze, come segue:

#### **Catasto Fabbricati Comune di Vaglia (codice L529)**

##### **ALBERGO**

**Fg. 46 – P.Illa 74 – Sub. 501 – Categoria D/2 – Rendita Catastale Euro 149.000,00 (derivato dall'originario Sub. 500 acquistato con l'atto di Compravendita di cui al successivo punto “Estremi atto di provenienza”**

Indirizzo: VIA DELLA LUPAIA, 1556 – PIANO S1-T-1-2-3

Il tutto a seguito di Denuncia di Variazione del 05/03/2019 Pratica n. FI 0026229 (n. 7140.1/2019);

**N.B. il bene di cui al Sub. 501 deriva dall'originario Sub. 500 acquistato dalla Società Esecutata con atto ai Rogiti Notaio Riccardo Coppini, del 08/08/2016 Repertorio n° 68609 – Raccolta n° 28287 (vedere Allegato 1 ed Allegato 3).**

#### **Catasto Terreni Comune di Vaglia (codice L529)**

##### **TERRENI CIRCOSTANTI**

**Fg. 46 – P.Illa 79 – Qualità **Pascolo Cespug.** – Classe 01 – Superficie 04 are 70 centiare – Reddito Dominicale Euro 0,10 – Reddito Agrario Euro 0,10;**

**Fg. 46 – P.Illa 99 – Qualità **Pascolo.** – Classe 01 – Superficie 04 are 80 centiare – Reddito Dominicale Euro 0,22 – Reddito Agrario Euro 0,10;**

**Fg. 46 – P.Illa 101 – Qualità **Pasc. Cespug.** – Classe 01 – Superficie 24 are 50 centiare – Reddito Dominicale Euro 0,51 – Reddito Agrario Euro 0,51;**

**Fg. 46 – P.Illa 102 – Qualità **Pasc. Cespug.** – Classe 01 – Superficie 15 are 80 centiare – Reddito Dominicale Euro 0,33 – Reddito Agrario Euro 0,33;**



Fg. **46** – P.Ila **103** – Qualità **Seminativo** – Classe **03** – Superficie **3** Ettari **10** are **00** centiare – Reddito Dominicale Euro **96,06** – Reddito Agrario Euro **88,06**;

Fg. **46** – P.Ila **113** – Qualità **Seminativo** – Classe **03** – Superficie **2** Ettari **03** are **70** centiare – Reddito Dominicale Euro **63,12** – Reddito Agrario Euro **57,86**;

Fg. **46** – P.Ila **114** – Qualità **Seminativo** – Classe **03** – Superficie **55** are **00** centiare – Reddito Dominicale Euro **17,04** – Reddito Agrario Euro **15,62**;

Fg. **46** – P.Ila **332** – Qualità **Seminativo Arbor.** – Classe **01** – Superficie **90** are **12** centiare – Reddito Dominicale Euro **51,20** – Reddito Agrario Euro **30,25**;

Fg. **46** – P.Ila **335** – Qualità **Seminativo Arbor.** – Classe **02** – Superficie **93** are **69** centiare – Reddito Dominicale Euro **38,71** – Reddito Agrario Euro **26,61**;

Intestati: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede nel Comune di **VAGLIA (FI)**

Codice Fiscale/P.IVA **XXXXXXXXXX** proprietaria per la **quota di 1/1**;

#### **Catasto Fabbricati Comune di Vaglia (codice L529)**

##### **AREA URBANA**

Fg. **46** – P.Ila **340** – Categoria **F/1** – Consistenza **979 mq.**

Intestati: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede nel Comune di **VAGLIA (FI)**

Codice Fiscale/P.IVA **XXXXXXXXXX** proprietaria per la **quota di 1/2**;

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede nel Comune di **FIRENZE (FI)** Codice Fiscale/P.IVA **XXXXXXXXXX** proprietaria per la **quota di 1/2**;

#### **Corrispondenza con il pignoramento:**

I beni oggetto delle presente Relazione Tecnico Estimativa corrispondono ai beni oggetto del pignoramento.

#### **Estremi atto di pignoramento:**

Atto di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario presso la Corte di Appello di Milano in data **31/03/2023** Repertorio n° **5772** a carico della **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede nel Comune di **VAGLIA (FI)** Codice Fiscale/P.IVA **XXXXXXXXXX**, trascritto alla C.RR.II. di Firenze in data **28/04/2023** Reg. Part. N° **12534** – Reg. Gen. N° **16948**, a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** – **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** – **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** (promotrice dell'Esecuzione



Immobiliare) con sede nel Comune di **Monteriggioni (SI)** C.F./P.IVA  
XXXXXXXXXX.

**Estremi atto di provenienza:**

I beni sono pervenuti all'Esecutata a seguito di:

Atto di Compravendita ai Rogiti Notaio **Riccardo Coppini**, del **08/08/2016**  
Repertorio n° **68609** – Raccolta n° **28287**, registrato all'Ufficio del Registro di  
**Siena** in data **10/08/2016** al n° **4956** – Serie **1T** e Trascritto alla C.RR.II. di **Firenze**  
in data **11/08/2016** Reg. Part. n° **21109** – Reg. Gen. n° **31616**, mediante il quale  
la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in **PRATO**  
(**PO**) Codice Fiscale XXXXXXXXXXXX – P.IVA XXXXXXXXXXXX, ha venduto alla  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a **VAGLIA (FI)** Codice Fiscale/P.IVA  
XXXXXXXXXXXX che ha acquistato:

**la quota di 1/1 della piena proprietà** dei seguenti beni:

**CATASTO FABBRICATI** Fg. **46** – P.Ila **74** – Sub. **500** (Subalterno da cui è poi  
derivato l'Albergo ad oggi identificato con il Fg. **46** – P.Ila **74** – Sub. **501**);

**CATASTO TERRENI** Fg. **46** – P.Ile **79 / 99 / 101 / 102 / 103 / 113 / 114 /**  
**332 / 335**;

**la quota di 1/2 della piena proprietà** del seguente bene:

**CATASTO FABBRICATI** Fg. **46** – P.Ila **340** (**area urbana a comune**)

## **2. Descrizione dei beni**

I beni oggetto della presente Relazione Tecnica di Stima sono costituiti da un  
fabbricato avente destinazione Alberghiera con struttura portante in  
cemento armato e solai misti in cemento armato e laterizio, con facciate  
finite con intonaco di tipo civile e tinteggiate, ubicato nel Comune di Vaglia  
(FI) – Loc. Pratolino – Via della Lupaia, 1556.

**Dai colloqui intercorsi con il referente della XXXXXXXXXXXXXXX, Sig. XXXXX**  
**XXXXXX**, il fabbricato risulta dotato dei seguenti impianti:

Impianto Antincendio con relativa vasca, impianto di depurazione liquami,  
vasca raccolta acque piovane per annaffio, autoclave per Acqua Potabile,  
n° 2 autoclave x Antincendio, Impianto Elettrico, Boiler e Bruciatore gas per  
Riscaldamento ed Acqua Calda a servizio delle Camere e della Piscina, 4



cisterne di riserva per Acqua Calda, 2 Unità di Trattamento Aria (Aria Calda per le parti Comuni), 2 pompe di Calore (Aria Condizionata per le Camere e le parti Comuni), dai colloqui intercorsi con il referente della Società XXXXXX XXXXXX detti impianti sono funzionanti ma **non mi sono state mostrate** le relative certificazioni di conformità.

Nel complesso il fabbricato è così costituito da un Piano Seminterrato e tre piani fuori terra (terreno/primo/secondo/sottotetto).

Vi è un corpo centrale da cui si diramano tre corpi di fabbrica due dei quali costituiscono il fronte principale con affaccio sia sul piazzale antistante sia sul pendio collinare prospiciente, l'altro corpo di fabbrica si pone verticalmente rispetto al pendio collinare che degrada verso valle.

I collegamenti verticali sono assicurati sia da scale interne, sia da ascensori e montacarico che si diramano dal piano Seminterrato al piano Sottotetto (Terzo).

Sono presenti, alle estremità dell'ala est ed ovest, scale di emergenza che si diramano dal piano terra al piano secondo, come è presenti scale interne di emergenza che dal piano seminterrato permettono il raggiungimento del piano terra e da qui l'esterno; al piano seminterrato, nella sala congressi, è presente un'ampia apertura che conduce direttamente ad una rampa che conduce all'esterno.

Esternamente il complesso è dotato di area di pertinenza, caratterizzata da viabilità Interna, aree a verde, da un ampio parcheggio scoperto e da una piscina scoperta.

Al **Piano seminterrato** si trovano le sale congressi, con i relativi locali di supporto, oltre a locali tecnici e di deposito, la piscina coperta con i relativi locali tecnici di supporto quali bagni, sauna, locale massaggi e palestra, si trovano inoltre lavanderia e vari ripostigli. A questo piano il locale deposito raggiungibile dal Loc. Tecnico in cui sono ubicati gli impianti per mezzo di un disimpegno è pieno di materiale derivante da demolizioni eseguite nel complesso.

Al **Piano Terra** si trova un ampio atrio centrale che accoglie la reception, entrando in detta hall abbiamo:



sulla sinistra la zona destinata ad uffici amministrativi, sale riunioni/congressi, zona adibita alla preparazione del cibo, magazzini e locali bagni; sulla destra troviamo vari locali che sono destinati a spazi bar/ristoro ed a sala congressi;

La zona frontale è destinata prevalentemente alla ristorazione.

Distaccato dal fabbricato e di fronte all'ingresso principale è presente un manufatto a servizio del fabbricato in cui è ubicata la cabina elettrica ENEL, locale trasformatori ed un locale tecnico.

I **Piani Primo/Secondo** sono costituiti da un ampio disimpegno centrale che permette l'accesso ad alcuni locali a servizio della struttura e da cui si diramano i collegamenti verticali (costituiti da scale ed ascensori), si diramano inoltre tre corridoi, che consentono l'accesso alle camere ognuna con bagno privato ed alle scale di sicurezza (in particolare i corridoi che si trovano nei corpi di fabbrica a sinistra e a destra guardando la facciata principale dal piazzale antistante), alcune camere sono state trasformate in uffici (vedere successivo **punto 7 situazione urbanistica**).

Il **Piano Terzo (sottotetto)** è costituito da un ampio disimpegno centrale che permette l'accesso ad alcuni locali a servizio della struttura da cui si diramano i collegamenti verticali (costituiti da scale ed ascensori), da questo locale si accede ad un ampio lastrico solare con affaccio sulla valle e a due corridoi che conducono alle camere singole, a locali di deposito oltre due ampi locali posti alle estremità di detti corridoi dotati di Bagno e terrazza a tasca.

Le camere dei piani **primo** e **secondo** ubicate nell'ala est ed ovest, prospicienti il fronte principale che si affaccia verso Nord, sono dotate di logge collegate direttamente alle camere;

le camere dei piani **primo** e **secondo** e gli **uffici** ubicati nell'ala est ed ovest, che si affacciano verso sud, sono dotate di terrazze;

le camere del piano **primo** ubicate nell'ala sud sono dotate di terrazze ad esclusione di due camere che sono dotate di logge collegate direttamente alle stesse;





ancora approvati, siano destinati ad utilizzazione edilizia, industriale o turistica".

Nel dettaglio le superficie che costituiscono il complesso nella sua interezza sono così individuate:

|                                            |                     |
|--------------------------------------------|---------------------|
| SUP. UTILE PIANO SEMINTERRATO              | mq. 2.070,00 circa  |
| SUP. UTILE PIANO TERRENO                   | mq. 1.540,00 circa  |
| SUP. VIABILITA' E PIAZZALE                 | mq. 2.600,00 circa  |
| SUP. PARCHEGGIO                            | mq. 2.000,00 circa  |
| SUP. AREA A VERDE ESTERNA                  | mq. 8.700,00 circa  |
| SUP. UTILE PIANO PRIMO                     | mq. 1.430,00 circa  |
| SUP. TERRAZZE E LOGGE PIANO PRIMO          | mq. 386,00 circa    |
| SUP. UTILE PIANO SECONDO                   | mq. 1.390,00 circa; |
| SUP. TERRAZZE E LOGGE PIANO SECONDO        | mq. 371,00 circa;   |
| SUP. UTILE PIANO TERZO                     |                     |
| (COMPRENSIVA LOCALI DI DEPOSITO)           | mq. 690,00 circa;   |
| SUP. TERRAZZE A TASCA LASTRICO PIANO TERZO | mq. 308,00 circa    |
| SUPERFICIE CATASTALE TERRENI DI PERTINENZA | mq. 80.231,00 circa |

Il bene viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, l'eventuale scostamento dalla consistenza non vanno ad alterare il valore complessivo, viene inoltre trasferito con ogni diritto, azione, ragione, dipendenza, pertinenza, annessi, connessi, servitù apparenti e non apparenti, attive e passive, in particolare si da atto che esistono, come riportato nell'Atto di Acquisto ai Rogiti Notaio Sanfelice del 15/11/1988 – Rep. n° 75029, registrato a Firenze in data 02/12/1988 al n° 4064 – Trascritto alla C.R.R.II. di Firenze in data 05/12/1988 – Reg. Part. 20048 (titolo di provenienza della XXXXXXXXXXXX – dante causa della che ha poi venduto i beni oggetto della presente Relazione Tecnico Estimativa alla Esecutata con atto ai Rogiti Notaio Riccardo Coppini, del 08/08/2016 Repertorio n° 68609 – Raccolta n° 28287, registrato all'Ufficio del Registro di Siena in data 10/08/2016 al n° 4956 – Serie 1T e Trascritto alla C.R.R.II. di Firenze in data 11/08/2016 Reg. Part. n° 21109 – Reg. Gen. n° 31616) le servitù



derivanti da seguenti atti che si intende portare a conoscenza del futuro acquirente e che si intendono integralmente qui riportate (vedere Allegato 3 – Atto di Provenienza dove sono indicate dette servitù).

