

TRIBUNALE DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. 14 / 2025

Ill.ma G.E. Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

s.p.a.

/

s.r.l.

§

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Resoconto delle attività peritali	6
1. Quesito n. 1 – Identificazione dei beni	8
2. Quesito n. 2 – Estremi dell'atto di pignoramento	12
3. Quesito n. 3 – Atto di provenienza	14
4. Quesito n. 4 – Descrizione dei beni	20
5. Quesito n. 5 – Stato di possesso	25
6. Quesito n. 6 – Esistenza di formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente	25
7. Quesito n. 7 – Esistenza di formalità che saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente	26
8. Quesito n. 8 – Spese e debiti condominiali, sussistenza di procedimenti giudiziari	28
9. Quesito n. 9 – Regolarità edilizia ed urbanistica	28
10. Quesito n. 10 – Regime edilizio	32
11. Quesito n. 11 – Stima del valore dei beni	33
11.1 Metodologia di stima e dati del mercato immobiliare	33
11.2 Stima del valore di mercato	38
12. Quesito n. 12 - Prezzo a base d'asta	42
13. Quesito n. 13 – Appetibilità e divisibilità dei beni – quota pignorata 9bis Regime impositivo della vendita	43
14. Quesito n. 14 – Riepilogo dei lotti	44

TRIBUNALE DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G. 14 / 2025

Ill.ma G.E. Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

s.p.a.

/

s.r.l.

§

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La sottoscritta Arch. _____, nel corso dell'udienza del 12.02.2025 veniva nominata C.T.U. nella vertenza intestata, e prestato il giuramento di rito con deposito telematico della dichiarazione di accettazione dell'incarico nella stessa data, l'Ill.ma G.E. le poneva il seguente quesito:

“provveda il C.T.U. 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 erranei 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 pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare

specificamente 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 immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico 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 è 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 calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di 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, provvedendo in caso di esito positivo della ricerca ad acquisire copia del contratto. 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 o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - ó domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - ó debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
 - ó atti di asservimentourbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - ó convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - ó altri pesi o 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 gravanti 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 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 diritti 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 della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza 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 d.p.r. 6 giugno 2001, 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. evidenziare ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura, di concerto con il custode Isveg, nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, sulla base degli atti presenti nella procedura, risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, la necessità, al fine di fare procedere la esecuzione, di compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti per consentire l'eventuale partecipazione di tali enti al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati, e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art. 1 commi 376, 377 e 378 l. 178/2020; ove il creditore procedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo cessionario e/o avente causa, segnalerà a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'art. 44 della legge 5 agosto 1978 n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;
11. 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.

12. indicare il prezzo 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.
13. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;

in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

- ó -il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
- ó -se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per 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;

9. bis. indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione”.

Il Sig. G.E. concedeva il termine del 12.08.2025 per il deposito della C.T.U. ovvero entro 30 giorni dalla data della successiva udienza fissata per il 11.09.2025.

Resoconto delle attività peritali

Come risulta dalla documentazione prodotta in Allegato 1 alla presente relazione, in data 12.02.2025 la sottoscritta C.T.U. contattava il Custode dei beni nominato ISVEG

al fine di concordare la data per il sopralluogo presso i luoghi di causa; Isveg si rendeva disponibile per la data del 18.03.2025.

La scrivente C.T.U. provvedeva ad estrarre copia della documentazione catastale in data 12.02.2025 (in Allegato 2).

In data 14.02.2025 la sottoscritta C.T.U. comunicava la data del sopralluogo ai soggetti Esecutati, Ambiente2000 s.r.l. via pec, informando via pec nella stessa data il Creditore procedente s.p.a. , via mail ISVEG e l'Avv. per il Creditore.

In data 14.02.2025 la sottoscritta C.T.U. presentava domanda per l'accesso agli Atti al Comune di Vinci (FI) per la ricerca di pratiche edilizie relative al fabbricato comprendente i beni immobili oggetto del presente procedimento, poi reperite presso il Servizio Edilizia in data 18.03.2025.

Con mail del 26.02.2025 la scrivente C.T.U. richiedeva al Notaio Cammuso copia dell'Atto di provenienza dei beni pignorati del 10.03.2017 (rep. 20278/15941 e trascritto il 22.03.2017 al n. 5142/3546, in Allegato 2), acquisito nella stessa data.

§

In data 18.03.2025 come previsto veniva effettuato il sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento in via San Donato n.c. 75/79 nel Comune di Vinci (FI) alla presenza oltre che della sottoscritta C.T.U. , del Sig. per ISVEG, dell'Ing. e Sig.ra per il Soggetto Esecutato, e dell'Arch. collega della scrivente ai soli fini del rilievo metrico; veniva presa visione dei luoghi, eseguito il rilievo metrico e scattate numerose fotografie.

In ossequio alle disposizioni del G.I. le operazioni peritali venivano sospese per sessanta giorni dalla data del sopralluogo al fine di consentire ai debitori di prendere contatti con un legale.

§

In data 12.05.2025 la sottoscritta C.T.U. richiedeva il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni compresi nel compendio immobiliare pignorato che il Comune di Vinci rilasciava in data 6.06.2025 (in Allegato 2).

La scrivente C.T.U. provvedeva a graficizzare il rilievo metrico dei beni, iniziando quindi l'esame della documentazione acquisita e la stesura dell'elaborato peritale.

A tale ultimo riguardo espone la sottoscritta C.T.U. che dal confronto fra gli elaborati grafici delle pratiche edilizie reperite presso il Comune di Vinci e lo stato dei luoghi per come rilevato nel corso del sopralluogo, emergevano alcune difformità.

Al fine di chiarire le possibilità e le modalità eventuali di regolarizzazione urbanistica delle stesse, la sottoscritta C.T.U. prendeva contatti con il Funzionario del Servizio Edilizia del Comune di Vinci, il quale forniva la propria disponibilità ad un incontro per la data del 13.05.2025. Alla data stabilita veniva svolto l'incontro previsto.

§

La sottoscritta C.T.U. ha quindi verificato l'aggiornamento del fascicolo così da appurare l'eventuale intervento di altri creditori ed a rinnovare l'ispezione ipotecaria in data 10.08.2025.

Avendo raccolto tutta la documentazione utile alla formulazione della risposta al quesito posto dal Sig. G.E. la sottoscritta C.T.U. ha proceduto alla redazione della presente relazione, provvedendo a depositarla entro il termine concesso dal G.E. .

1. Quesito n. 1 – Identificazione dei beni

Come risulta dalla visura catastale reperita dalla sottoscritta C.T.U. (in Allegato 2) le unità immobiliari oggetto di pignoramento poste nel Comune di Vinci (FI), risultano identificate catastalmente come di seguito riportato:

Catasto Fabbricati

i F. 41, part. 364, cat. F/1 – Area urbana, consistenza 139 mq, via San Donato,

piano terreno;

confini: F. 41, part. 352/500, 352/503, 353, 371, salvo se altri;

proprietà: s.r.l. (CF) per la quota di proprietà dell'intero;

- i F. 41, part. 371, cat. F/1 – Area urbana, consistenza 43 mq, via San Donato, piano terreno;

confini: F. 41, part. 359, 364, salvo se altri;

proprietà: s.r.l. (CF) per la quota di proprietà dell'intero;

- i F. 41, part. 385, cat. F/1 – Area urbana, consistenza 6 mq, via San Donato, piano terreno;

confini: F. 41, part. 302, 109/514, salvo se altri;

proprietà: s.r.l. (CF) per la quota di proprietà dell'intero;

- i F. 41, part. 109, sub. 514 (graffate p.lle 409, 352 sub.504) cat. D/2 – Alberghi e pensioni (con fine di lucro), rendita € 6.420,00, via San Donato n.c. 75/79, piano terreno e primo;

confini: F. 41, part. 109/506, 401/502, 383/502, 385, 409, 354, 352/507, 352/504, salvo se altri;

proprietà: s.r.l. (CF) per la quota di proprietà dell'intero.

Dalle ispezioni condotte risulta depositata la planimetria catastale dei beni sopra richiamati (in Allegato 2) e che la stessa NON risulta conforme allo stato dei luoghi per come osservato nel corso del sopralluogo e come si dirà meglio nel successivo paragrafo 9.

Catasto Terreni

- i F. 41, part. 349, Qualità Seminativo Arborato, sup. 1.940 mq, redd. dom. € 7,01, redd. agr. 5,01;
confini: F. 41, part. 178, 350, 357, 151, 158, salvo se altri;
proprietà: s.r.l. (CF) per la quota di proprietà dell'intero.
- i F. 41, part. 357, Qualità Seminativo Arborato, sup. 2.789 mq, redd. dom. € 10,08, redd. agr. 7,20;
confini: F. 41, part. 349, 346, 358, 411, 158, 151, salvo se altri;
proprietà: s.r.l. (CF) per la quota di proprietà dell'intero.
- i F. 41, part. 358, Qualità Seminativo Arborato, sup. 181 mq, redd. dom. € 0,65, redd. agr. 0,47;
confini: F. 41, part. 346, 368, 360, 357, salvo se altri;
proprietà: s.r.l. (CF) per la quota di proprietà dell'intero.
- i F. 41, part. 360, Qualità Seminativo Arborato, sup. 38 mq, redd. dom. € 0,14, redd. agr. 0,10;
confini: F. 41, part. 358, 366, 359, salvo se altri;
proprietà: s.r.l. (CF) per la quota di proprietà dell'intero.
- i F. 41, part. 366, Qualità Seminativo Arborato, sup. 74 mq, redd. dom. € 0,44, redd. agr. 0,23;
confini: F. 41, part. 368, 294, 359, 360, salvo se altri;
proprietà: s.r.l. (CF) per la quota di proprietà dell'intero.