Servitù passive:

“a) servitù di passo pedonale e veicolare sulla strada di accesso dalla Strada Provinciale per Bivigliano alle cosiddette “case rosse”, secondo i modi ed i termini stabiliti nell’atto di compravendita ai Rogiti Notaio Filardi del 02/08/1969 Rep. 12924 – Fasc. n° 4378 – registrato all’Ufficio del Registro di Borgo San Lorenzo in data 20/08/1969 Mod. I – Vol. n° 154 – n° 1965 – Trascritto alla C.RR.II. di Firenze in data 07/08/1969 – Reg. Gen. Vol. 155 – Reg. Part. Vol. 888 – n° 14454 e nell’atto di compravendita ai Rogiti Notaio Golini del 26/07/1978 Rep. n° 40681 – Fasc. n° 17171 – registrato all’Ufficio del Registro di Firenze in data 08/08/1978 al n° 7368 – Trascritto alla C.RR.II. di Firenze in data 16/08/1978 – R.P. Art. 14134;

b) servitù di attingimento d’acqua dal pozzo ubicato sul terreno contraddistinto al N.C.T. Fg. 46 – P.IIIa 184 pendente dai ricordati atti di compravendita sub. a);

c) servitù di acquedotto dalla sorgente posta nell’appezzamento di terreno contraddistinto al N.C.T. dalle particelle 100 e 103, a favore della limitrofa proprietà XXXXX(atto Notaio Sandrucci del 15/03/1979 Rep. n° 120688 – Fasc. n° 8802 – registrato all’Ufficio del registro di Firenze in data 03/04/1979 al n° 3517 – Trascritto alla C.RR.II. di Firenze in data 28/03/1979 – Reg. Part. 5094 – in detto atto i venditori dichiarano e la parte acquirente ne prende atto ad ogni effetto che a carico dei beni oggetto della compravendita esistono le servitù scaturite da atto Notaio Valiani del 02/10/1970 – reg. a Firenze in data 16/10/1970 al n° 10756 – atto Notaio Golini del 28/12/1971 – registrato a Firenze in data 14/11/1972 n° 639 – atto Notaio Navetta del 29/12/1972 – registrato a Pescia in data 12/01/1973 – n° 593 – vol. 211), della proprietà XXXXXX (atto Notaio Valiani del 02/10/1970 – Rep. n° 16828 – Fasc. n° 7369 – registrato all’Ufficio del Registro di Firenze in data 16/10/1970 al n° 10756 – Mod. 71/M – trascritto alla C.RR.II. di Firenze in data 15/10/1970 – Reg. Gen. Vol 218 n° 23679 – Reg. Part. n° 16254), della proprietà già XXXXXX ora



XXXXXXXXX (atto Notaio Golini del 28/12/1971 Rep. n° 32798 – Fasc. n° 13832 – registrato all'Ufficio del Registro di Firenze in data 14/01/19725 al n° 639 – trascritto alla C.RR.II. di Firenze in data 05/01/1972 – Art. 255) e delle proprietà XXXXXXXXXXXX e XXXX (atto Notaio Messeri del 03/12/1979 – Rep. n° 20732 – Racc. n° 4711 – registrato all'Ufficio del Registro di Prato in data 18/12/1979 al n° 11082 – Vol. 111 – trascritto alla C.RR.II. di Firenze in data 06/12/1979 – Reg. Gen. Vol. 657 – n° 24927 – Reg. Part. n° 16447):

d) servitù di passo pedonale e veicolare a favore delle proprietà  
e sulla strada vicinale di accesso dalla strada provinciale per Bivigliano il cui tracciato è contraddistinto al N.C.T. dalle particelle 196 e 195 (atto Notaio Messeri del 03/12/1979 – Rep. n° 20732 – Racc. n° 4711 – registrato all'Ufficio del Registro di Prato in data 18/12/1979 al n° 11082 Vol. 111 – trascritto alla C.RR.II. di Firenze in data 06/12/1979 – Reg. Gen. Vol. 657 – n° 24927 – Reg. Part. n° 16447):

servitù attiva "a carico della limitrofa proprietà XXXXX, esiste diritto di trivellazione e attingimento d'acqua secondo i modi ed i termini di cui all'atto Notaio Navetta dell'08/11/1977 – Rep. n° 8948 – Racc. n° 3852 – registrato all'Ufficio del Registro di Firenze in data 21/11/1977 al n° 8604 – trascritto alla C.RR.II. di Firenze in data 16/11/1977 – Reg. Part. 14238)

### **3. Stato di possesso**

Come da richiesta presentata all'Agenzia delle Entrate in data **21/07/2023** – Prot. n° **163971**, a cui la stessa Agenzia delle Entrate ha risposto in data **27/07/2023** Prot. n° **168266\_2023\_2493**, risultano i seguenti contratti (**vedere allegato 4**):

- 1) Contratto di Locazione Registrato presso l'Ufficio di Poggibonsi in data 07/09/2016 – serie 3T n° 2203 – con decorrenza dal 10/08/2016 al 10/08/2025, in relazione alla disdetta su detto contratto viene indicato che "Il contratto si intenderà tacitamente rinnovato, per ugual periodo, qualora una delle parti, un anno prima della scadenza, non farà pervenire disdetta con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno all'altra parte. In ordine a ciò la parte locatrice dichiara di rinunciare sin da ora come in effetti



rinuncia alla disdetta al termine dei primi 9 (anni) di locazione. Con detto contratto sono stati concessi in locazione i beni oggetto della presente Relazione Tecnico Estimativa.

**Il sottoscritto ritiene detto contratto inopponibile alla procedura in quanto sono presenti alcune criticità che fanno dubitare della sua effettiva attualità ed opponibilità alla procedura, in particolare:**

- **come si evince dalla visura camerale allegata (vedere allegato 6) la Società a cui è stato sono stati concessi in locazione i beni oggetto della presente Relazione Tecnico Estimativa (prima XXXXXXXXXXXXXXXX oggi XXXXX – XXXXXXXXXXXX – . (O ANCHE IN FORMA ABBREVIATA "XXXXX XXXXXX") avente la solita P.IVA della Società a cui sono stati concessi in locazione i beni) risulta avere cessato in data 19/04/2021 (vedere pag. 18 della Visura Camerale) l'attività che svolgeva presso i locali di cui ai beni oggetto della presente Relazione Tecnico Estimativa;**

- **ad oggi, come comunicatomi dall'ISVEG Firenze, non risultano versati i canoni di locazione previsti e la stessa ISVEG Firenze depositerà istanza per la nomina del Legale;**

- **la Società Esecutata ha stipulato, successivamente al contratto di Locazione di cui sopra, Contratto di Comodato di cui al successivo punto 2 ed al contratto di Locazione di cui al successivo punto 3.**

2) Contratto di Comodato in uso precario e gratuito Registrato presso l'Ufficio di Borgo San Lorenzo in data 22/02/2021 serie 3 – n° 95 stipulato in data 22/12/2020 (terreni di cui al Fg. 46 – P.lle 79/99/101/102/103/113/114/332/335), con durata a tempo indeterminato a partire dal 01/12/2020, in relazione alla disdetta su detto contratto viene indicato che "potrà essere rescisso dal comodante ai sensi dell'art. 1810 del codice civile a mezzo lettera racc. A/R con preavviso di almeno 6 mesi". **(da colloqui intercorsi con il Custode nominato ISVEG Firenze, detto contratto è già stato disdetto e pertanto è da considerarsi non più valido).**

3) Contratto di Locazione Registrato all'Ufficio del Registro di Pontedera in data 14/04/2023 serie 3T n° 1509, con decorrenza dal 17/04/2023 al 29/02/2024 (porzione dell'Immobile a destinazione Alberghiera oggetto



della presente Relazione Tecnica Estimativa) (inopponibile alla procedura, **come comunicatomi anche dal Custode nominato ISVEG Firenze**, in quanto stipulato in data successiva all'Atto di Pignoramento (31/03/2023) ed alla Notifica al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX legale rappresentante della Società XXXXXXXXXXXXXXXXXX in data 21/03/2023 e ai sensi dall'Art. 140 cc/157cpp depositato presso la Casa Comunale di Milano in data 22/03/2023).

**N.B. \_\_\_\_\_ si precisa che in forza di detto contratto di Locazione, il bene risulta, ad oggi, destinato a Centro di accoglienza per richiedenti asilo politico (CAS) sotto la sorveglianza ed il controllo del Ministero degli Interni, Prefettura di Firenze.**

In relazione a quanto sopra, il sottoscritto CTU resta a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

#### **4. Elencazione gravami a carico acquirente**

**Vista la documentazione fornitami ed eseguiti gli aggiornamenti presso la C.RR.II. di Firenze e l'Archivio Notarile di Firenze esistono i gravami inerenti le servitù indicate nel precedente punto 2) che resteranno a carico dell'acquirente.**

#### **5. Elencazione gravami a carico procedura**

Vista la Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale redatta dal Notaio Federico Silvani e depositata in atti tramite PCT ed eseguiti gli aggiornamenti alla stessa presso la C.RR.II. di Firenze risultano le seguenti formalità che saranno cancellate o comunque non opponibili all'acquirente al momento della vendita:

**n° 4 iscrizioni - n° 1 trascrizione (Rep. al 20/03/2024)**

**Iscrizione Reg. Part. n° 5943 – Reg.Gen. n° 31616 del 11/08/2016**

Nota di iscrizione per ipoteca volontaria a garanzia di Finanziamento derivante da Atto Notarile Pubblico ai Rogiti Notaio Riccardo Coppini del 08/08/2016 Rep. 68610/28288, a garanzia della complessiva somma di € **3.710.000,00** di cui € **2.120.000,00** per capitale, a favore del XXXXXXXXXXXXXXXXXX



XXXXXXXXXX con sede nel Comune di **MILANO (MI)** – C.F./P.IVA XXXXXXXXXXXX e contro la XXXXXXXXXXXX con sede nel Comune di **VAGLIA (FI)** – C.F./P.IVA XXXXXXXXXXXX, gravante su i beni oggetto della presente Relazione Tecnico Estimativa.

**Iscrizione Reg. Part. n° 661 – Reg.Gen. n° 3880 del 01/02/2017**

Nota di iscrizione per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a seguito di Atto notarile pubblico ai rogiti Notaio Riccardo Coppini del 31/01/2017 Rep. 69625/28814, a garanzia della complessiva somma di € **400.000,00** di cui € **200.000,00** per capitale, a favore di **XXXX XXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede nel Comune di **MONTERIGGIONI (SI)** – C.F./P.IVA XXXXXXXXXXXX e contro la XXXXXXXXXXXX **XXX** con sede nel Comune di **VAGLIA (FI)** – C.F./P.IVA XXXXXXXXXXXX, gravante su i beni oggetto della presente Relazione Tecnico Estimativa.

DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA: XXXXXXXXXXX società a responsabilità limitata semplificata con sede a Milano – C.F./P.IVA XXXXXXXXXXXX.

**Iscrizione Reg. Part. n° 7981 – Reg.Gen. n° 42673 del 07/10/2022**

Nota di iscrizione per ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal tribunale di Firenze in data 05/10/2022 Rep. 3762/2022, a garanzia della complessiva somma di € **650.000,00** di cui € **600.000,00** per capitale, a favore di **XXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede nel Comune di **MONTERIGGIONI (SI)** – C.F./P.IVA XXXXXXXXXXXX e contro la XXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede nel Comune di **VAGLIA (FI)** – C.F./P.IVA XXXXXXXXXXXX, gravante su i beni oggetto della presente Relazione Tecnico Estimativa.

**Iscrizione Reg. Part. n° 2110 – Reg.Gen. n° 13926 del 05/04/2023**

Nota di iscrizione per ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante da atto emesso XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di ROMA in data 05/04/2023 Rep. 3799/4123, a garanzia della complessiva somma di € **139.315,28** di cui € **69.657,64** per capitale, a favore di **XXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXX** con sede nel Comune di **ROMA (RM)** – C.F./P.IVA XXXXXXXXXXXX e contro la XXXXXXXXXXXXXXX con sede nel Comune di **VAGLIA (FI)** – C.F./P.IVA



XXXXXXXXXX, gravante sul bene a destinazione Alberghiera (CATASTO FABBRICATI FG. 46 – P.LLA 74 – SUB. 501).

**Trascrizione Reg. Part. n° 12534 – Reg.Gen. n° 16948 del 28/04/2023**

Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento Immobiliare notificato dall'**Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Milano del 31/03/2023** Rep. N° **5772**, a favore della – XXXXXXXXXXXX – XXXXX XXXXXXXXXXXX con sede nel Comune di **Monteriggioni (SI)** – C.F./P.IVA XXXXXXXXXXXX e contro la XXXXXXXXXXXXXXXX con sede nel Comune di **VAGLIA (FI)** – C.F./P.IVA XXXXXXXXXXXX, gravante su i beni oggetto della presente Relazione Tecnico Estimativa.

Dai colloqui intercorsi con l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, i costi per la Cancellazione delle Iscrizioni e della Trascrizione sopra riportate è pari a circa € 30.000,00.

**6. Situazione Condominiale**

Non risulta essere costituito Condominio.

**7. Situazione urbanistica e amministrativa**

Con riferimento alla planimetria di censimento catastale dell'unità Immobiliare (**vedere allegato 2**) ed oggetto della presente Perizia e la comparazione dello stato dei luoghi, risulta che il fabbricato in cui è ubicato il bene oggetto della presente Relazione Tecnico Estimativa è stato edificato in forza dei seguenti atti abilitativi edilizi:

Presso l'archivio edilizia del Comune di Vaglia risultano le seguenti pratiche edilizie:

- a) CONCESSIONE EDILIZIA n° 27/89 del 07/06/1989 (PRATICA 86/1988);
- b) CONCESSIONE EDILIZIA n° 24 del 09/06/1990 (PRATICA 41/1990 – VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA 27/89;
- c) AGIBILITA' PROT. N° 6045/1990;
- d) AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N° 8 DEL 13/04/1992 (PRATICA 86/1988);
- e) CONCESSIONE EDILIZIA N° 60 DEL 13/07/1992 (PRATICA 69/1991);



- f) AGIBILITA' RICHIESTA PROT. 8180 DEL 18/09/1992 RILASCIATA IN DATA 23/11/1993;
- g) CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 58/96 DEL 02/12/1996 (PRATICA 93A/1992)
- h) CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA 01/1997 DEL 09/05/1997 (CONDONO EDILIZIO N° 227/1995) (IN DATA 06/03/2014 PROT. 1681 VENIVA PRESENTATA ISTANZA DI RETTIFICA ALLA SANATORIA INERENTE L'AMPIO DISIMPEGNO/INGRESSO AL PIANO TERZO – IN DATA 07/03/2014 PROT. N° 1752 IL COMUNE DI VAGLIA RETTIFICAVA DETTA CONCESSIONE IN SANATORIA INCLUDENDO ANCHE L'AMPIO DISIMPEGNO/INGRESSO AL PIANO TERZO);
- i) AGIBILITA' PROT. 11393 DEL 21/10/1999;
- j) DIAE PROT. 13655/2004 – PRATICA 111/2004 E SUCCESSIVA VARIANTE DEL 25/07/2005 AI SENSI DELL'ART. 142;
- k) CONDONO EDILIZIO PROT. 14960 DEL 15/12/2004 (BUSTA 105/2004) PER IL QUALE E' STATA RILASCIATA TITOLO ABILITATIVO IN SANATORIA 01/2014 DEL 28/02/2014 (PROT. 1537);
- l) RICHIESTA DI ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' IN SANATORIA PROT. 8309 DEL 10/10/2013 (PRATICA 474-8/2013) – RILASCIATA ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' IN SANATORIA N° 01/2014 DEL 10/03/2014 (PROT. 1787);

**N.B. per opportuna informazione si precisa inoltre che è stata presentata, in data 26/05/2022 – Prot. 4533 (Pratica Edilizia 5454 – 5/2022) Permesso a Costruire per cambio di destinazione d'uso con revisione di distribuzione interna ed addizioni volumetriche, abbattimento barriere architettoniche e realizzazione di nuovi collegamenti interpiano, atta alla trasformazione del complesso oggetto della presente Relazione Tecnico Estimativa da Turistico-Ricettivo (Albergo) a Residenza Socio Sanitaria.**

**Con comunicazione Prot. n° 10237 del 07/12/2023 il Comune di Vaglia ha comunicato alla Proprietaria (esecutata) gli importi da corrispondere al fine del rilascio del titolo abilitativo di cui sopra pari a complessivi € 140.566,12; alla data odierna detti importi non risultano essere stati versati e di conseguenza il titolo abilitativo non risulta essere stato rilasciato. Si precisa**



**inoltre che lo stato esistente depositato relativamente la pratica di cui sopra non corrisponde allo stato legittimato riferito all'richiesta di Attestazione di cui al precedente punti I)**

In relazione a quanto sopra indicato, il sottoscritto C.T.U., sulla base delle risultanze inerenti la situazione urbanistica e amministrativa dei beni in perizia, per quanto verificato e constatato in loco, e viste le planimetrie di censimento catastale del bene (**vedere allegato 2**) agli atti della Agenzia del Territorio di Firenze:

**DICHIARA CHE**

l'Unità Immobiliare ad uso civile abitazione ed oggetto delle presente Relazione Tecnico Estimativa, allo stato attuale, risulta **difforme** relativamente alle seguenti opere:

**PIANO SEMINTERRATO (RIFERIMENTO RICHIESTA DI ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' IN SANATORIA PROT. 8309 DEL 10/10/2013 (PRATICA 474-8/2013) – RILASCIATA ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' IN SANATORIA N° 01/2014 DEL 10/03/2014 (PROT. 1787) (VEDERE PLANIMETRIA ALLEGATO 1):**

A) diversa realizzazione del locale deposito, di dimensioni inferiori, mancata realizzazione della parete divisoria con lo scannafosso del secondo deposito e diversa realizzazione del w.c. posti nell'ala ovest;

B) realizzazione di tramezzo divisorio fra la zona Relax e la zona disimpegno dei locali a servizio della piscina;

C) realizzazione di due locali tecnici nella zona piscina;

D) diversa realizzazione delle scale ubicate nel disimpegno che conduce alla Sala Regia;

**PIANO TERRA (RIFERIMENTO RICHIESTA DI ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' IN SANATORIA PROT. 8309 DEL 10/10/2013 (PRATICA 474-8/2013) – RILASCIATA ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' IN SANATORIA N° 01/2014 DEL 10/03/2014 (PROT. 1787) (VEDERE PLANIMETRIA ALLEGATO 1)**

A) demolizione di tramezzi divisorii e W.C. nella zona lavanderia (precedentemente indicati come mensa, spogliatoi e W.C.) ubicati nell'ala Est in prossimità della sala congressi ubicata all'estremità di detta ala;



B) chiusura di finestra del locale tecnico adibito a cabina elettrica;

**PIANO PRIMO (RIFERIMENTO RICHIESTA DI ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' IN SANATORIA PROT. 8309 DEL 10/10/2013 (PRATICA 474-8/2013) – RILASCIATA ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' IN SANATORIA N° 01/2014 DEL 10/03/2014 (PROT. 1787) (VEDERE PLANIMETRIA ALLEGATO 1)**

A) realizzazione di ripostiglio, raggiungibile dalla zona disimpegno al piano primo, avente dimensioni diverse;

B) demolizione del W.C. posto nella prima camera sulla destra, ubicata nell'ala ovest, e realizzazione di nuovo W.C., mediante realizzazione di un'apertura, raggiungibile sempre dalla camera che ha occupato porzione della zona disimpegno al piano;

C) demolizione del W.C. posto nella prima camera sulla sinistra, ubicata nell'ala ovest, apertura di porta per mettere in collegamento il W.C. che prima era raggiungibile dalla zona disimpegno al piano primo con conseguente chiusura della porta che metteva in collegamento detto W.C. con la zona disimpegno al piano;

D) diversa realizzazione del W.C. posto nella prima camera sulla sinistra, ubicata nell'ala est, apertura di porta per mettere in collegamento detta camera con la seconda camera ubicata sempre sulla sinistra di detta ala, realizzazione di locale guardaroba andando ad occupare porzione della zona disimpegno al piano, chiusura della porta della seconda camera che la metteva in collegamento con il corridoio;

E) demolizione dei due W.C. precedentemente ubicati nelle prime due camere (ora Uffici) posti sulla destra nell'ala est, chiusura della porta della prima camera (ora Ufficio) che la metteva in collegamento con il corridoio, apertura di porta di collegamento fra i due uffici, realizzazione di nuovo W.C. che ha occupato porzione del locale tecnico (ex Ripostiglio) che conduce al montacarichi ed apertura di porta di collegamento per emetter in contatto detto W.C. con l'ufficio, demolizione della parete divisoria ubicata fra le due terrazze facendola diventare un'unica terrazza;

F) demolizione delle pareti divisorie che costituivano il disimpegno divisorio fra le camere, poste all'estremità dell'ala Sud., ed i W.C. a servizio delle stesse;



**PIANO SECONDO (RIFERIMENTO RICHIESTA DI ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' IN SANATORIA PROT. 8309 DEL 10/10/2013 (PRATICA 474-8/2013) – RILASCIATA ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' IN SANATORIA N° 01/2014 DEL 10/03/2014 (PROT. 1787) (VEDERE PLANIMETRIA ALLEGATO 1)**

A) realizzazione di due nicchie nella prima camera sulla destra posta nell'ala ovest;

B) demolizione delle pareti divisorie che costituivano il disimpegno divisorio fra le camere, poste all'estremità dell'ala Sud., ed i W.C. a servizio delle stesse, chiusura delle porte di collegamento fra le penultime camere, ubicate nell'ala sud e poste a destra e sinistra e le ultime camere poste all'estremità di detta ala;

**PIANO TERZO (RIFERIMENTO RICHIESTA DI ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' IN SANATORIA PROT. 8309 DEL 10/10/2013 (PRATICA 474-8/2013) – RILASCIATA ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' IN SANATORIA N° 01/2014 DEL 10/03/2014 (PROT. 1787) (VEDERE PLANIMETRIA ALLEGATO 1)**

A) realizzazione di ripostiglio, in sostituzione del W.C. raggiungibile dal disimpegno al piano e realizzazione di W.C. in sostituzione del ripostiglio raggiungibile sempre da detto disimpegno;

B) realizzazione di nuova porta divisoria che mette in collegamento il locale posto all'estremità dell'ala est, ora adibito ad alloggio custode, con il corridoio, realizzazione di apertura di collegamento fra detto locale e la penultima camera posta in detta ala, realizzazione di cucina in quella che precedentemente era la camera, il W.C., che prima era ubicato nel locale posto all'estremità di detta ala, è ora adibito a ripostiglio;

C) realizzazione di apertura di collegamento fra la quarta camera (ora adibita a cucina) e la quinta camera poste in detta ala;

Dai colloqui intercorsi con il responsabile dell'ufficio urbanistica del Comune di Vaglia, Arch. \_\_\_\_\_ è emerso che:

**PIANO SEMINTERRATO:**

Le difformità di cui ai precedenti punti A) – B) – C) – D) possono essere sanate;

**PIANO TERRA:**

Le difformità di cui al precedente punti A) e B) possono essere sanate;



### PIANO PRIMO:

Le difformità di cui ai precedenti punti **A) – B) – C) – D) – E) – F)** possono essere sanate;

### PIANO SECONDO:

Le difformità di cui ai precedenti punto **A)** e **B)** possono essere sanate;

### PIANO TERZO:

Le difformità di cui ai precedenti punto **A)** possono essere sanate;

Le difformità di cui ai precedenti punti **B)** e **C)** non possono essere sanate e dovrà essere ripristinata la situazione precedente;

A seguito di quanto sopra:

- le difformità di cui ai precedenti punti **A) – B) – C) – D) – A) – B) – A) – B) – C) – D) – E) – F) – A) – B) – A)** possono essere sanate con la presentazione di Attestazione di Conformità in Sanatoria che comporta una spesa complessiva di stimabile in circa **€ 10.000,00** (comprensiva di diritti di segreteria, sanzioni ed oneri professionali) esclusivi eventuali oneri che al momento non sono quantificabili ma che saranno determinati, se previsti, dal Comune in fase di definizione della pratica;
- le difformità di cui ai precedenti punti **B) – C)** non possono essere sanate e dovrà essere ripristinata la situazione precedente che comportano una spesa stimabile in **€ 15.000,00** circa.

Si precisa inoltre che, come sopra riportato, risultano dei bagni demoliti e/o non finiti e privi dei sanitari, come risultano inoltre presenti materiali di demolizione al piano seminterrato e delle divisione interne realizzate con pannelli in legno al fine di impedire l'accesso dei richiedenti politici presenti all'interno del complesso ad alcune parti del complesso alberghiero.

Il costo per la rimozione di detti divisori, della rimozione dei materiali di demolizione e del rifacimento dei bagni può essere stimato a corpo e no a misura in circa **€ 70.000,00**;

Dal punto di vista catastale risulta che:

- la planimetria Catastale depositata presso l'Ufficio Provinciale del territorio di Firenze (ex Catasto) **non è conforme** allo stato attuale; la planimetria corretta potrà essere presentata, mediante procedura DOCFA dopo la presentazione



dell' Attestazione di Conformità in Sanatoria ed il ripristino della situazione derivante dagli atti comunali, i costi per la presentazione di nuova planimetria Catastale possono essere stimabili in circa **€ 15.000,00**.