- i F. 41, part. 368, Qualità Seminativo Arborato, sup. 42 mq, redd. dom. € 0,25, redd. agr. 0,13;
confini: F. 41, part. 348, 294, 366, 358, salvo se altri;
proprietà: s.r.l. (CF) per la quota di proprietà dell'intero.

§

Ulteriori precisazioni:

- i le p.lle 364 e 371, F. 41 del NCEU derivano da nuova COSTITUZIONE del 24.01.2011 Pratica n. FI0019077;
- le p.lle 364, 371, F. 41 del CT derivano da FRAZIONAMENTO del 5.01.2011 Pratica n. FI0000280 in atti dal 5.01.2011 della p.lla 347 che deriva da FRAZIONAMENTO del 7.09.2010 Pratica n. FI0248359 della p.lla 296;
- la .p.lla 385, F. 41 del NCEU deriva da nuova COSTITUZIONE del 14.06.2012 Pratica n. FI0146024;
- la p.lla 385 F. 41 del CT deriva da FRAZIONAMENTO del 25.05.2012 Pratica n. FI0125448 della p.lla 250;
- le p.lle 409, 352 sub.504 e 109 sub.514 graffate derivano da VARIAZIONE del 14.08.2019 Pratica n. FI0090445 in atti dal 16.08.2019 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE delle p.lle 109 sub 508, 109 sub 509, 109 sub 510 352 sub 502 e 409 i quali derivano da VARIAZIONE del 24.01.2011 Pratica n. FI0019080 in atti dal 24/01/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE dalle p.lle 109 subb 23,25,26 e 27;
- la p.lla 411 F. 41 del CT deriva da FRAZIONAMENTO del 5.01.2011 Pratica n. FI0000280 della p.lla 149 F. 41;
- la p.lla 349 F. 41 del CT deriva da FRAZIONAMENTO del 7.09.2010 Pratica n.

FI0248359 della p.lla 299 F. 41;

- le p.lle 357, 358, 360 F. 41 del CT derivano da FRAZIONAMENTO del 5.01.2011 Pratica n. FI0000280 della p.lla 345 F. 41 del CT il quale deriva da FRAZIONAMENTO del 7.09.2010 Pratica n. FI0248359 della p.lla 175 F. 41;

- le p.lle 366 e 368 F. 41 del CT derivano da FRAZIONAMENTO del 5.01.2011 Pratica n. FI0000280 della p.lla 347 F. 41 del CT il quale deriva da FRAZIONAMENTO del 7.09.2010 Pratica n. FI0248359 della p.lla 296 F. 41.

2. Quesito n. 2 – Estremi dell'atto di pignoramento

L'Atto di pignoramento immobiliare redatto in data 3.12.2024 dall'Avv. Michele Zanotti risulta trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Direzione Provinciale di Pisa al Reg. gen. 620, Reg. part. 457 del 15.01.2025 (in Allegato 2), a favore della

s.p.a. con sede a (P.IVA), e contro

s.r.l. con sede in - FI (P.IVA) è riferito alla piena

proprietà dei beni immobili così descritti:

1. "Bene Immobile sito nel Comune di Vinci – Via San Donato, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 41 mapp. 364, superficie mq 139, piano TE, categoria F/1, AREE URBANE;
2. Bene Immobile sito nel Comune di Vinci – Via San Donato, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 41 mapp. 371, superficie mq 43, piano TE, categoria F/1, AREE URBANE;
3. Bene Immobile sito nel Comune di Vinci – Via San Donato, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 41 mapp. 385, superficie mq 6, piano TE, categoria F/1, AREE URBANE;
4. Bene Immobile sito nel Comune di Vinci – Via San Donato N. 75-79, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 41 mapp. 409 graffato al foglio 41 mapp. 352 sub. 504 e graffato al foglio 41 mapp. 109 sub. 514, piano TE – 01-

ALBERGHI – PENSIONI, rend. / R.Agr. Euro 6.420,00;

5. Bene Immobile sito nel Comune di Vinci – Via San Donato, censito al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 41 mapp. 411, superficie complessiva di (ha.a.ca.) 0.21.02, categoria T – SEMINATIVO ARBORATO, Cla. 3, rend/R.Agr. Euro 5,43, R. Dom. Euro 7,60;
6. Bene Immobile sito nel Comune di Vinci – Via San Donato, censito al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 41 mapp. 349, superficie complessiva di (ha.a.ca.) 0.19.40, categoria T – SEMINATIVO ARBORATO, Cla. 3, rend/R.Agr. Euro 5,01, R. Dom. Euro 7,01;
7. Bene Immobile sito nel Comune di Vinci – Via San Donato, censito al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 41 mapp. 357, superficie complessiva di (ha.a.ca.) 0.27.89, categoria T – SEMINATIVO ARBORATO, Cla. 3, rend/R.Agr. Euro 7,20, R. Dom. Euro 10,08;
8. Bene Immobile sito nel Comune di Vinci – Via San Donato, censito al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 41 mapp. 358, superficie complessiva di (ha.a.ca.) 0.01.81, categoria T – SEMINATIVO ARBORATO, Cla. 3, rend/R.Agr. Euro 0,47, R. Dom. Euro 0,65;
9. Bene Immobile sito nel Comune di Vinci – Via San Donato, censito al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 41 mapp. 360, superficie complessiva di (ha.a.ca.) 0.00.38, categoria T – SEMINATIVO ARBORATO, Cla. 3, rend/R.Agr. Euro 0,10, R. Dom. Euro 0,14;
10. Bene Immobile sito nel Comune di Vinci – Via San Donato, censito al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 41 mapp. 366, superficie complessiva di (ha.a.ca.) 0.00.74, categoria T – SEMINATIVO ARBORATO, Cla. 2, rend/R.Agr. Euro 0,23, R. Dom. Euro 0,44;
11. Bene Immobile sito nel Comune di Vinci – Via San Donato, censito al Catasto

Terreni di detto Comune al foglio 41 mapp. 368, superficie complessiva di (ha.a.ca.) 0.00.42, categoria T – SEMINATIVO ARBORATO, Cla. 2, rend/R.Agr. Euro 0,13, R. Dom. Euro 0,25”.

§

Espone la sottoscritta C.T.U. che i dati catastali relativi al bene immobile indicati nell'Atto di pignoramento corrispondono a quanto riportato nelle visure catastali estratte dalla scrivente.

3. Quesito n. 3 – Atto di provenienza

Dall'esame della documentazione versata in atti e dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta C.T.U. risulta quanto di seguito riportato.

§

Con Atto di compravendita Notaio Cammuso del 10.03.20217 (rep. 20278, racc. 15941, registrato ad Empoli il 22.03.2017 al n. 2060, in Allegato 2) s.r.l. con sede in - (P.IVA) acquistava dai Sigg.ri nato ad - FI (CF) per la quota di 2/3, , nato a - il (CF) per la quota di 3/27, , nato a - il (CF) per la quota di 3/27, , nata a - il (CF) per la quota di 1/27, , nato a - il (CF) per la quota di 1/27 e nato a - il (CF) per la quota di 3/27, i beni così descritti:

“porzione di fabbricato attualmente assoggettata a parziale intervento edilizio finalizzato alla realizzazione di una struttura ricettiva, facente parte di un più ampio complesso immobiliare; tale porzione di fabbricato, orientata a sud/est del complesso, è contraddistinta dai civici 75, 79, 79/A e 79/B, è dislocata su due piani (terra e primo) e,

ad intervento ultimato, comprenderà un Residence (le cui caratteristiche sono contemplate dalla vigente legge Regionale Toscana che regola le strutture ricettive) che sarà costituito da sette unità abitative per l'alloggio della clientela e da un locale reception con relativo servizio igienico per svolgervi il ricevimento ed il servizio di portierato.

La porzione oggetto di compravendita, il cui stato di avanzamento dei lavori verrà descritto nel prosieguo di questo atto, comprende:

** al piano terreno tre delle sette unità abitative contemplate dalla struttura ricettiva, contraddistinte rispettivamente dai civici 75, 79/A e 79/B, la zona destinata all'ingresso e ricezione con le scale di accesso al piano superiore, contraddistinta dal civico 79.