In riferimento alla Destinazione Urbanistica dei terreni oggetto della presente Relazione Tecnico Estimativa, come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (**vedere Allegato 5**), visto il Piano Operativo approvato con delibera C.C. n. 3 e n. 5 del 11/02/2020 e n. 26 del 29/05/2020, i terreni:

a) identificati nel **Foglio di mappa 46 – Particelle 74/79/99/101/102/103/113/114/340** hanno la seguente destinazione urbanistica:

TERRITORIO RURALE AT1 –Ambito del sistema dei versanti collinari di Vaglia e della dorsale di Monte Senario (Art. 19 NTA) che prevede, all'interno di detto ambito:

- è ammessa la nuova edificazione residenziale agricola;
- gli interventi ammessi e disciplinati dalla presenti norme devono garantire l'integrità degli elementi patrimoniali di cui al successivo comma 2, tutelandone le prestazioni inerenti il contesto paesaggistico e la funzionalità idrogeologica;
- i PAPMAA devono documentare consistenza e criticità degli elementi di cui al comma 2 e hanno valore di piano attuativo qualora prevedano nuova edificazione per annessi agricoli stabili di superficie coperta pari o maggiore a 500 mq.;

nel territorio rurale le funzioni non ammesse (rif. Art. 55 NTA) sono:

- I.1 (sedi per la produzione industriale di beni o servizi, oppure trasformazione di beni, anche alimentari, agricoli e zootecnici);
- C (commerciale all'ingrosso e depositi);

b) identificati nel **Foglio di mappa 46 – Particelle 332/335** hanno la seguente destinazione urbanistica:

TR\*\_03.2-Pratolino – Area di trasformazione insediativa soggetta a strumento urbanistico attuativo da conferenza di copianificazione (DIS03 disciplina aree di trasformazione) Destinazione d'uso ammessa: Direzionale e servizi.



Il tutto meglio descritto come da scheda di seguito riportata estrapolata  
dall'elaborato DIS03 DISCIPLINA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE



| SIGLA SCHEDA | LOCALIZZAZIONE | DESTINAZIONE D'USO |    |   |   |
|--------------|----------------|--------------------|----|---|---|
| TR*_03.2     | PRATOLINO      | R                  | TR | D | S |

Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2016) in scala 1:2.000



167



|                                            |                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DESCRIZIONE                                |                                           | La proposta, già interessata dal procedimento di copianificazione a seguito dell'Avvio del procedimento per la formazione del P.S. e del P.O. persegue il tema del turismo in una sua accezione duplice in quanto fondamentale per il contesto territoriale, sociale e economico del Comune di Vaglia: da una parte il turismo lento in tutte le sue forme, volto agli aspetti ambientali e storico insediativi locali, dall'altra a forme di induzione derivanti dalla prossimità con la polarità fiorentina. L'intervento si colloca pertanto in un'ottica delle principali tra le strategie del piano. Nell'area individuata si ipotizza la realizzazione di campi sportivi, di una piscina e delle attrezzature di servizio ad essi connessi (spogliatoi, locale ufficio per la gestione degli utenti, spazi per il relax e il ristoro). |
| FINALITA'                                  |                                           | La previsione, in coerenza con le richieste dell'osservazione ritenute accoglibili, persegue l'incremento della dotazione dei servizi e al contempo una finalità pubblica legata al convenzionamento dell'area della piscina per usi pubblici oltre alla modifica dell'area interessata dall'intervento, in senso nord-sud in corrispondenza delle aree di proprietà.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| SUPERFICIE TERRITORIALE                    |                                           | 16.853 mq                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| DESTINAZIONI D'USO AMMESSE                 |                                           | Direzionale e servizi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| DIMENSIONAMENTO E PRESCRIZIONI             | Indice di utilizzazione territoriale      | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                            | SE                                        | - realizzazione della SE dei locali a servizio della piscina e delle altre attrezzature sportive, anche in ragione dell'uso pubblico, per una SE max di mq. 500;<br>- piscina pari a 25x12,5 ml con una profondità massima consentita pari a ml. 2,00. <i>(in coerenza con l'art.39 delle NTA del PO)</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                            | SUPERFICIE TERRITORIALE MINIMA A CESSIONE |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                            | NUMERO PIANI FUORI TERRA                  | 1 piano                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                            | TIPOLOGIA INSEDIATIVA                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                            | POSTI LETTO*                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| MODALITA' DI ATTUAZIONE                    |                                           | Progetto Unitario Convenzionato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI |                                           | Area ricade interamente nel vincolo 289-1964 ovvero "Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo" e tra le prescrizioni della DISCIPLINA D'USO (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1) per l'intervento in oggetto si devono perseguire:<br><i>Gli interventi sono ammessi a condizione che:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |



|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;</li> <li>- la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;</li> <li>- siano conservate le opere d'arte (quali muri di contenimento e ponticelli) e i manufatti di corredo (quali pilastri, edicole, marginette, cippi, recinzioni) di valore storico-tradizionale;</li> <li>- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;</li> <li>- per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere di naturalità e di ruralità del contesto.</li> </ul> <p>Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.</p> <p>Non sono consentiti interventi che comportino:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- che costituiscano nuove previsioni di fronti di costruiti, compresi i muri di recinzione, in aderenza o in prossimità degli assi viari (panoramici/principali), che determinino la formazione di nuovi nuclei e/o ampliamenti di preesistenze, che compromettano la permanenza di adeguate fasce di inedificabilità, anche mirate alla conservazione dei varchi;</li> <li>- la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili e godibili alla pubblica fruizione.</li> </ul> |
| OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

*\*considerando 33 mq a posto letto*

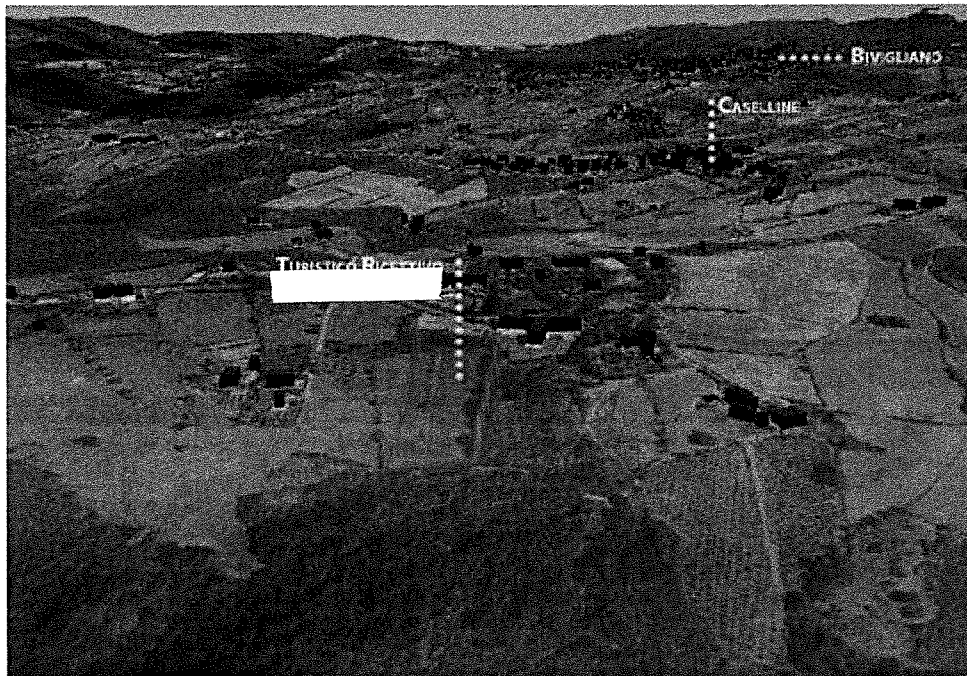
*L'area è stata oggetto di prima e di seconda conferenza di copianificazione e risulta confermata con prescrizioni come da verbale del 23 Maggio 2019 e ulteriormente modificata a seguito di conferenza paesaggistica, con prescrizioni come da verbale del 23 Ottobre 2019.*



### Prescrizioni particolari

- L'intervento dovrà perseguire una coerenza con la morfologia del luogo che si attesta lungo un versante che degrada verso sud. In tal senso l'intervento (in particolare della piscina), fatte salve le verifiche geologiche ed idrauliche, potrà collocarsi nella parte più pianeggiante in modo da ridurre al minimo le opere strutturali di contenimento fuori terra e la parte terminale, più a meridione, dovrà essere a verde mantenendo gli originari caratteri di naturalità.
- Le architetture dei piccoli volumi di servizio potranno assumere anche una forma ipogea o parzialmente ipogea o in alternativa potranno avere coperture "verdi" in continuità con il contesto paesaggistico mentre la nuova viabilità di servizio, le aree da gioco e le superfici di distribuzione dovranno essere realizzate mantenendo superfici drenanti/naturali in modo da garantire il minimo impatto.
- La previsione in oggetto è subordinata e vincolata alla stipula di una convenzione pubblico privato, che preveda specificamente la possibilità di un uso pubblico delle attrezzature presenti nell'area.
- La previsione non contempla la realizzazione di impianti coperti.
- E' prevista anche la realizzazione di una piscina di piccole dimensioni per bambini.

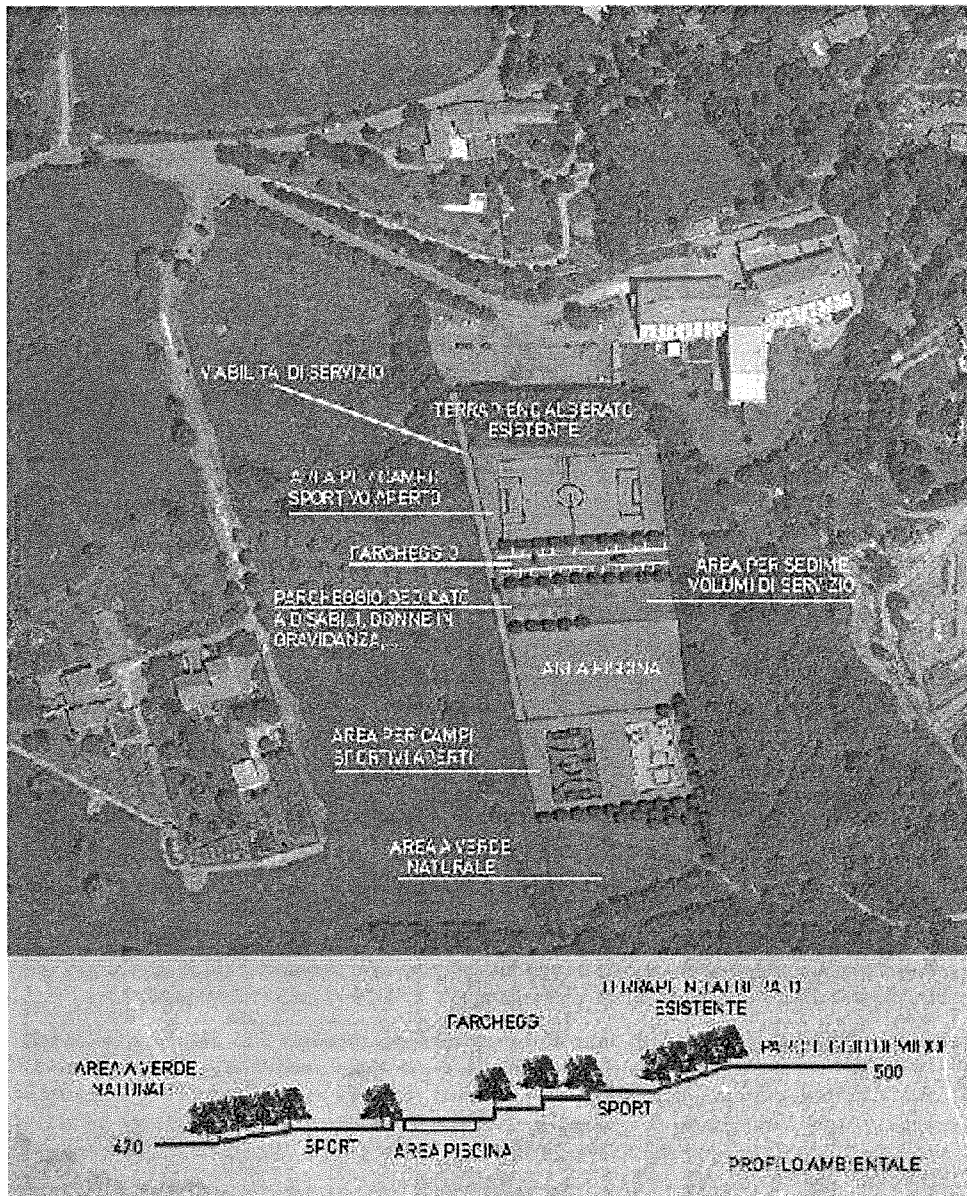
*Inquadramento della localizzazione dell'area di previsione in adiacenza alla struttura turistico ricettiva esistente*



170



Di seguito uno schema grafico esemplificativo degli indirizzi progettuali, su Ortofotocarta e lo schema del profilo ambientale.



## FATTIBILITA' GEOLOGICA - SISMICA

| CLASSIFICAZIONE PER GLI ASPETTI GEOLOGICI E SISMICI |                                                                                           |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pericolosità Geologica                              | G3                                                                                        |
| Pericolosità Sismica Locale                         | S2-S3                                                                                     |
| Pericolosità Geomorfologica (PAI)                   | <a href="http://www.appenninosettentrionale.it">http://www.appenninosettentrionale.it</a> |
| Fattibilità Geologica                               | fg3                                                                                       |
| Fattibilità Sismica                                 | FS3                                                                                       |

### PRESCRIZIONI PER GLI ASPETTI GEOLOGICI E SISMICI

La programmazione degli interventi e delle indagini geognostiche e geofisiche deve essere realizzata ai sensi della D.P.G.R. n.36/R/2009 (s.m.i.) e del D.M. 17/01/2018 NTC2018' (s.m.i.) e della C.M.L.P. n. 7 del 21/01/2019. In sede di predisposizione dei Piani Attuativi, dei Piani di Recupero, ovvero, in loro assenza, in sede di predisposizione dei Progetti Unitari o dei progetti relativi ad interventi urbanistico - edilizi diretti, per gli interventi per i quali, ai sensi del D.P.G.R. n. 36/R/09, siano da realizzare indagini in foro, si deve procedere con l'elaborazione di un'analisi di risposta sismica locale per la valutazione dell'azione sismica di progetto ai sensi delle NTC 2018. Gli esiti dello studio di risposta sismica locale devono essere confrontati con le categorie di sottosuolo di cui alle NTC 2018 in modo da utilizzare i parametri più cautelativi fra i due metodi.

#### FATTIBILITA' GEOLOGICA [FG3] CONDIZIONATA

La presenza di una scarpata morfologica nella parte più a valle dell'area di intervento associata ad acclività significativa e presenza di terreni di copertura di origine gravitativa (depositi di versante e di frana quiescente) condiziona l'intervento alla valutazione dell'interazione delle nuove infrastrutture con tali elementi geomorfologici attraverso la realizzazione di analisi di stabilità globale allo stato attuale e di progetto in presenza di azione sismica, tali verifiche devono essere estese a tutta l'area di trasformazione e al versante per un intorno significativo ai fini progettuali; dovranno essere realizzate anche verifiche di stabilità globale nella configurazione più gravosa di sito durante la realizzazione dei lavori (fase in corso d'opera).

In tali contesti è necessario utilizzare metodologie geofisiche di superficie e/o geoelettriche capaci di restituire un modello bidimensionale del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto dei terreni in situ opportunamente tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni indisturbati ed analisi geotecniche di laboratorio finalizzate alla definizione dei parametri di resistenza al taglio sia in condizioni statiche che dinamiche e cicliche in funzione della tipologia dei terreni in posto.

La caratterizzazione geotecnica e la definizione dei parametri caratteristici del terreno sono basate sul prelievo di campioni indisturbati e prove di laboratorio finalizzate alla definizione dei parametri di picco e ciclici in funzione della tipologia dei terreni in situ; dove non sia possibile il prelievo di campioni indisturbati per le caratteristiche intrinseche del terreno è possibile ricorrere ad altre tipologie di indagini, tale possibilità dovrà essere espressamente giustificata negli elaborati di carattere geologico e geotecnico.

#### FATTIBILITA' SISMICA [FS3] CONDIZIONATA

Nelle aree ricadenti su frane quiescenti (e relative aree di influenza) e depositi eluvio-colluviali è necessaria la valutazione dell'interazione delle nuove strutture con tali elementi attraverso la

172



realizzazione di analisi di stabilità globale del versante allo stato attuale e di progetto in presenza di azione sismica (tali verifiche dovranno essere estese ad un intorno significativo ai fini progettuali). In tali contesti è necessario utilizzare metodologie geofisiche di superficie e/o geoelettriche capaci di restituire un modello bidimensionale del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo e litostratigrafico opportunamente tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni indisturbati ed analisi geotecniche di laboratorio finalizzate alla definizione dei parametri di resistenza al taglio sia in condizioni statiche che dinamiche e cicliche in funzione della tipologia dei terreni in posto.

Nelle aree caratterizzate da amplificazione di carattere stratigrafico per la presenza di depositi di copertura soprastante l'ammasso roccioso la programmazione degli interventi dovrà essere supportata dalla realizzazione di una campagna di indagini geofisiche finalizzata alla ricostruzione del modello geofisico tra cui misure di rumore ambientale (HVSJ), finalizzate alla ricostruzione del modello geofisico del terreno definendo spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare possibili effetti di sito e l'entità del contrasto di rigidità sismica tra coperture e substrato geologico/sismico al fine di definire l'azione sismica di progetto (presenza di possibili fenomeni di risonanza) ai sensi del D.M. 17/01/2018 'NTC2018' (s.m.i) e della C.M.L.P. n. 7 del 21/01/2019; tale valutazione deve essere estesa a tutta l'area di intervento.

#### PIANO DI BACINO DEL FIUME ARNO STRALCIO 'ASSETTO IDROGEOLOGICO' - 'PAI'

##### PRESCRIZIONI

##### PERICOLOSITA' DA PROCESSI GEOMORFOLOGICI DI VERSANTE E DA FRANA

Al fine di garantire livelli di sicurezza adeguati inerenti fenomeni di dissesto geomorfologico in atto e potenziali, la normativa di riferimento a scala di bacino in materia di rischio geomorfologico è attualmente fissata dal 'Piano di Bacino del Fiume Arno, Assetto Idrogeologico - Norme di attuazione ed allegati' pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 03 ottobre 2005 ed approvato con D.P.C.M. 06 maggio 2005.

La realizzazione dell'intervento è assoggettata a quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del 'PAI' e nella cartografia della 'Pericolosità da Processi Geomorfologici di Versante e da Frana' consultabile nel sito istituzionale: <http://www.appenninosettentrionale.it>.

#### FATTIBILITA' IDRAULICA

##### CLASSIFICAZIONE PER GLI ASPETTI IDRAULICI

|                                                             |     |
|-------------------------------------------------------------|-----|
| Pericolosità Idraulica ai sensi della LR.41/2018 del R.53/R | II  |
| Pericolosità Idraulica PGRA                                 | -   |
| Fattibilità Idraulica                                       | FI1 |
| Carta guida delle Aree Allagate - AdB Arno                  | NO  |

##### PRESCRIZIONI PER GLI ASPETTI IDRAULICI

non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.



**SCHEDA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE**

| TR* 03.2          | U.T.O.E. 3                      | SCHEDA N. 20         |
|-------------------|---------------------------------|----------------------|
| ATTIVITÀ PREVISTE | ALTRE PREVISIONI COINVOLTE      | GRADO DI INTERAZIONE |
| Impianti sportivi | Residenziali                    | MEDIO BASSO          |
| Servizi           | Viabilità                       | MEDIO                |
| Parcheggi         | Turistico ricettivo             | MEDIO                |
|                   | Altre aeree edificate esistenti | MEDIO                |

| ELEMENTI DI INTERAZIONE AMBIENTALE E TERRITORIALE         | ENTITÀ DELL'INTERAZIONE |       |       | GRADO DI ADEGUAMENTO |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------|-------|-------|----------------------|
| AREA DI PREVISIONE                                        | GRADO                   |       |       | GRADO                |
| ELEMENTI CARATTERISTICI DEL TERRITORIO INTERESSATO        | ALTO                    | MEDIO | BASSO |                      |
| Ambiente collinare                                        |                         | X     |       | MEDIO                |
| Versante                                                  |                         | X     |       | MEDIO                |
| Marginale ad area edificata                               |                         | X     |       | MEDIO                |
| Uso del suolo: area agricola – seminativi – olivi - bosco |                         | X     |       | MEDIO ALTO           |

| FATTORI AMBIENTALI COINVOLTI                   | ENTITÀ DELL'INTERAZIONE |       |       | GRADO DI ADEGUAMENTO |
|------------------------------------------------|-------------------------|-------|-------|----------------------|
| EMERGENZE AMBIENTALI - RISORSE NATURALI        | ALTO                    | MEDIO | BASSO |                      |
| Culture arboree a olivo                        |                         | X     |       | MEDIO                |
| Terrazzamenti                                  |                         | X     |       | MEDIO                |
| Pertinenze visuali dei crinali principali      | X                       |       |       | MEDIO ALTO           |
| Filari e siepi                                 |                         | X     |       | MEDIO                |
| Area boscata                                   |                         |       | X     | MEDIO BASSO          |
| Emergenza faunistica, botanica e vegetazionale |                         | X     |       | MEDIO ALTO           |
| Elementi di valore estetico paesaggistico      |                         | X     |       | MEDIO ALTO           |
| CRITICITÀ DEL TERRITORIO                       | ALTO                    | MEDIO | BASSO |                      |
| Elettrodotto                                   |                         |       |       | -                    |
| Antenna per telefonia mobile                   |                         |       |       | -                    |
| Fonti di inquinamento elettromagnetico         |                         |       |       | -                    |
| Pericolosità geologiche elevate                |                         | X     |       | MEDIO ALTO           |

| SERVIZI, RETI E INFRASTRUTTURE |   |                            |   | SISTEMA DEI VINCOLI            |
|--------------------------------|---|----------------------------|---|--------------------------------|
| Rete acquedotto.               | X | Rete gas.                  |   | Vincolo PAI                    |
| Rete fognatura.                |   | Raccolta RSU.              | X | Vincolo idrogeologico: interno |
| Rete energia elettrica.        | X | Trasporti pubblici locali. |   | Vincolo paesaggistico: interno |
|                                |   |                            |   | Are boscate del P.I.T. interno |

| SOSTENIBILITÀ DELLA PREVISIONE                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ELEMENTI DI COMPATIBILIZZAZIONE E MITIGAZIONE                | Opere di compatibilizzazione estetico paesaggistica (la previsione è stata valutata nell'ambito della Conferenza Paesaggistica e avallata con prescrizioni).<br>Ricostruzione degli elementi caratteristici del paesaggio: olivi, viti.<br>Ricostruzione di elemento caratteristico del paesaggio: Area boscata.<br>Opere di monitoraggio degli effetti ambientali.<br>Opere di tutela della fauna.<br>Opere di consolidamento del versante (frana quiescente) |
| ADEGUAMENTI DI RETI INFRASTRUTTURE SERVIZI                   | Realizzazione reti fognature.<br>Realizzazione del sistema di depurazione dei reflui.<br>Adeguamento rete acquedotto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| APPROFONDIMENTO DI STUDI E INDAGINI PRESCRIZIONI DI PROGETTO | Studi geologici e geotecnici di dettaglio a livello di area complessiva.<br>Verifiche di stabilità del versante.<br>Simulazioni dell'inserimento paesaggistico, rendering fotorealistico.<br>Progettazione specialistica in relazione ai fattori di risparmio energetico.<br>Studi di impatto paesaggistico.<br>Studio di monitoraggio degli effetti ambientali.<br>Relazione di Inquadramento Ambientale integrata per gli aspetti faunistici.                |

174



In relazione al Fabbricato destinato ad Albergo ed al Fabbricato destinato a Cabina Elettrica esso risulta classificato, secondo il Piano Operativo, con le seguenti schede:

A216A (Albergo) e A216H (Cabina Elettrica) valore 4, secondo le NTA gli interventi ammessi sono i seguenti:

MO (Manutenzione ordinaria Art. 2 NTA)

MS (Manutenzione straordinaria Art. 2 NTA)

R (restauro-risanamento conservativo Art. 2 NTA)

RC1 (ristrutturazione conservativa 1 Art. 3 comma 2 NTA)

RC2 (ristrutturazione conservativa 2 Art. 3 comma 3 NTA)

RC3 (ristrutturazione conservativa 3 Art. 3 comma 4 NTA)

RR1 (ristrutturazione edilizia ricostruttiva 1 Art. 3 comma 5 NTA)

RR2 (ristrutturazione edilizia ricostruttiva 2 Art. 3 comma 6 NTA)

ADD (addizioni volumetriche Art. 4 NTA)

IN.PER (interventi pertinenziali Art. 5 NTA).

## **8. Valore immobili**

Il **valore di stima/mercato** più probabile dei beni è determinato come segue, considerando i seguenti elementi caratterizzanti, che concorrono alla determinazione del valore stesso.

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zona:          | Comune di Vaglia – Loc. Pratolino;                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Tipologia:     | fabbricato con struttura portante in Cemento Armato;                                                                                                                                                                                                                                 |
| Piano:         | seminterrato/terreno/primo/secondo/terzo (sottotetto);                                                                                                                                                                                                                               |
| Pertinenze:    | resede circostante, con parcheggi, viabilità, camminamenti ed area a verde;<br>terreni circostanti in proprietà esclusiva;                                                                                                                                                           |
| Utilizzazione: | Alla data della presente Relazione Tecnico<br>estimativa il fabbricato con destinazione Alberghiera risulta occupato in forza<br>di Contratto di Locazione Registrato all'Ufficio del Registro di Pontedera in<br>data 14/04/2023 serie 3T n° 1509, con decorrenza dal 17/04/2023 al |



29/02/2024 (porzione dell'Immobile a destinazione Alberghiera oggetto della presente Relazione Tecnica Estimativa) **(inopponibile alla procedura, come comunicatomi anche dal Custode nominato ISVEG Firenze, in quanto stipulato in data successiva all'Atto di Pignoramento (31/03/2023) ed alla Notifica al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX legale rappresentante della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in data 21/03/2023 e ai sensi dall'Art. 140 cc/157cpp depositato presso la Casa Comunale di Milano in data 22/03/2023)**

**N.B.        si precisa che in forza di detto contratto di Locazione, il bene risulta, ad oggi, destinato a Centro di accoglienza per richiedenti asilo politico (CAS) sotto la sorveglianza ed il controllo del Ministero degli Interni/Prefettura di Firenze.;**

#### **VALORE DI STIMA/DI MERCATO ALBERGO**

Per la determinazione del valore del bene, il sottoscritto, in considerazione del fatto che non ha potuto utilizzare né il metodo di comparazione diretta mediante il confronto fra il bene oggetto della presente Relazione Tecnico Estimativa e beni simili i cui prezzi di vendita siano noti e riferiti a trasferimenti (compravendite) noti né il metodo di comparazione con la vendita forzata di immobili aventi le stesse caratteristiche del bene oggetto della presente Relazione Tecnico estimativa, ha ritenuto opportuno applicare alla stima il metodo del costo di Riproduzione Deprezzato attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio deprezzato.