Le unità immobiliari saranno così composte:

* l'unità civico 75 sarà composta di ingresso-soggiorno, zona cottura, disimpegno, camera e bagno;

* l'unità civico 79/A comprende un monolocale entro cui è individuata la zona cottura e la zona letto, un disimpegno ed un bagno;

* l'unità civico 79/B comprenderà zona ingresso-soggiorno, vano cottura, disimpegno, camera, sgombero e bagno;

* l'unità civico 79 attualmente consiste in un ampio vano con le scale di accesso al piano primo, vano da suddividersi per ricavare il locale reception, un disimpegno, un bagno con antibagno ed un vano deposito;

** il piano primo, raggiungibile dalle predette scale, include quattro unità abitative ed un locale di sgombero, disimpegnate da un corridoio e così composte:

* la prima unità, a destra delle scale per chi arriva al piano, comprende un monolocale con zona cottura, zona letto e bagno;

* la seconda unità, posta frontalmente per chi arriva al piano, sarà costituita da

ingresso-soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera e bagno;

* la terza unità, adiacente alla precedente, è d'angolo, ha accesso dal corridoio e comprenderà zona ingresso-soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera e bagno;

* la quarta ed ultima unità ha accesso dall'estremità del corridoio e comprende un monolocale d'angolo con ingresso, zona cottura, zona letto e bagno.

Infine tra il quarto monolocale e le scale, con accesso dal predetto corridoio, vi è un vano adibito a sgombero”.

L'atto qui ripreso precisava che “le predette unità sono da completare delle seguenti opere interne: tramezzature, tamponamenti ed infissi disegnati in tratto e punto nell'elaborato grafico allegato, rivestimenti di tutti i servizi igienici e relativi apparecchi igienico sanitari e rubinetterie, pavimenti della zona reception, ringhiere di protezione nel vano scale, parte degli infissi esterni, bussole interne, radiatori e caldaie, completamento impianto elettrico mediante collocazione di tutte le apparecchiature, lucernari previsti a livello del piano primo ove espressamente indicato, imbiancature interne. Lavori tutti cui si obbliga la parte acquirente”.

I beni compravenduti comprendevano altresì:

1) un manufatto con una superficie coperta di circa mq.27 (ventisette), comprendente:

- un corpo di fabbrica in muratura, in grave stato di degrado e fatiscenza, privo di impianti, di pavimentazione, di infissi e di rifiniture, dotato di copertura con struttura in legno collassata e dunque inagibile ed inutilizzabile;

- una tettoia con struttura costituita da correnti e tavole di legno, coperta da elementi in lamiera, anch'essa precaria, priva di fondazioni e non stabilmente infissa al suolo;

2) le seguenti aree ... :

- un resede esclusivo di pertinenza (particella 352 sub.502) e da cui avviene

l'accesso all'unità contraddistinta dal civico 75, identificato per forma e consistenza nell'elaborato planimetrico;

- un'area urbana (particelle 364 e 371) occupata in gran parte da un vialetto alberato, che si sviluppa per una superficie catastale complessiva di mq.182 (centottantadue);

- l'area di terreno antistante alle unità contraddistinte dai civici 79/A e 79/B (particella 410) che si allarga poi in direzione sud e che si sviluppa per una superficie catastale di mq. 2495 (duemilaquattrocentonovantacinque), con la precisazione che su tale area insiste l'impianto di fitodepurazione delle acque reflue provenienti dall'edificio stesso;

- altro appezzamento di terreno agricolo (particelle 357 e 349) che si sviluppa in continuità con il precedente (parzialmente gravato da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore di terzi, come meglio in seguito specificato) ed ha una superficie catastale di mq.4729 (quattromilasettecentoventinove);

- l'area adibita a spazio di manovra e parcheggio, entrambe in proprietà esclusiva (particelle 358, 360, 366 e 368) che si sviluppano per una superficie catastale complessiva di mq.335 (trecentotrentacinque), su cui grava diritto di passo a favore di terzi, come meglio in seguito specificato;

- una piccola area urbana di forma trapezoidale (particella 385) della superficie di mq.6 (sei) situata tra la porzione di fabbricato compravenduta ed una strada di servizio a nord-est del complesso.

Costituisce inoltre parte della vendita, in quota di comproprietà con le altre unità aventi diritto ... :

- la quota di comproprietà pari a 500/1000 (cinquecento millesimi) dell'area urbana identificata al Catasto Fabbricati di Vinci nel foglio di mappa 41 dalla particella 359, che si sviluppa per una superficie di mq.328 (trecentoventotto),

destinata ad area per passaggio e manovra di accesso ai posti auto ed ai percorsi pedonali che disimpegnano le unità dell'edificio (tra cui la porzione di fabbricato in oggetto);

- la quota di comproprietà pari a 850/1000 (ottocentocinquantamillesimi) dell'area urbana, identificata al Catasto Fabbricati di Vinci nel foglio di mappa 41 dalla particella 353, della superficie catastale di mq.132 (centotrentadue) da adibirsi a primo tratto del passaggio pedonale per raggiungere le unità dell'edificio (tra cui la porzione di fabbricato in oggetto);

- la quota di comproprietà di propria spettanza sul bene comune non censibile, identificato al C.F. di Vinci nel foglio di mappa 41 dalla particella 354 di mq.100 (cento) da adibirsi a secondo tratto del passaggio pedonale per raggiungere le unità dell'edificio (tra cui la porzione in oggetto);

- la quota di comproprietà di propria spettanza sul bene comune non censibile, identificato al C.F. di Vinci nel foglio di mappa 41 dalla particella 352 sub.500, che funge da passaggio per accedere al resede esclusivo (352 sub.502) ed all'unità contraddistinta dal civico 75 (facente parte dell'unità particella 109 sub.508). Su tale particella sussiste il diritto di passo in favore della particella 352 sub.503 di proprietà Raffaele”.

Nell'Atto venivano altresì riportati gli identificativi catastali dei beni compravenduti come di seguito riportato:

“quanto al fabbricato, al C.F., nel foglio di mappa 41 dalle particelle graffate 109 sub.508 - 352 sub.502 (piani T-1, cat. F/4, in corso di definizione), 109 sub.510 (piano 1, cat. F/4, in corso di definizione) e 109 sub.509 (b.c.n.c., comune ai subb. 508 e 510: l'ingresso ed il vano scale);

** quanto al manufatto, al C.F., nel foglio di mappa 41 dalla particella 409 (piano T, cat. F/2, unità collabenti), giusta tipo mappale n.190377/2014 del 26.11.2014 e

dichiarazione di fabbricato urbano n.2679/2014 del 3.12.2014, prot. FI/194145;

** quanto alle aree urbane in proprietà esclusiva,

* al C.F., nel foglio di mappa 41, dalle particelle 364 (area urbana, mq.139), 371 (area urbana, mq.43) e 385 (area urbana, mq.6);

* al C.T., nel foglio di mappa 41, dalle particelle 349 (mq.1940, semin. arb., classe 3, R.D. euro 7,01 e R.A. euro 5,01), 357 (mq. 2789, sem. arb., cl.3, R.D. euro 10,08 e R.A. euro 7,20), 358 (mq. 181, sem. arb., cl.3, R.D. euro 0,65 e R.A. euro 0,47), 360 (mq. 38, sem. arb., cl. 3, R.D. euro 0,14 e R.A. euro 0,10), 366 (mq. 74, sem. arb., cl. 2, R.D. euro 0,44 e R.A. euro 0,23), 368 (mq. 42, sem. arb., cl.2, R.D. euro 0,25 e R.A. euro 0,13) e 410 (mq. 2495, sem. arb., cl.3, R.D. euro 9,02 e R.A. euro 6,44);

** quanto alle aree urbane vendute per una quota di comproprietà, al C.F., nel foglio di mappa 41, dalle particelle 353 (area urbana, mq.132) e 359 (area urbana, mq.328);

** quanto alle aree che costituiscono bene comune non censibile, oggetto di cessione per la quota di rispettiva pertinenza, al C.F., nel foglio di mappa 41, dalle particelle 354 (b.c.n.c., comune alle particelle 109 sub.507 - 352 sub.503, 109 sub.508 - 352 sub.502 e 109 sub.510: il passo), 352 sub.500 (b.c.n.c., comune alle particelle 109 sub.506 - 352 sub.501 - 367, 109 sub.508 - 352 sub.502, 364: il resede);

** le aree su cui insiste la strada che collega la via di San Donato e dalla quale avviene l'accesso a gran parte del complesso, al C.T., nel foglio di mappa 41, dalle particelle 146 (mq. 90, sem. arb., cl.2, R.D. euro 0,53 e R.A. euro 0,28), 378 (mq. 20, sem. arb., cl.3, R.D. euro 0,07 e R.A. euro 0,05) e 387 (mq. 419, sem. arb., cl.2, R.D. euro 2,49 e R.A. euro 1,30). Confini: particelle 109, 319, 315, 156, 303, 151, 178, 350, 346, 348, 301, 359, 363 del foglio di mappa 41, s.s.a.

§

Alla parte venditrice i beni immobili erano pervenuti per:

i Atto Notaio Verre del 31.12.1991 (rep. 99578/22740, registrato a Empoli il

17.1.1992 al n.696) con il quale e acquistavano,
fra l'altro, per 1/2 ciascuno, i beni in oggetto;

i successione in morte della Sig.ra (n. 1307/9990/16 del 4.11.2016).

4. Quesito n. 4 – Descrizione dei beni

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura di esecuzione è costituito dalla porzione di un fabbricato destinato a residenza turistica alberghiera e da alcuni appezzamenti di terreno agricolo nelle immediate vicinanze (in estrema sintesi).

Il compendio è posto in Località Campocollese a sud del Comune di Vinci (FI) dal quale dista 5 km, a breve distanza dall'abitato del Comune di Empoli (5 km), non distante quindi dalla strada di grande comunicazione FI-PI-LI; la zona è caratterizzata dal leggero declivio delle colline del Valdarno, da ampi appezzamenti di terreno agricolo e da edilizia rurale sparsa in molti casi con destinazione turistico-ricettiva.

Con riferimento alla documentazione fotografica e alle planimetrie di rilievo prodotte in Allegato 2, riferisce la sottoscritta C.T.U. che il fabbricato comprendente il bene pignorato è posto in via San Donato n.c. 75-79 che si diparte dalla SP43 – via Pietramarina (fotografia n. 0) ed è compreso in un più ampio aggregato edilizio di remota costruzione (ante 1967) ex rurale.

La porzione di fabbricato oggetto di pignoramento è articolata su due piani fuori terra; ha struttura portante in pietrame misto a laterizio, solai con struttura lignea, tamponamenti in laterizio, copertura con struttura lignea a padiglione e manto in laterizio (coppi e tegole); le facciate sono intonacate in colore chiaro, prive di elementi decorativi (fotografie n. 1-4), e conserva sul fronte laterale destro i vecchi grigliati in laterizio.

Si accede al fronte principale del fabbricato percorrendo attraversando un breve tratto di stradello sterrato che conduce aree verdi antistanti tenute a giardino e di cui si dirà più avanti (fotografie n. 1 e 2).

Come detto la porzione di fabbricato è interamente adibita a residenza turistica alberghiera articolata in 7 unità costituite da mini appartamenti atti allo scopo, oltre ad ambienti destinati all'accoglienza e servizio di portierato; più in particolare e con l'ausilio della planimetria di rilievo in Allegato 2, riferisce la sottoscritta C.T.U. l'articolazione di detti ambienti:

- i Reception – piano terreno: si accede da una grande apertura sul fronte principale (fotografia n. 5) che immette in un grande ambiente suddiviso in due vani collegati (fotografie n. 6-9) dal principale dei quali si diparte la scala interna di collegamento con il piano primo; la reception è corredata di servizio igienico finestrato dotato di antibagno (fotografia n. 10);
- i Unità A – piano terreno: con ingresso posto alla sinistra della Reception ed al di sotto di una loggia formata da un balcone soprastante di altra proprietà (fotografie n. 11 e 12) l'unità è composta soggiorno (fotografia n. 13) con angolo cottura (fotografia n. 14), un disimpegno, una camera da letto (fotografia n. 15) ed un bagno finestrato con doccia (fotografia n. 16); l'unità è corredata di un piccolo resede in parte pavimentato in cotto ed in parte tenuto a giardino (fotografia n. 12);
- i Unità B – piano terreno: con ingresso posto alla destra della Reception (fotografia n. 17), l'unità è composta soggiorno (fotografie n. 18 e 19) con angolo cottura (fotografia n. 20), una camera da letto aperta sul soggiorno (fotografia n. 21) ed un bagno con areazione forzata con doccia (fotografia n. 22);
- i Unità C – piano terreno: con ingresso posto alla destra della Reception (fotografia n. 23), l'unità è composta soggiorno con camino (fotografia n. 25) con angolo cottura (fotografia n. 26), un disimpegno, due camere da letto (fotografie n. 27 e 28) ed un bagno con areazione forzata con doccia (fotografia n. 29);
- i Unità D – piano primo: con ingresso dal vano scale che si diparte dalla Reception

e che conduce ad un corridoio di distribuzione (fotografie n. 30, 31 e 32), l'unità è composta soggiorno (fotografie n. 33 e 34) con angolo cottura (fotografia n. 35), una camera da letto aperta sul soggiorno (fotografie n. 36 e 37) ed un bagno con areazione forzata con doccia (fotografia n. 38);

- i Unità E – piano primo: con ingresso dal vano scale che si diparte dalla Reception e che conduce ad un corridoio di distribuzione (fotografia n. 39), l'unità è composta soggiorno (fotografie n. 40 e 41) con angolo cottura (fotografia n. 42), disimpegno (fotografia n. 43), una camera da letto (fotografia n. 44) ed un bagno con areazione forzata con doccia (fotografia n. 45);
- i Unità F – piano primo: con ingresso dal vano scale che si diparte dalla Reception e che conduce ad un corridoio di distribuzione (fotografie n. 46 e 47), l'unità è composta soggiorno (fotografie n. 48 e 49) con angolo cottura (fotografia n. 50), una camera da letto (fotografia n. 51) ed un bagno finestrato con doccia;
- i Unità G – piano primo: con ingresso dal vano scale che si diparte dalla Reception e che conduce ad un corridoio di distribuzione (fotografie n. 52 e 53), l'unità è composta soggiorno con angolo cottura (fotografia n. 54), una camera da letto (fotografia n. 55) ed un bagno finestrato con doccia (fotografia n. 56).

Le Unità risultano in ottimo stato di conservazione; più in particolare si nota:

- i tutte le unità sono completamente arredate e complete di cucina con elettrodomestici, tutti in ottimo stato (ad es. fotografie n. 13, 21, 34, 41, 42, 48);
- i le pavimentazioni sono in mattonelle di cotto;
- i i servizi igienici sono dotati di tutti i sanitari in vitreous china e rubinetteria, e rivestiti in mattonelle di ceramica;
- i tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile con colori chiari;
- i le voltine in laterizio a vista al piano terreno (fotografia n. 7);
- i le strutture lignee a vista in modo particolare della copertura al piano primo (ad

es. fotografie n. 9, 15, 33, 41, 44, 50);

- i le finestre a tetto al piano primo (ad es. fotografie n. 33, 37, 50);
- i gli infissi sono in legno dotati di vetrocamera, le porte interne sono in legno; le unità sono corredate di portoncini blindati; non sono posti infissi esterni, le aperture sono schermate da tendaggi interni oscuranti;
- i il grande camino in pietra nella Reception (fotografia n. 8);
- i l'impianto elettrico è sottotraccia e funzionante anche si precisa la scrivente di non avere eseguito specifici accertamenti;
- i le unità sono corredate di riscaldamento ad aria calda a mezzo di split a parete e di produzione di acqua calda con boiler elettrici a parete.

Si notano infine modeste tracce di umidità di risalita nelle murature del fronte principale (fotografie n. 9 e 23) e di infiltrazione di acqua da un infisso al piano primo.

Riferisce altresì la sottoscritta C.T.U. che nel resede antistante il fronte principale è posto un modesto fabbricato ad un solo piano fuori terra (fotografie n. 57 e 58) con struttura in muratura, copertura a capanna con struttura lignea a vista e manto in laterizio e corredato di loggia su un fronte (fotografia n. 58) e tettoia sul fronte opposto (fotografie n. 59 e 60) pavimentata in cemento; il manufatto comprende due vani utilizzati come cucina (fotografia n. 61) e lavanderia – wc (fotografia n. 62).

Il fabbricato è dotato di infissi in legno e vetrocamera, pavimentazione e rivestimenti e di impianto elettrico ed idrico, e risulta in ottimo stato di conservazione.

§

Come anticipato il compendio immobiliare comprende appezzamenti di terreno e più in particolare:

- i in posizione antistante il fronte principale, tenuto a prato non coltivato e con giacitura pianeggiante (fotografie n. 63-67);
- i alla sinistra del fronte principale all'arrivo dello stradello interno sterrato, tenuto a

prato non coltivato, con giacitura pianeggiante e destinato a parcheggio (fotografia n. 68);

- i nelle immediate vicinanze, tenuto a prato non coltivato ed oliveto (non in produzione) con modestissimo declivio (fotografie n. 69-71).

§

Le superfici lorde (commerciali) e le altezze delle unità immobiliari vengono indicate come segue (arrotondate ai fini di stima):

- i residenza turistico-alberghiera, piano terreno (h. 2,84-2,97-3,07 m) e primo (h. media 3,00) mq 252,00
- i resedi mq 424,00
- i aree urbane mq 188,00

I terreni agricoli risultano di consistenza complessiva di 5.064,00 mq e con la qualità e consistenza di seguito indicate:

- i F. 41, part. 349, Qualità Seminativo Arborato, sup. 1.940 mq;
- i F. 41, part. 357, Qualità Seminativo Arborato, sup. 2.789 mq;
- i F. 41, part. 358, Qualità Seminativo Arborato, sup. 181 mq;
- i F. 41, part. 360, Qualità Seminativo Arborato, sup. 38 mq;
- i F. 41, part. 366, Qualità Seminativo Arborato, sup. 74 mq;
- i F. 41, part. 368, Qualità Seminativo Arborato, sup. 42 mq;

§

Riporta la scrivente C.T.U. che il vigente strumento urbanistico del Comune di Vinci (si veda il Certificato di Destinazione Urbanistica in Allegato 2) inserisce il fabbricato ed i terreni agricoli pignorati come di seguito indicato:

Regolamento Urbanistico vigente nella zona come sotto indicata:

- nel Sistema Ambientale V, Sottosistema V2 (aree agricole coltivate), Ambito V2.5 (Aree di crinale di salvaguardia);

Piano Operativo adottato nella zona come sotto indicata:

- nel Territorio rurale, nell'Ambito di paesaggio della collina del Montalbano, sub-ambito di paesaggio degli insediamenti Collinari – E3.