Il principio del "Costo di Riproduzione Deprezzato" afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione al netto del deprezzamento.

Il metodo è suggerito negli "European Valuation Standards" poiché consente di stabilire il valore di un manufatto edilizio in base all'uso esistente che raramente vengono vendute o che costituiscono una componente di un investimento più ampio.



Per la determinazione del valore di stima deprezzato del fabbricato oggetto della presente relazione Tecnico Estimativa si procede applicando la seguente formula:

$$VSD = VS + CR * (1-D)$$

Dove:

VSD = Valore Stima Deprezzato

VS = Valore dell'area di sedime su cui sorge il fabbricato oggetto di stima;

CR = Costo di riproduzione a nuovo;

D = coefficiente di deprezzamento considerando la vetustà fisica, l'obsolescenza funzionale ed economica del fabbricato;

### **VALORE DI STIMA/DI MERCATO DEL BENE COL METODO DEL COSTO**

#### **COSTO DI RIPRODUZIONE AL NUOVO (CR)**

E' dato dalla somma di:

- 1) (CCF) = costo di costruzione del fabbricato stimato sulla base della tabella dei Costi di Costruzione e Ristrutturazione/Restauro dei manufatti edilizi dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto anno 2024 con riferimento alla categoria 1.4.0 "Alberghi, Case di Riposo... pari ad € 700/mc. ridotto del 10% come riportato nella stessa tabella (essendo il Volume V.P.P. superiore a 3.000,00 mc.); inoltre i Volumi del Piano Interrato, come sempre riportato in detta tabella, sono stati ridotti del 50%, mentre quelli del sottotetto del 25%; i prezzi degli altri punti quali piscina, viabilità, parcheggio ed area a verde sono stati desunti dal "Prezziario di massima per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare (Categorie "D" ed "E" – nel nostro caso D/2)" redatto dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze che utilizza il solito procedimento del costo di riproduzione deprezzato; si precisa che i costi di costruzione indicati fanno riferimento al biennio 1988/1989 pertanto il sottoscritto ha indicizzato detti prezzi sulla base dei coefficienti ISTAT;
- 2) (OC) Oneri comunali da versare, determinati sulla base delle delibere del Consiglio Comunale di Vaglia n° 29 del 20/04/2004 e n° 124 del 04/12/2006 – la superficie presa in considerazione per il calcolo degli



oneri è quella calcolata dal Comune di Vaglia pari a 5.612,00 mq. circa;

- 3) (OP) Oneri professionali, inerenti studio di fattibilità, progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, direzione dei lavori, collaudi, etc calcolati sulla base delle seguenti percentuali:
- ONERI PROFESSIONALI (10% SU TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE CCF)
- a) Progetto (25%)
  - b) Impianti (15%)
  - c) Strutture (15%)
  - d) Sicurezza (9%)
  - e) D.L. (32%)
  - f) Accatastamento (1,0%)
  - g) Conformità + Abitabilità (3%)
- 4) (OF) Oneri finanziari calcolati in percentuale sulla somma del costo di costruzione del fabbricato (CCF) e degli oneri professionali (OP) nella percentuale del 11%, ritenuta accettabile e verosimilmente ordinaria;
- 5) (UI) profitto ordinario lordo del promotore finanziario: stimato sinteticamente nella misura del 14% sul CCF, su OC, su OP e su VS;

#### **VALORE DELL'AREA DI SEDIME (Vs)**

Nel procedimento del "Costo di Riproduzione Deprezzato", per sedime o valore dell'area si intende il suolo occupato dal sovrastante manufatto.

In considerazione che:

non sono stati reperiti prezzi di terreni che permettono l'edificazione di manufatti simili a quello oggetto della presente Relazione Tecnico Estimativa; che volendo prendere come riferimento aree edificabili a residenza, considerando il valore delle stesse al 50% per aree su cui edificare fabbricati a destinazione alberghiera;

che i valori di aree edificabili a residenza libera a seguito di ricerche eseguite hanno portato a dati discordanti fra loro;

il sottoscritto opta per attribuire all'area edificata un valore percentuale sul costo Cr con la seguente considerazione:



è stato individuato in letteratura un valore sintetico di riferimento ordinario che, in situazioni similari è pari ad un valore oscillante fra il 15% ed il 25% del valore di mercato dei fabbricati residenziali che vi insistono.

Il valore del sedime per la destinazione alberghiera è considerato in un valore percentuale pari al 9%.

Sommando i valori sopra indicati si avrà il valore del nuovo (CR) come da tabella sotto riportata:

| DATI               |  |     |  |  |
|--------------------|--|-----|--|--|
| Utile Impresa (UI) |  | 14% |  |  |
| Incidenza Area     |  | 9%  |  |  |

| Costo Costruzione | SPESE                   |                     |                |                 |
|-------------------|-------------------------|---------------------|----------------|-----------------|
|                   | STRUTTURA               | Superficie – Volume | Costo Unitario | Totale Costi    |
|                   |                         | mq – mc.            | €/mq. - €/mc.  | €               |
|                   | ALBERGO                 | 22.448,00 circa     | € 630,00       | € 14.142.347,10 |
|                   | AREA ESTERNA A VERDE    | 8.700,00 mq.        | € 25,00        | € 217.500,00    |
|                   | PISCINA                 | A CORPO             |                | € 121.000,00    |
|                   | PARCHEGGIO + VIABILITA' | 4.600,00 mq.        | € 65,00        | € 299.000,00    |
|                   | TOTALE CCF              |                     |                | € 14.779.847,10 |

| Oneri Professionali | PERCENTUALE 10% SU CCF        |      |  |                |
|---------------------|-------------------------------|------|--|----------------|
|                     | a) Progetto                   | 25%  |  | € 369.496,18   |
|                     | b) Impianti                   | 15%  |  | € 221.697,71   |
|                     | c) Strutture                  | 15%  |  | € 221.697,71   |
|                     | d) Sicurezza                  | 9%   |  | € 133.018,62   |
|                     | e) D.L.                       | 32%  |  | € 472.955,11   |
|                     | f) Accatastamento             | 1,0% |  | € 14.779,85    |
|                     | g) Conformità + Abitabilità   | 3%   |  | € 44.339,54    |
|                     | TOTALE ONERI PROFESSIONALI OP |      |  | € 1.477.984,71 |

| Oneri Com.li | Urb.Prim. e Secon.       | 5612,00 mq | 23,75 €/mq. | € 133.285,00   |
|--------------|--------------------------|------------|-------------|----------------|
|              | Costo Costr.             |            | 10%         | € 1.477.984,71 |
|              | TOTALE ONERI COMUNALI OC |            |             | € 1.611.269,71 |

|                        |  |  |  |                 |
|------------------------|--|--|--|-----------------|
| TOTALE SOMMA CCF+OP+OC |  |  |  | € 17.869.101,52 |
|------------------------|--|--|--|-----------------|

| Oneri Finanziari | Costo Capitale su CCF | 11% | € 1.625.783,18 |
|------------------|-----------------------|-----|----------------|
|                  | Costo Capitale su OP  | 11% | € 162.578,32   |
|                  | TOTALE OF             |     | € 1.788.361,50 |

| Costo Acquisto Area |                                   |    |                |
|---------------------|-----------------------------------|----|----------------|
|                     | TOTALE VS (9% SU SOMMA CCF+OP+OC) | 9% | € 1.608.219,14 |



|                                |                             |     |                       |
|--------------------------------|-----------------------------|-----|-----------------------|
| Utile Impresa                  | Utile Impresa su Totale CCF | 14% | € 2.069.178,59        |
|                                | Utile Impresa su Totale OP  | 14% | € 206.917,86          |
|                                | Utile Impresa su Totale OC  | 14% | € 225.577,76          |
|                                | Utile Impresa su Totale VS  | 14% | € 225.150,68          |
| <b>TOTALE UTILE IMPRESA UI</b> |                             |     | <b>€ 2.726.824,89</b> |

|                                 |                        |
|---------------------------------|------------------------|
| <b>TOTALE VALORE A NUOVO CR</b> | <b>€ 23.992.507,05</b> |
|---------------------------------|------------------------|

### **STIMA DEL COEFFICIENTE DI DEPREZZAMENTO**

La stima del deprezzamento è riferita al deperimento fisico funzionale ed all'obsolescenza della costruzione.

Relativamente alla determinazione di "D", coefficiente di deprezzamento, si è operato come segue:

Per gli immobili residenziali si può considerare un deprezzamento pari a:  $D = 1 - 1,5\%$  costante, da cui emerge che, dopo circa 100 anni, in assenza di manutenzione straordinaria, l'immobile abbia raggiunto un degrado del 100% (verosimile in quanto la vita utile dei fabbricati è circa 100 anni in assenza di interventi di manutenzione straordinaria), esistono casi di fabbricati storici che hanno un arco di vita maggiore ma si tratta di casi particolari dove gli stessi immobili hanno subito opere di manutenzione costante nel corso degli anni.

Per fabbricati come quello oggetto della presente Relazione, il sottoscritto ritiene corretto utilizzare la seguente equazione proposta dall'Unione Europea di Esperti Contabili (U.E.E.C.C.) che individua in un'unica formula sia il deprezzamento dovuto al degrado sia a quello dovuto all'obsolescenza pari a:  $D = \frac{[(A + 20)^2]}{140} - 2,86$

140

In cui A esprime il rapporto, in percentuale, tra gli anni di vita trascorsa e la più probabile vita utile del manufatto.

Gli altri coefficienti sono invece valori fissi, tale formula ha il pregio di considerare, nel suo complesso, sia la vetustà pura dell'immobile (minor durata in efficienza a prescindere dall'effettiva utilità economica) sia il suo decadimento reddituale tenendo conto dell'obsolescenza avvenuta (minor economicità e/o utilità).



E' stata poi redatta la successiva tabella in cui sono stati riportati, l'anno di stima, l'anno di costruzione o di ristrutturazione, la presunta vita utile considerata in 80 anni per la struttura (incidente per il 75% sul valore al nuovo), 40 anni per le finiture (incidente per il 15% sul valore al nuovo) ed in 35 anni per gli impianti (incidente per il 10% sul valore a nuovo).

Per l'anno di costruzione è stata preso come riferimento l'anno relativo alla prima Agibilità (1990)

| DEPREZZAMENTO FORMULA U.E.E.C.C.<br>DATI |      |
|------------------------------------------|------|
| Anno Attuale                             | 2024 |
| Anno Abitabilità                         | 1990 |
| Anni di vita trascorsi                   | 34   |
| Vita Utile Strutture (VUS)               | 80   |
| Vita Utile finiture (VUF)                | 40   |
| Vita Utile Impianti (VUI)                | 35   |

|                                       |     | VALORE          | VALORE<br>DEPREZZATO |
|---------------------------------------|-----|-----------------|----------------------|
| VALORE STRUTTURE (75% DI CR)          | 75% | € 17.994.380,29 | € 13.488.587,46      |
| VALORE FINITURE (15% DI CR)           | 15% | € 3.598.876,06  | € 867.689,02         |
| VALORE IMPIANTI (10% DI CR)           | 10% | € 2.399.250,70  | € 116.363,66         |
| TOTALE VALORE A NUOVO CR              |     | € 23.992.507,05 |                      |
| TOTALE VALORE DI STIMA DEPREZZATO VSD |     |                 | € 14.472.640,14      |

#### Calcolo di

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| AS (STRUTTURE)     | 42,50     |
| AF (FINITURE)      | 85,00     |
| AI (IMPIANTI)      | 97,14     |
| $(AS+20)^2$        | 3.906,25  |
| $(AF+20)^2$        | 11.025,00 |
| $(AI+20)^2$        | 13.721,78 |
| FRAZIONE AS        | 27,90     |
| FRAZIONE AF        | 78,75     |
| FRAZIONE AI        | 98,01     |
| D STRUTTURE        | 25,04%    |
| D FINITURE         | 75,89%    |
| D IMPIANTI         | 95,15%    |
| 100% - D STRUTTURE | 74,96%    |
| 100% - D FINITURE  | 24,11%    |
| 100% - D IMPIANTI  | 4,85%     |

**A) VALORE DI STIMA/DI MERCATO ALBERGO ARROTONDATO € 14.500.000,00**



**VALORE DI STIMA/DI MERCATO TERRENI (P.Ile 79/99/101/102/103/113/114 ed Area Urbana P.Ila 340)**

Il valore di stima/di mercato più probabile dei terreni oggetto della presente relazione Tecnico Estimativa è determinato prendendo come riferimento i valori agricoli medi della Provincia di Firenze, desunti dal sito dell'Agenzia delle Entrate, per quanto concerne i terreni ed un valore a corpo per quanto concerne l'area urbana di cui al Fg. 46 – P.Ila 340.

Alla luce di quanto sopra esposto, la superficie da prendere in considerazione è la superficie catastale precedentemente riportata:

|                                                     |                     |
|-----------------------------------------------------|---------------------|
| Sup. P.Ile 79/101/102 (Qualità Pascolo Cespugliato) | 4.500,00 mq. circa  |
| Sup. P.Ila 99 (Qualità Pascolo)                     | 480,00 mq. circa    |
| Sup. P.Ile 103/113/114 (Qualità Seminativo)         | 56.870,00 mq. circa |

Il sito dell'Agenzia delle Entrate riporta i seguenti valori agricoli medi:

|                                                      |             |
|------------------------------------------------------|-------------|
| Valore Agricolo medio per Ettaro Pascolo Cespugliato | € 1.370,00; |
| Valore Agricolo medio per Ettaro Pascolo             | € 1.370,00  |
| Valore Agricolo medio per Ettaro Seminativo          | € 11.638,00 |

In considerazione di quanto sopra avremo:

|                                            |              |
|--------------------------------------------|--------------|
| Valore Agricolo al mq. Pascolo Cespugliato | € 0,1307/mq. |
| Valore Agricolo al mq. Pascolo             | € 0,1307/mq. |
| Valore Agricolo al mq. Seminativo          | € 1,1638/mq. |

Valore di stima/di mercato Pascolo Cespugliato

4.500,00 mq. x € 0,1307/mq. = a) € 600,00 (arrotondato)

Valore di stima/di mercato Pascolo

480,00 mq. x € 0,1307/mq. = b) € 63,00 (arrotondato)

Valore di stima/di mercato Seminativo

56.870,00 mq. x € 1,1638/mq. = c) € 66.000,00 (arrotondato)

Valore di stima/di mercato a corpo area urbana (quota di 1/2)

d) € 5.000,00

**B) VALORE DI STIMA/DI MERCATO TERRENI ARROTONDATO €  
72.000,00**



### **VALORE DI STIMA/DI MERCATO TERRENI (P.lle 332/335)**

In considerazione che su detta area, sulla base del piano operativo del Comune di Vaglia è possibile la realizzazione di (vedere precedente punto 7) di campi sportivi, di una piscina e delle attrezzature di servizio ad essi connessi (spogliatoi, locale ufficio per la gestione degli utenti, spazi per il relax ed il ristoro), il sottoscritto ha proceduto con la determinazione del valore a nuovo delle strutture che andranno ad essere realizzate ed applicando la solita incidenza del 9% sul costo a nuovo per determinare il valore dell'area.

Si precisa quanto segue:

- la superficie Edificabile è stata calcolata come superficie Lorda (mq. 530,00 circa);

- la superficie dei parcheggi è stata considerata pari a:

12,50 mq. per i parcheggi generici (totale 38 parcheggi);

17,50 mq. per i parcheggi dedicato ai disabili (totale 6 parcheggi);

alle superficie sopra determinate è stato aggiunto un 65% per gli spazi di manovra e la viabilità di collegamento;

- i costi della struttura, della piscina, della viabilità/parcheggi e del campo da tennis sono stati determinati sulla base del Prezziario di massima per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare (Categorie "D" ed "E" – nel nostro caso D/2)" redatto dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze che utilizza il solito procedimento del costo di riproduzione deprezzato; si precisa che i costi di costruzione indicati fanno riferimento al biennio 1988/1989 pertanto il sottoscritto ha indicizzato detti prezzi sulla base dei coefficienti ISTAT; i prezzi del campo da calcio e del campo da calcetto sono stati desunti a corpo mediante ricerche eseguite.



| DATI           |  |  |    |  |
|----------------|--|--|----|--|
| Incidenza Area |  |  | 9% |  |

|                   |                         |            |                |              |
|-------------------|-------------------------|------------|----------------|--------------|
| Costo Costruzione | SPESE                   |            |                |              |
|                   | STRUTTURA               | Superficie | Costo Unitario |              |
|                   |                         | mq.        | €/mq.          | €            |
|                   | S.E. Lorda              | 530,00 mq. | € 770,00       | € 408.100,00 |
|                   | PARCHEGGIO + VIABILITA' | 930,00 mq. | € 40,00.       | € 37.200,00  |
|                   | PISCINA                 | A CORPO    |                | € 121.000,00 |
|                   | CAMPO CALCIO            | A CORPO    |                | € 150.000,00 |
|                   | CAMPO TENNIS            | 648,00 mq. | € 65,00        | € 42.120,00  |
|                   | CAMPO CALCETTO          | A CORPO    |                | € 80.000,00  |
|                   | RECINZIONI (A ml.)      | 439 ml.    | € 120,00       | € 52.680,00  |
| TOTALE CCF        |                         |            |                | € 891.100,00 |

|                     |                               |  |             |             |
|---------------------|-------------------------------|--|-------------|-------------|
| Oneri Professionali | PERCENTUALE 10% SU CCF        |  |             |             |
|                     | a) Progetto                   |  | 25%         | € 22.277,50 |
|                     | b) Impianti                   |  | 15%         | € 13.366,50 |
|                     | c) Strutture                  |  | 15%         | € 13.366,50 |
|                     | d) Sicurezza                  |  | 9%          | € 8.019,90  |
|                     | e) D.L.                       |  | 32%         | € 28.515,20 |
|                     | f) Accatastamento             |  | 1,0%        | € 891,10    |
|                     | g) Conformità + Abitabilità   |  | 3,0%        | € 2.673,30  |
|                     | TOTALE ONERI PROFESSIONALI OP |  | € 89.110,00 |             |

|              |                          |           |             |              |
|--------------|--------------------------|-----------|-------------|--------------|
| Oneri Com.li | Urb.Prim. e Secon.       | 530,00 mq | 23,75 €/mq. | € 12.587,50  |
|              | Costo Costr.             |           | 10%         | € 89.110,00  |
|              | TOTALE ONERI COMUNALI OC |           |             | € 101.697,50 |

|                        |  |  |  |                |
|------------------------|--|--|--|----------------|
| TOTALE SOMMA CCF+OP+OC |  |  |  | € 1.081.907,50 |
|------------------------|--|--|--|----------------|

|                     |                                   |  |    |             |
|---------------------|-----------------------------------|--|----|-------------|
| Costo Acquisto Area |                                   |  |    |             |
|                     | TOTALE VS (9% SU SOMMA CCF+OP+OC) |  | 9% | € 97.371,68 |

**C) VALORE DI STIMA/DI MERCATO TERRENI P.lle 332/335) €**  
**97.000,00**

**VALORE DI STIMA/MERCATO COMPLESSIVO (A+B+C) € 14.700.000,00**

In considerazione che la vendita del bene viene eseguita in via giudiziale e quindi tenuto conto delle procedure e dei meccanismi d'asta, della



situazione urbanistica in cui si trova, il sottoscritto CTU ritiene di applicare al valore di mercato determinato come sopra, una riduzione di valore pari a circa il 15%, a cui dovranno essere detratti gli importi di quanto riportato al paragrafo 7 pari a complessivi € 100.000,00, avremo pertanto il seguente Valore a base d'asta

€ 15.000.000,00 – 15% - € 100.000,00 = € 12.395.000,00 arrotondato ad:

**VALORE A BASE D'ASTA**

**€ 12.395.000,00**

|                                |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| <b>VALORE DI STIMA/MERCATO</b> | <b>€ 14.700.000,00</b> |
| <b>PREZZO A BASE D'ASTA</b>    | <b>€ 12.395.000,00</b> |

Si precisa che la vendita viene eseguita a corpo e non a misura e che il calcolo della consistenza e del prodotto discendono anche da considerazioni eventualmente non riportate nella presente stima. Infine l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o scostamenti dalla consistenza non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

## **9. Valore immobili in caso di comproprietà**

### **Valore quota/Divisibilità**

In considerazione del fatto la quota oggetto di pignoramento è pari all'intero, non si rende necessario stabilire il valore di mercato della quota né prendere in considerazione la possibilità di divisione dei beni in oggetto.

**N.B. in relazione alla quota di proprietà di 1/2 inerente l'area urbana identificata al Catasto Fabbricati con il Fg. 46 – P.Illa 340 che costituisce porzione di strada che permette l'accesso oltre che ai beni oggetto della presente Relazione Tecnica anche ad altri beni di altra proprietà, il sottoscritto, in considerazione del valore minimo che detta area urbana ricopre, non ritiene necessario stabilire il valore di mercato di detta quota né prendere in considerazione la possibilità di divisione.**

### **Valore ai fini fiscali**

**VALORE ALBERGO**

**€ 12.225.000,00**



## 10. Regime impositivo di vendita

La vendita del bene oggetto della presente Relazione Tecnico Estimativa è soggetta ad IVA.

La vendita è soggetta al regime impositivo previsto dalle norme vigenti.

## 11. Riepilogo

Come sopra descritto è stato individuato un unico LOTTO nello stato di fatto e di diritto in cui si trova che viene in sintesi individuato e descritto come segue, la vendita avverrà a corpo e non a misura:

**Piena Proprietà** su Unità Immobiliare ad uso Albergo (Piano Interrato/Terreno/Primo/Secondo/Terzo) oltre resede e terreni circostanti e **proprietà per la quota di 1/2** su area urbana – Comune di Vaglia (FI) – Loc. Pratolino – Via della Lupaia, 1556.

**Piano seminterrato** si trovano le sale congressi, con i relativi locali di supporto, oltre a locali tecnici e di deposito, la piscina coperta con i relativi locali tecnici di supporto quali bagni, sauna, locale massaggi e palestra, si trovano inoltre lavanderia e vari ripostigli. A questo piano il locale deposito raggiungibile dal Loc. Tecnico in cui sono ubicati gli impianti per mezzo di un disimpegno è pieno di materiale derivante da demolizioni eseguite nel complesso.

**Piano Terra** si trova un ampio atrio centrale che accoglie la reception, entrando in detta hall abbiamo:

sulla sinistra la zona destinata ad uffici amministrativi, sale riunioni/congressi, zona adibita alla preparazione del cibo, magazzini e locali bagni;

sulla destra troviamo vari locali che sono destinati a spazi bar/ristoro ed a sala congressi;

La zona frontale è destinata prevalentemente alla ristorazione.

Distaccato dal fabbricato e di fronte all'ingresso principale è presente un manufatto a servizio del fabbricato in cui è ubicata la cabina elettrica ENEL, locale trasformatori ed un locale tecnico.



**Piani Primo/Secondo** sono costituiti da un ampio disimpegno centrale che permette l'accesso ad alcuni locali a servizio della struttura e da cui si diramano i collegamenti verticali (costituiti da scale ed ascensori), si diramano inoltre tre corridoi, che consentono l'accesso alle camere ognuna con bagno privato ed alle scale di sicurezza (in particolare i corridoi che si trovano nei corpi di fabbrica a sinistra e a destra guardando la facciata principale dal piazzale antistante), alcune camere sono state trasformate in uffici (vedere **punto 7 situazione urbanistica**).

**Piano Terzo (sottotetto)** è costituito da un ampio disimpegno centrale che permette l'accesso ad alcuni locali a servizio della struttura da cui si diramano i collegamenti verticali (costituiti da scale ed ascensori), da questo locale si accede ad un ampio lastrico solare con affaccio sulla valle e a due corridoi che conducono alle camere singole, a locali di deposito oltre due ampi locali posti alle estremità di detti corridoi dotati di Bagno e terrazza a tasca.

Nel dettaglio le superficie che costituiscono il complesso nella sua interezza sono così individuate:

|                                                           |                     |
|-----------------------------------------------------------|---------------------|
| SUP. UTILE PIANO SEMINTERRATO                             | mq. 2.070,00 circa  |
| SUP. UTILE PIANO TERRENO                                  | mq. 1.540,00 circa  |
| SUP. VIABILITA' E PIAZZALE                                | mq. 2.600,00 circa  |
| SUP. PARCHEGGIO                                           | mq. 2.000,00 circa  |
| SUP. AREA A VERDE ESTERNA                                 | mq. 8.700,00 circa  |
| SUP. UTILE PIANO PRIMO                                    | mq. 1.430,00 circa  |
| SUP. TERRAZZE E LOGGE PIANO PRIMO                         | mq. 386,00 circa    |
| SUP. UTILE PIANO SECONDO                                  | mq. 1.390,00 circa; |
| SUP. TERRAZZE E LOGGE PIANO SECONDO                       | mq. 371,00 circa;   |
| SUP. UTILE PIANO TERZO<br>(COMPENSIVA LOCALI DI DEPOSITO) | mq. 690,00 circa;   |
| SUP. TERRAZZE A TASCA LASTRICO PIANO TERZO                | mq. 308,00 circa    |
| SUPERFICIE CATASTALE TERRENI DI PERTINENZA                | mq. 80.231,00 circa |

### **Dati Catastali**

I beni risultano catastalmente censiti ed individuati, agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze come segue:



### **Catasto Fabbricati Comune di Vaglia (codice L529)**

#### **ALBERGO**

Fg. **46** – P.Illa **74** – Sub. **501** – Categoria **D/2** – Rendita Catastale **Euro 149.000,00**

### **Catasto Terreni Comune di Vaglia (codice L529)**

#### **TERRENI CIRCOSTANTI**

Fg. **46** – P.Illa **79** – Qualità **Pascolo Cespug.** – Classe **01** – Superficie **04** are **70** centiare – Reddito Dominicale Euro **0,10** – Reddito Agrario Euro **0,10**;

Fg. **46** – P.Illa **99** – Qualità **Pascolo.** – Classe **01** – Superficie **04** are **80** centiare – Reddito Dominicale Euro **0,22** – Reddito Agrario Euro **0,10**;

Fg. **46** – P.Illa **101** – Qualità **Pasc. Cespug.** – Classe **01** – Superficie **24** are **50** centiare – Reddito Dominicale Euro **0,51** – Reddito Agrario Euro **0,51**;

Fg. **46** – P.Illa **102** – Qualità **Pasc. Cespug.** – Classe **01** – Superficie **15** are **80** centiare – Reddito Dominicale Euro **0,33** – Reddito Agrario Euro **0,33**;