5. Quesito n. 5 – Stato di possesso

Sulla base degli accertamenti eseguiti dalla sottoscritta C.T.U. è emerso che i beni immobili oggetto della procedura di esecuzione risultano nella piena disponibilità dei soggetti Esecutati; pertanto ai fini della stima verranno considerati liberi.

6. Quesito n. 6 – Esistenza di formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente

Per quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali e da quanto risulta in atti, sussistono i vincoli che resteranno a carico ed in favore dell'acquirente descritti nell'Atto Notaio Cammuso del 10.03.2017 (in Allegato 2) di seguito riportati:

Alla porzione di fabbricato sopra descritta ed alle relative pertinenze si accede dalla via di San Donato tramite una strada privata in diramazione, ... che insiste sulle aree identificate al C.T. di Vinci nel foglio di mappa 41 dalle particelle 146, 378 e 387. Di tali particelle, che si sviluppano per una superficie di mq.529 ... viene ceduta la quota di comproprietà di 650/1000

In merito alle spese di manutenzione della suddetta strada, le parti convengono che esse saranno sostenute anche dalla parte acquirente unitamente a tutti coloro che la utilizzano, a favore dei quali è già stata costituita servitù di passaggio.

Per le costituzioni delle suddette servitù di passaggio, la parte venditrice precisa che:

- quelle gravanti sulla predetta strada che si diparte da via di San Donato (particelle 146, 378 e 387) sono state costituite con atto autenticato dal notaio Periccioli in data 22 e 24.5.2013, rep. 31285/13331, trascritto a Pisa il 19.6.2013 ai nn. 6202, 6203 e 6204 part.; con atto rogato notaio Silvani in data 25.3.2011,

rep.2516/1944, registrato a Firenze/2 il 29.3.2011 al n.2607/1T, trascritto a Pisa il di 1.4.2011 ai nn. 3599 e 3600 part.; atto ricevuto da me notaio in data 23.12.2011, rep.14174/11447, registrato ad Empoli il 17.1.2012 al n.487, trascritto il 18.1.2012 al n. 823 part.;

- per quelle gravanti sulle particelle oggi geometricamente rappresentate nel foglio di mappa 41 dalle particelle 359, 360, 358 (attuale parcheggio) [oggetto di pignoramento] e 357 (area agricola) [oggetto di pignoramento] sono state costituite con atto rogato notaio Periccioli in data 16.2.2010, rep.28719/11784, trascritto a Pisa il 26.2.2010 al n.2211 part. All'epoca le particelle, gravate in parte dalla servitù di passo pedonale e carrabile, erano geometricamente rappresentate nel foglio di mappa 41 di Vinci dalle particelle 296 e 175".

7. Quesito n. 7 – Esistenza di formalità che saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente

Le ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità del Territorio, Direzione Provinciale di Pisa, hanno dato gli esiti di seguito riportati riferiti al ventennio (in Allegato 2).

- i Trascrizione, derivante da Atto tra vivi – contratto preliminare di compravendita, Reg. gen. n. 18729, Reg. part. n. 13655 del 22.12.2014, a favore di
e contro i Sigg.ri

- i Trascrizione, derivante da Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione, Reg. gen. n. 22, Reg. part. n. 8 del 2.01.2017, a favore dei Sigg.ri

, e contro la Sig.ra I

- i Trascrizione, derivante da Atto tra vivi – compravendita, Reg. gen. n. 5142, Reg. part. n. 3546 del 22.03.2017, a favore di
e contro i Sigg.ri

- i Iscrizione, derivante da Atto notarile pubblico – concessione a garanzia di mutuo fondiario – ipoteca volontaria, Reg. gen. n. 5144, Reg. part. n. 775 del 22.03.2017, a favore di
, e contro

), gravante per la quota di proprietà dell'intero (1/1);

- i Trascrizione, derivante da Atto Giudiziario – Verbale di pignoramento immobili, Reg. gen. n. 620, Reg. part. n. 457 del 15.01.2025, a favore di

, e contro

, gravante per la quota di

proprietà dell'intero (1/1).

8. Quesito n. 8 – Spese e debiti condominiali, sussistenza di procedimenti giudiziari

Riferisce la sottoscritta C.T.U. che non sussiste condominio.

Dalle ricerche espletate dalla scrivente C.T.U. non risultano procedimenti giudiziari riferiti ai beni immobili pignorati.

9. Quesito n. 9 – Regolarità edilizia ed urbanistica

Nel presente paragrafo verranno indicati per le unità immobiliari oggetto del provvedimento di esecuzione gli esiti delle ricerche effettuate presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Vinci ed il confronto con lo stato di fatto osservato nel corso del sopralluogo così da rispondere alla parte del quesito volta a “verificare la regolarità edilizia e urbanistica” delle stesse.

§

Il fabbricato comprendente le unità immobiliari pignorate risulta edificato in epoca anteriore al 1 settembre 1967 ed anche in anteriore al all'entrata in vigore della legge 1150/42; successivamente sono state introdotte modifiche in forza dei seguenti titoli edilizi:

- i per alcune opere abusive era stata presentata domanda di Concessione in sanatoria L. 47/1985 in data 26.3.1986 (prot. n. 3602), relativamente alla quale il Comune ha rilasciato la prescritta concessione a sanatoria con provvedimento n. 26 in data 25.05.2006;

- i per opere di manutenzione straordinaria (rifacimento della copertura parzialmente pericolante) è stata presentata al Comune di Vinci D.I.A. prot. n.12312 in data 10.06.2000:
- i in data 14.04.2006, prot. n. 10163, è stata presentata D.I.A. per restauro e risanamento conservativo finalizzato a reperire una struttura ricettiva “residence”;
- i in data 11.03.2010, prot. n. 7402, è stata presentata richiesta di attestazione di conformità in sanatoria, ai sensi dell’art.84 della L.R.T. 1/2005, per la quale il Comune di Vinci ha rilasciato la prescritta Attestazione di Conformità a Sanatoria n. 8 in data 10.10.2011;
- i in data 5.11.2011, prot. n. 32590, è stata presentata CILA per realizzazione di impianto di fitodepurazione a servizio di civili abitazioni;
- i per la realizzazione del parcheggio e dei percorsi pedonali di accesso anche alla porzione immobiliare in oggetto è stata presentata SCIA in data 10.02.2012, prot. n. 3637.

§

Dall’esame delle pratiche edilizie depositate presso il Comune e menzionate nel punto precedente e dal confronto con lo stato dei luoghi, la sottoscritta C.T.U. ha osservato che l’u.i. posta al piano terreno e primo del fabbricato – residenza turistico alberghiera (F. 41, part. 109, sub. 514, graffate p.lle 409, 352 sub.504, cat. D/2) NON risulta conforme urbanisticamente in forza di alcune modeste difformità interne (meglio esplicate negli elaborati grafici schematici che seguono); e più in particolare:

- i mancata realizzazione di tramezzature nei locali Reception al piano terreno;
- i realizzazione di bagno ed antibagno in posizione differente in corrispondenza dei locali della Reception;
- i Unità B: mancata realizzazione di tramezzature interne all’ingresso; differente conformazione in pianta del servizio igienico;

- i Unità F: differente posizionamento della finestra a tetto;
- i Unità G: chiusura di una porta sul corridoio di distribuzione, realizzazione di tramezzi interni, apertura di porta di collegamento interna.