Fg. **46** – P.Illa **103** – Qualità **Seminativo** – Classe **03** – Superficie **3** Ettari **10** are **00** centiare – Reddito Dominicale Euro **96,06** – Reddito Agrario Euro **88,06**;

Fg. **46** – P.Illa **113** – Qualità **Seminativo** – Classe **03** – Superficie **2** Ettari **03** are **70** centiare – Reddito Dominicale Euro **63,12** – Reddito Agrario Euro **57,86**;

Fg. **46** – P.Illa **114** – Qualità **Seminativo** – Classe **03** – Superficie **55** are **00** centiare – Reddito Dominicale Euro **17,04** – Reddito Agrario Euro **15,62**;

Fg. **46** – P.Illa **332** – Qualità **Seminativo Arbor.** – Classe **01** – Superficie **90** are **12** centiare – Reddito Dominicale Euro **51,20** – Reddito Agrario Euro **30,25**;

Fg. **46** – P.Illa **335** – Qualità **Seminativo Arbor.** – Classe **02** – Superficie **93** are **69** centiare – Reddito Dominicale Euro **38,71** – Reddito Agrario Euro **26,61**;

### **Catasto Fabbricati Comune di Vaglia (codice L529)**

#### **AREA URBANA**

Fg. **46** – P.Illa **340** – Categoria **F/1** – Consistenza **979 mq.**



**VALORE DI STIMA/MERCATO (Piena Proprietà e quota di 1/2 area urbana)**

**€ 14.700.000,00**

**PREZZO A BASE D'ASTA (Piena Proprietà e quota di 1/2 area urbana)**

**€ 12.395.000,00**

**Disponibilità**

Alla data della presente Relazione Tecnico estimativa il fabbricato con destinazione Alberghiera risulta occupato in forza di Contratto di Locazione Registrato all'Ufficio del Registro di Pontedera in data 14/04/2023 serie 3T n° 1509, con decorrenza dal 17/04/2023 al 29/02/2024 (porzione dell'Immobile a destinazione Alberghiera oggetto della presente Relazione Tecnica Estimativa) **(inopponibile alla procedura, come comunicatomi anche dal Custode nominato ISVEG Firenze, in quanto stipulato in data successiva all'Atto di Pignoramento (31/03/2023) ed alla Notifica al Sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX legale rappresentante della Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in data 21/03/2023 e ai sensi dall'Art. 140 cc/157cpp depositato presso la Casa Comunale di Milano in data 22/03/2023)**

**N.B. si precisa che in forza di detto contratto di Locazione, il bene risulta, ad oggi, destinato a Centro di accoglienza per richiedenti asilo politico (CAS) sotto la sorveglianza ed il controllo del Ministero degli Interni/Prefettura di Firenze.;**

Trasmetto la presente relazione in originale, in copia semplice ed una copia su supporto informatico.

Dichiaro inoltre di aver provveduto ad inviare copia della presente all'esecutato a mezzo posta elettronica o ordinaria ed inoltre a mezzo piattaforma P.C.T.

Firenze, 21/03/2023

Il C.T.U.

(Geometra David Braccini)

Allegati:

- 1) Rilievo Fotografico;
- 2) Documentazione Catastale;



- 3) Copia Atto di Provenienza;
- 4) Comunicazione Agenzia delle Entrate su contratti di locazione;
- 5) Copia Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 6) Copia Visura Camerale;



Compilata da:  
Fazzi Giuseppe

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Firenze N. 4651

**Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/06/2023 - Comune di VAGLIANICA(529) - < Foglio 46- Particella 74 - Subalterno 501>**



Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Firenze

Dichiarazione protocollo n. FI0026229 del 05/03/2019  
Comune di Yaglia  
Via della Lupaia

Identificativi Catastali:  
Sezione: 46  
Foglio: 46  
Particella: 74  
Subalterno: 501

Compilata da:  
Fazzi Giuseppe  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Firenze

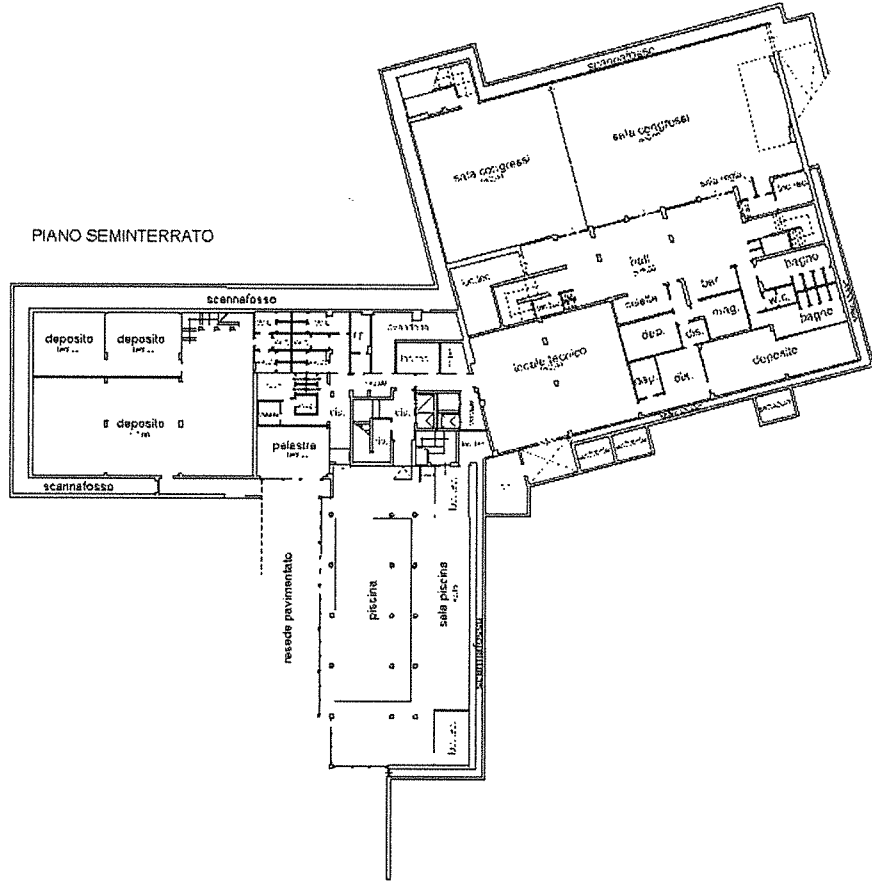
N. 4651

civ. 1556

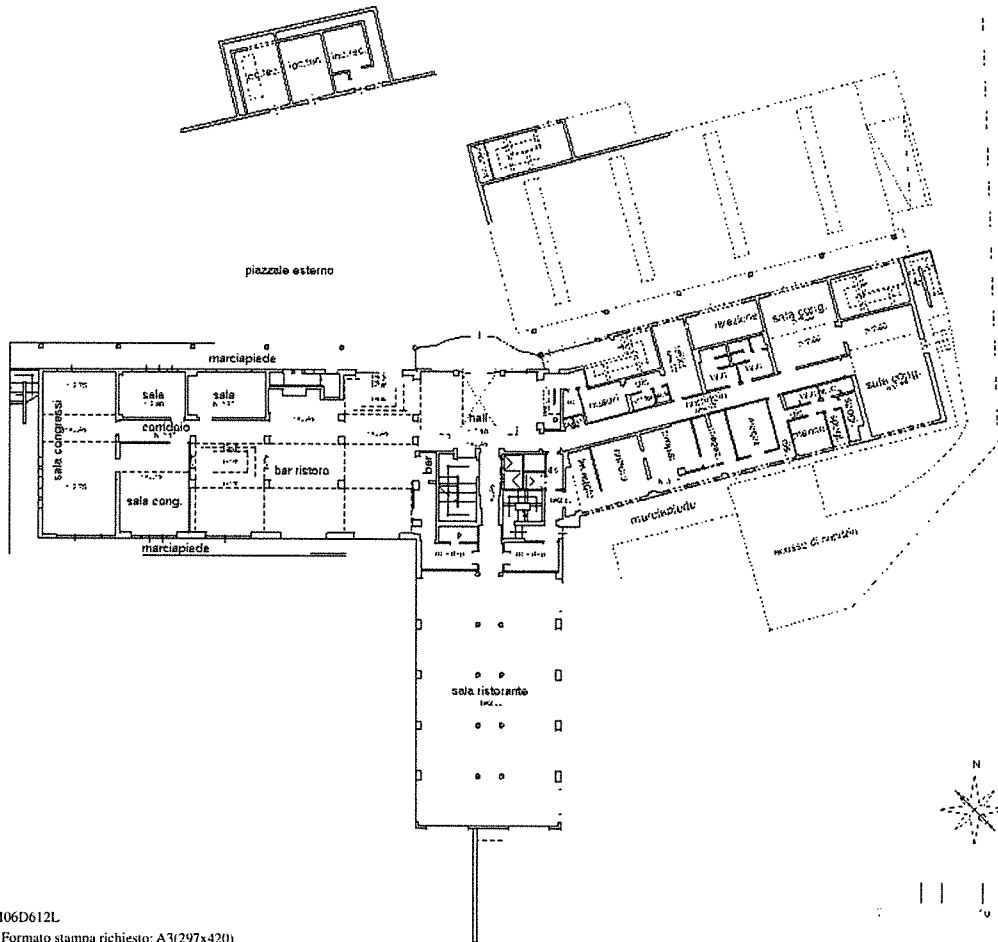
Scala 1: 500

Planimetria  
n. 2

PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA





**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Firenze

Dichiarazione protocollo n. FI0026229 del 05/03/2019  
Comune di Vaglia  
Via Della Lupata

Compilata da:  
Fazzi Giuseppe  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Firenze  
N. 4651

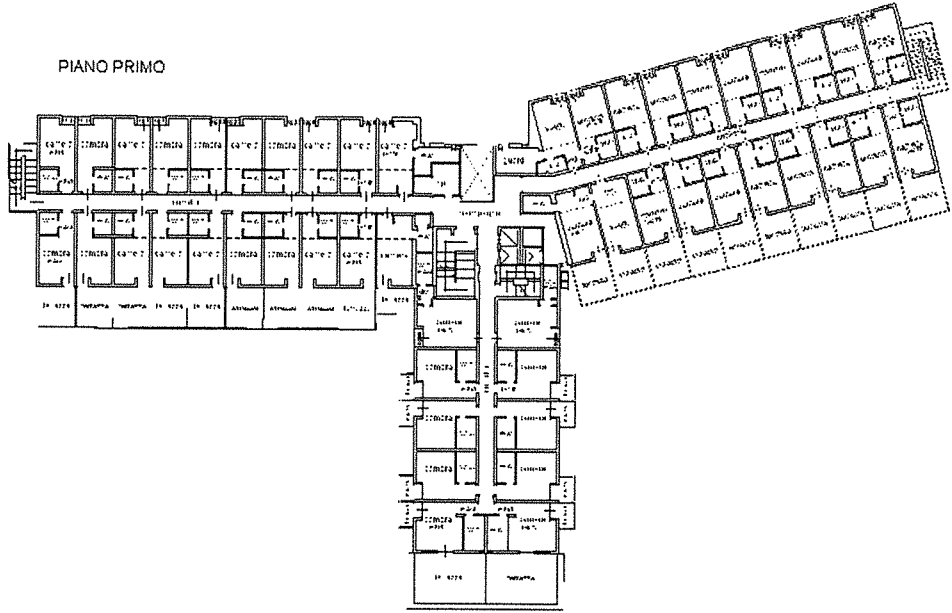
Identificativi Catastali:  
Sezione: 46  
Foglio: 74  
Particella: 74  
Subalterno: 501

civ. 1556

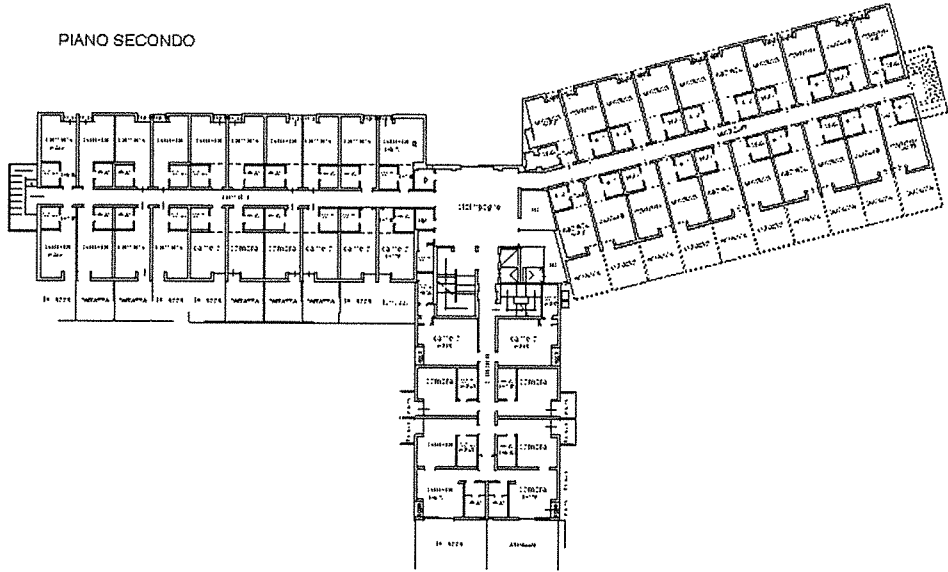
Scala 1: 500

n. 3

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO