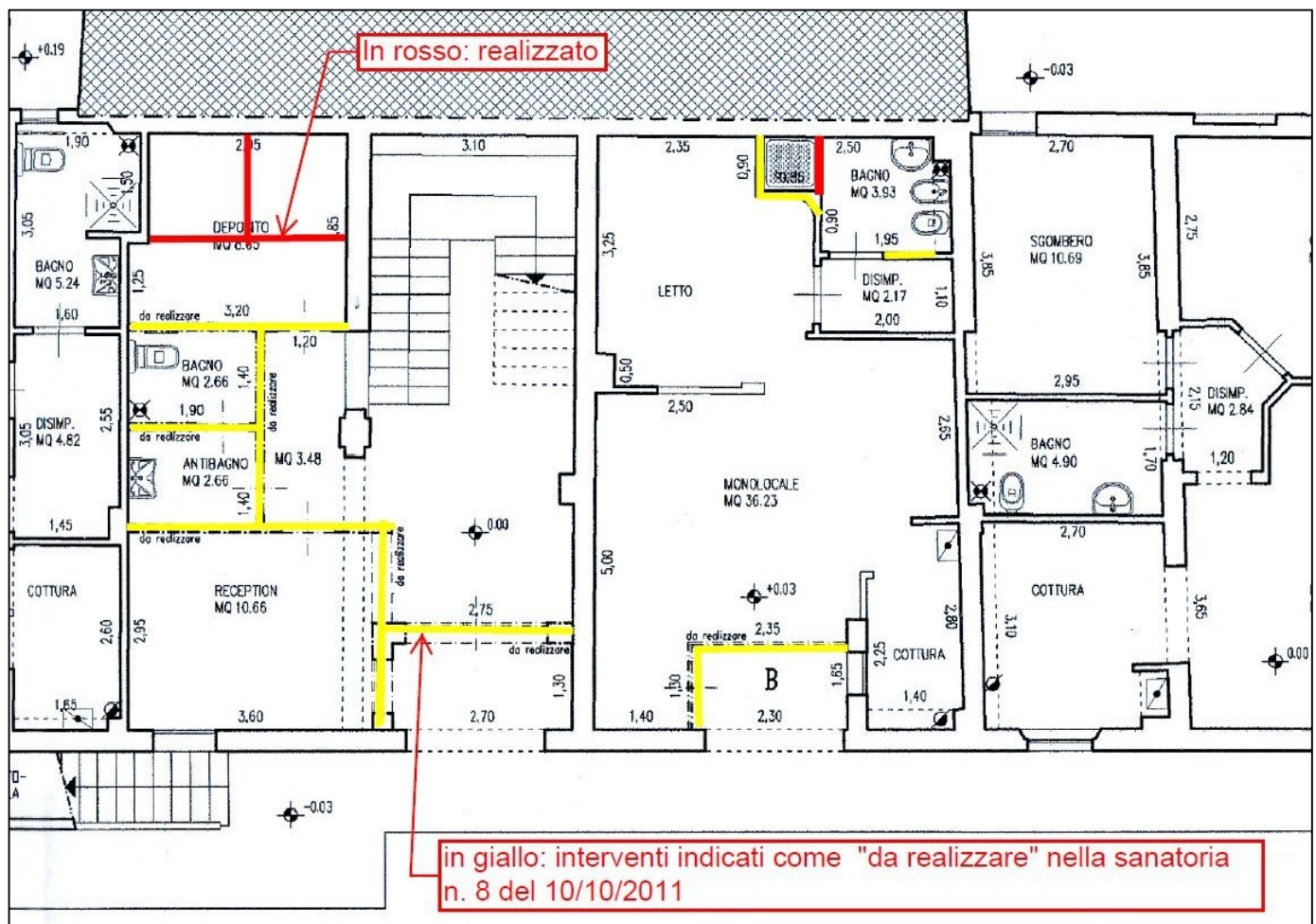


Fig. 1 – porzione di pianta p. terreno (non in scala) con indicazione qualitativa delle difformità osservate

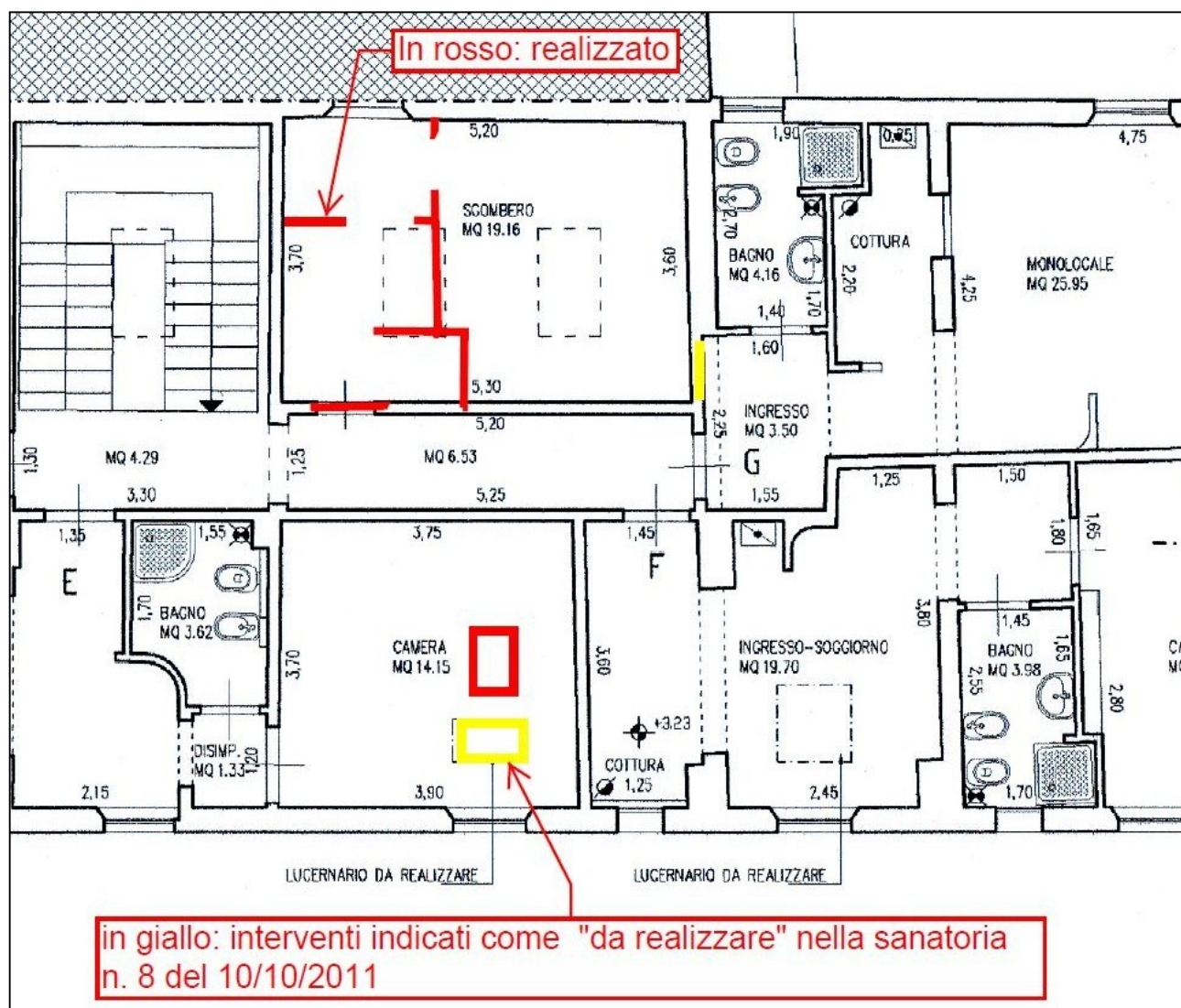


Fig. 2 – porzione di pianta p. primo (non in scala) con indicazione qualitativa delle difformità osservate

Le modifiche introdotte sono ritenute sanabili¹ dalla scrivente C.T.U. (come peraltro discusso con il Funzionario del Servizio Edilizia del Comune) ed al fine di conseguire la piena conformità urbanistica del bene dovrà essere presentata una S.C.I.A. in Sanatoria (art. 145 L.R. 65/2014, art. 19, 19-bis l. 241/90– artt. 5, 6 e 7, d.P.R. n. 160/2010) corrispondendo al Comune per diritti di segreteria l'importo di € 97,00² al momento del deposito, ed a titolo di sanzione amministrativa l'importo non inferiore ad € 516,00.

§

Deve altresì riferire la sottoscritta C.T.U. che gli elaborati di progetto (grafici e relazione) non riportano l'annesso con loggia tettoia presente nel resede antistante il fronte principale del fabbricato (si vedano il rilievo e le fotografie n. 57-62), talché detto manufatto deve ritenersi eseguito in assenza di titolo.

Tale realizzazione non è ritenuta sanabile³ dalla scrivente C.T.U. (come peraltro discusso con il Funzionario del Servizio Edilizia del Comune) in forza delle disposizioni urbanistiche vigenti ed al fine di conseguire la piena conformità urbanistica del bene dovrà necessariamente essere demolito previa comunicazione al Comune.

§

Conclude la sottoscritta C.T.U. rilevando che il fabbricato non risulta conforme catastalmente ed urbanisticamente.

10. Quesito n. 10 – Regime edilizio

In risposta la punto 10 del quesito, riferisce la sottoscritta C.T.U. che i beni pignorati non sono stati realizzati “in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata”, né sono stati “finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche”.

¹ Previa attenta verifica degli elaborati del progetto strutturale.

² interventi di cui all'art. 135 comma 2 lett. a), b), e-ter) ed f) e i) € 97,00.

³ Il manufatto costituisce di fatto un ampliamento di volume del fabbricato principale non ammesso in area agricola.

11. Quesito n. 11 – Stima del valore dei beni

Nel presente paragrafo la scrivete C.T.U. procederà ad esporre le considerazioni propedeutiche alla stima del valore di mercato dei beni.

11.1 Metodologia di stima e dati del mercato immobiliare

Il complesso dei beni immobili oggetto del procedimento di esecuzione è composto come di seguito indicato:

- i Unità immobiliare con destinazione residenza turistica alberghiera (F. 41, part. 109, sub. 514 - graffate p.lle 409, 352 sub.504) compresa in un unico fabbricato ed articolata in n. 7 unità costituite da appartamenti al piano terreno e primo, corredata da resedi e da annesso con loggiato e tettoia;
- i Aree urbane di corredo (F. 41, part. 364, 371, 385);
- i Terreni agricoli nelle immediate vicinanze.

§

La formulazione della stima è stata condotta utilizzando il metodo sintetico (detto anche per comparazione diretta), secondo cui il più probabile valore di mercato viene attribuito mediante il confronto tra l'insieme delle caratteristiche del bene in esame (tipologia, zona, stato di conservazione) e quello di beni simili, i cui prezzi di mercato siano noti o desumibili.

Tale metodo risulta applicabile anche nel caso trattato, poiché i beni oggetto di stima pur non rientrando in regime di ordinarietà per la particolare destinazione d'uso, fanno parte comunque di una classe per la quale siano noti o desumibili dati al mercato immobiliare.

Nel presente paragrafo prima dell'espressione dei valori di stima, vengono indicati i dati generali di riferimento del mercato immobiliare all'attualità riferibili a beni simili per consistenza, tipologia ed ubicazione intendendo con ciò unità immobiliari destinate a residenza, pubblicati dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio

del Mercato Immobiliare⁴) ed in una nota pubblicazione on line del settore (<https://www.borsinoimmobiliare.it/>) ritenuta a tal fine rappresentativa, allo scopo di fornire un inquadramento assolutamente generale, da tenere a riferimento per la determinazione dei valori unitari di stima relativi agli specifici immobili.

§

Quotazioni del mercato immobiliare – Comune di Vinci

Banca dati dell'Agenzia del territorio, secondo semestre 2024

Zona Extraurbana/Resto del territorio:

- i per abitazioni civili in stato conservativo normale: €/mq 950,00 / 1.400,00;

Banca dati <https://www.borsinoimmobiliare.it/> - agosto 2025

Zona resto del territorio:

- i per abitazioni in stabili di qualità superiore alla media: €/mq 1.078,00 / 1.424,00 / 1.770,00.

La scrivente C.T.U. ha altresì preso in esame i valori medi di offerta nell'attuale mercato immobiliare in zone simili del Comune di Vinci⁵ riferiti a beni con

⁴ Riguardo all'utilizzo dei valori cosiddetti OMI, la scrivente intende precisare che come ben noto i dati desunti dalla banca dati OMI sono desunti dalla media dei valori del mercato immobiliare (in estrema sintesi) ovvero "un valore medio teorico che si osserva in un periodo, in una zona e per una tipologia immobiliare in una condizione di ordinarietà" (Le quotazioni OMI: caratteristiche, pregi e limiti di E. Ghirardo e F. Papa in Quaderni dell'Osservatorio. Appunti di Economia immobiliare, Anno nono – Numero Unico – 2020, Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, pag. 49).

⁵ Si riportano alcuni degli annunci immobiliari presi in esame, meglio esplicitati nell'Appendice alla stima unita al presente elaborato, che individuano il valore medio delle richieste di €/mq 1.760,00 (arrotondato):

1. <https://www.immobiliare.it/annunci/92285936/?entryPoint=map>

"Sulle splendide colline di Vinci, in zona panoramica con vista mozzafiato, è in vendita casale completamente ristrutturato libero su quattro lati con circa 2000 mq di terreno circostanti, suddiviso in due unità così organizzate:

1) porzione ad uso abitativo che si sviluppa su due livelli, piano terra e primo. Al piano terra troviamo un ampio open space con cucina e soggiorno; disimpegno/studio, bagno e camera matrimoniale. Al piano primo ulteriore camera matrimoniale, bagno e vano guardaroba;

2) porzione ad uso ricettivo così organizzata: al piano terra ampio salone e cucina con camino; al piano primo 6 camere e 5 bagni en suite; al piano seminterrato ampio vano ad uso cantina e porticato. Da detta porzione si accede sulla terrazza panoramica di circa mq 200 che conduce alla piscina di m 6x10. Da strada privata si raggiunge l'ampio parcheggio a servizio della struttura.

L'edificio, per gran parte in pietra, vanta rifiniture di pregio tipiche dei casolari toscani: soffitti con travi in legno a vista, scale in pietra, mezzane.

caratteristiche analoghe (abitazioni in casali), così come desunti dalle immagini a corredo degli annunci immobiliari presenti al momento della stima (cosiddetti asking price), meglio esplicitati nell'Appendice alla stima che comprende peraltro le immagini degli immobili esaminati illustrative dello stato conservazione e del livello delle finiture), ben consapevole di tutte le cautele necessarie all'esame degli stessi

Gli specifici valori di stima poi espressi, risentono comunque di tutte le caratteristiche peculiari e specifiche dei particolari beni in esame, sia intrinseche che estrinseche.

§

La sottoscritta C.T.U. ha inoltre ricercato immobili attualmente in vendita all'asta pubblicati sui siti on line <https://www.astalegale.net/> non reperendo avvisi simili per

L'immobile viene venduto o in blocco o limitatamente alla struttura ricettiva (esclusa la vendita della sola porzione abitativa) con possibilità di ottenere la destinazione ad uso abitativo della porzione attualmente ad uso turistico.
(Prezzo della sola struttura ricettiva: Euro 640.000).", richiesta € 590.000,00, 370 mq, €/mq 1.595,00;

2. <https://www.immobiliare.it/annunci/106509087/?entryPoint=map>

"VINCI: In posizione di campagna, molto tranquilla: colonica libera su 4 lati, di 350 mq circa, ottima per due nuclei familiari in quanto è già totalmente divisa in due terratetti, ma facilmente comunicabili. Le abitazioni sono state ristrutturate completamente in due periodi, una negli anni 90, composta al piano terra da sala grande, sala pranzo, cucina e bagno, al piano primo 3 camere e bagno, l'altra da circa 10 anni composta al piano terra da soggiorno, cucina, veranda chiusa e bagno, al piano primo 2 camere e bagno. La ristrutturazione è stata fatta con cura utilizzando materiali di pregio e mantenendo le caratteristiche del rustico toscano. L'immobile è situato in posizione pianeggiante ed è completato da un giardino di 2000 mq molto curato e vivibile, dove insistono anche dei locali accessori", richiesta € 670.000,00, 300 mq, €/mq 2.333,00;

3. <https://www.immobiliare.it/annunci/106742581/?entryPoint=map>

"SOVIGLIANA SPICCHIO SANTANSANO pressa, immersa nella prima campagna, villa colonica a solo di circa 500 metri quadri con ampio parco tutto intorno e piscina. Zona panoramica, rialzata e arieggiata, con strada di accesso asfaltata. Subito libera, in ottimo stato. Su due livelli: piano terra e primo. Possibile divisione in due unità completamente distinte e autonome", richiesta € 650.000,00, 450 mq, €/mq

⁶ Espone al riguardo la scrivente C.T.U. che i dati del mercato desumibili dalle offerte di vendita di immobili simili vengono presi in esame quale mero riferimento poiché, come bene noto, in sede di effettiva compravendita il prezzo di offerta subisce variazioni derivanti dalle trattative fra il compratore e l'offerente, generalmente al ribasso, e che è ipotizzabile stimare nella misura del 8,5% come desumibile dal Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia pubblicato dalla Banca d'Italia riferito al 2° trimestre del 2024 ("sia lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali del venditore sia il tempo trascorso tra l'affidamento dell'incarico e la vendita sono sostanzialmente rimasti sui valori minimi registrati dall'inizio della rilevazione (rispettivamente all'8,5 per cento e a 5,7 mesi ...)").

tipologia e ubicazione.

§

Ulteriori considerazioni sono state svolte dalla scrivente C.T.U. per valutare le superfici accessorie delle unità immobiliari comprese nel fabbricato (resedi ed aree urbane) in funzione delle loro caratteristiche, facilità di accesso e destinazione, così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sull'apprezzamento dei beni in esame in regime di libero mercato e ricavare un dato unico di consistenza (superficie virtuale) al quale applicare il prezzo unitario di stima riferito ai singoli beni; tali coefficienti sono desunti dalla specifica normativa del settore (norma UNI 10750⁷ e D.P.R. 138/98⁸ e dalle indicazioni pubblicate nel Consulente

⁷ La norma UNI 10750, riporta i seguenti i criteri di computo della superficie commerciale. Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti; 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati); 35% dei patii e porticati; 60% delle verande; 15% dei giardini di appartamento; 10% dei giardini di ville e villini.

⁸ D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

Il DPR n.138 del 1998 afferma che "l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3). I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato C.

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

Immobiliare – Il sole 24ore

§

Per i terreni agricoli la scrivente C.T.U. riporta i dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio, come indicati nel Pronunciamento Commissione Provinciale n. 1 del 9.02.2022 (BUR n. 9 del 2-03.2022):

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) di seguito sono riportate le modalità di computo.

La superficie catastale è data dalla somma:

- i della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- i della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- i del 25 per cento qualora non comunicanti;
- i della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
- i della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

9 Cantine e solai inabitabili:	0.20
Taverne seminterrate di ville o villini:	0.50
Camere a tetto o soffitte:	0.33
Balconi scoperti:	0.25
Balconi coperti anche lateralmente (logge):	0.40
Verande:	0.95
Terrazze a livello scoperte:	0.25/0.15
Terrazze coperte (aumentandola dim. oltre i 20 mq, diminuire proporzionalmente il primo dei due coefficienti)	0.45/0.3
Lastrici solari praticabili accessibili da scala interna:	0.20/0.10
Giardini di proprietà esclusiva:	0,18

Valori Agricoli Medi della provincia di Firenze – Annualità 2022

- i Regione Agraria n. 4 – Comune di Vinci: Seminativo Arborato €/mq 1,9892.

La sottoscritta C.T.U. ha altresì preso in esame i valori medi di offerta nell'attuale mercato immobiliare in zone simili del Comune di Vinci desunti dagli annunci immobiliari presenti al momento della stima (cosiddetti asking price), meglio esplicitati nell'Appendice alla stima.

11.2 Stima del valore di mercato

Nel presente paragrafo la sottoscritta C.T.U. esprime i valori di stima dei beni oggetto della procedura di esecuzione, utilizzando il metodo cd sintetico comparativo, sulla base dei riferimenti generali riportati nel paragrafo precedente.

§

Fabbricato – Resedi – Aree urbane

Rimandando per la descrizione fisica delle unità immobiliari oggetto di stima e l'individuazione nel dettaglio delle loro caratteristiche al precedente paragrafo 4, sulla base dei criteri e dei valori unitari specificati nel paragrafo 11.1 che precede, tenendo conto della zona semicentrale ma di pregio ambientale, dello stato di manutenzione (ottimo) rilevato nel corso del sopralluogo, della mancata conformità urbanistica e catastale, ed infine dell'andamento del mercato immobiliare riferito ad immobili

¹⁰ Si riportano alcuni degli annunci immobiliari presi in esame, meglio esplicitati nell'Appendice alla stima unita al presente elaborato, che individuano il valore medio delle richieste di €/mq 8,00 (arrotondato):

4. <https://www.immobiliare.it/annunci/116909521/?entryPoint=map>

“VINCI COLLINARE, in bellissima zona panoramica e verde, vendesi terreno agricolo con bella uliveta con 175 piante di olivo, con possibilità di realizzare annesso di circa mq 40”, richiesta € 55.000,00, 5.000 mq, €/mq 11,00;

5. <https://www.immobiliare.it/annunci/92431028/?entryPoint=map>

“VINCI COLLINARE, in bellissima zona panoramica e verde, vendesi terreno agricolo con bella uliveta con 175 piante di olivo, con possibilità di realizzare annesso di circa mq 40”, richiesta € 50.000,00, 10.000 mq, €/mq 5,00.

La sottoscritta C.T.U. ha altresì reperito un annuncio riferito ad un terreno agricolo in vendita all'asta:

6. <https://www.idealista.it/immobile/32983054/>

“Terreni agricoli utilizzati prevalentemente a vigneto e uliveto di mq. 38160 circa”, prezzo a base d'asta € 146.250, €/mq 3,83.

similari con una limitata collocazione nello stesso (sia per la residenza turistica che per i terreni agricoli), si indica per il fabbricato il valore di stima unitario in €/mq 1.440,00

Applicando coefficienti di omogeneizzazione di 0,10 alle superfici del resede e delle aree urbane, si ottiene il valore di stima¹² di seguito indicato:

- i Unità immobiliare con destinazione residenza turistica alberghiera (F. 41, part. 109, sub. 514 - graffate p.lle 409, 352 sub.504) oltre Resedi esclusivi € 758.000,00
- i Aree Urbane (F. 41, part. 364 – 371 - 385) € 27.000,00

§

Come detto l'annesso esterno al fabbricato posto nel resede esclusivo deve essere demolito ed al fine di determinare il costo della sua rimozione, la sottoscritta C.T.U. indica le opere necessarie ed i relativi costi nel computo che segue che tiene conto del rilievo dei luoghi:

- i TOS25_02.A03.001.003 - Demolizione di muratura a qualsiasi piano, altezza o profondità con ausilio di piccoli mezzi meccanici in mattoni forati con malta idraulica, a due o più teste, situata entro terra, ad €/mc 120,97, mc 62,00 (arr.) € 7.500,00

¹¹ Così ottenuto applicando coefficienti riduttivi al valore prezzo medio di mercato già indicato (€/mq 1.760,00), al netto della percentuale riferita al ribasso per le trattative - 8,5%, ed applicando una decurtazione per mancata conformità urbanistica e catastale: 10%

¹²

	mq	coeff.		€/mq	stima
p.t.	252,00		252,00		
p.p.	232,00		232,00		
resede	424,00	0,10	42,40		
			526,40	1.440,00	758.016,00
aree urbane	139,00	0,10	13,90	1.440,00	20.016,00
	43,00	0,10	4,30	1.440,00	6.192,00
	6,00	0,10	0,60	1.440,00	864,00

- | | | |
|---|---|-------------------|
| i | TOS25_02.A03.021.001- Demolizione completa di solai, piani o inclinati Smontaggio andante di tetto in legno e laterizio costituito da manto di copertura, scempiato in piastrelle o tavelle di laterizio o tavolame e piccola orditura lignea, compreso disancoraggio dalle strutture e accatastamento del materiale al piano di appoggio; escluso il calo a terra del materiale e la rimozione di abbaini, comignoli, lucernari e sovrastrutture in genere, €/mq 48,69, mq 13,50 | € 657,30 |
| i | TOS25_02.A07.001.003 - Trasporti e movimentazioni. Movimentazione dei materiali in ambito di cantiere. Compreso: - carico, trasporto e scarico dei rifiuti agli impianti autorizzati ai fini del loro recupero o del loro smaltimento con mezzi meccanici su autocarro con portata 3,50 m ³ , €/mc 32,89, mc 62,00 | € 2.039,00 |
| i | TOS25_PRREC.P17.001.007 - Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto autorizzato ai fini del loro recupero miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, €/t 22,91, t | € <u>1.832,80</u> |
| | Totale (arrotondato) | € 12.000,00 |

§

Tenendo dunque conto del costo necessario alle opere di demolizione che incidono sul valore di stima del fabbricato, la sottoscritta C.T.U. indica di seguito il valore di stima come di seguito indicato:

- i Unità immobiliare con destinazione residenza turistica alberghiera (F. 41, part. 109, sub. 514 - graffate p.lle 409, 352 sub.504) oltre resedi

esclusivi, valore di stima € 758.000,00 – costo di		
demolizione € 12.000,00	€	746.000,00
i Aree Urbane (F. 41, part. 364 – 371 - 385)	€	27.000,00

§

Terreni agricoli

Rimandando per la descrizione fisica degli appezzamenti di terreno agricolo oggetto di stima e l'individuazione nel dettaglio delle loro caratteristiche e della destinazione urbanistica al precedente paragrafo 4, sulla base dei criteri e dei valori unitari specificati nel paragrafo 10.1 che precede, tenendo conto della zona semicentrale ma di pregio ambientale, dello stato di manutenzione (buono, senza di colture in atto) rilevato nel corso del sopralluogo, ed infine dell'andamento del mercato immobiliare riferito ad immobili simili con una limitata collocazione nello stesso (sia per la residenza turistica che per i terreni agricoli), si indica il valore di stima unitario in €/mq 7,00¹³, ottenendo i seguenti valori¹⁴ (arrotondati):

i	F. 41, part. 349, Seminativo Arborato, sup. 1.940 mq	€	13.600,00
i	F. 41, part. 357, Seminativo Arborato, sup. 2.789 mq	€	19.500,00
i	F. 41, part. 358, Seminativo Arborato, sup. 181 mq	€	1.300,00
i	F. 41, part. 360, Seminativo Arborato, sup. 38 mq	€	270,00
i	F. 41, part. 366, Seminativo Arborato, sup. 74 mq	€	500,00
i	F. 41, part. 368, Seminativo Arborato, sup. 42 mq	€	300,00

¹³ Così ottenuto applicando coefficienti riduttivi al valore prezzo medio di mercato già indicato (€/mq 8,00 al netto della percentuale riferita al ribasso per le trattative - 8,5%).

¹⁴

p.lla	mq	€/mq	stima
349	1.940,00	7,00	13.580,00
357	2.789,00	7,00	19.523,00
358	181,00	7,00	1.267,00
360	38,00	7,00	266,00
366	74,00	7,00	518,00
368	42,00	7,00	294,00

§

I valori di stima così determinati sono intesi espressi a corpo e non a misura, intendendolo espressione della stima del più probabile valore di mercato dei beni esaminati nella loro globalità, ovvero considerando la loro consistenza, gli accessori e le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche anche non rappresentate dalla loro mera indicazione dimensionale.

12. Quesito n. 12 - Prezzo a base d'asta

Sulla base delle considerazioni di stima espresse nel paragrafo 11, tenendo conto della commerciabilità del bene e dell'inserimento in una ristretta fascia di mercato in forza della particolare destinazione d'uso, e tenendo conto dei meccanismi d'asta la sottoscritta C.T.U. ha applicato una riduzione del 10% del valore di stima espresso individuando pertanto il valore da porre a base d'asta come di seguito indicato:

Valore a base d'asta

- i F. 41, part. 109, sub. 514 (graffate p.lle 409, 352
sub.504) cat. D/2 – Alberghi e pensioni (con fine di
lucro), rendita € 6.420,00, via San Donato n.c.
75/79, piano terreno e primo, valore di stima €
685.000,00, valore a base d'asta € 616.500,00
- i F. 41, part. 364, cat. F/1 – Area urbana, consistenza
139 mq, via San Donato, piano terreno, valore di
stima € 20.000,00, valore a base d'asta € 18.000,00
- i F. 41, part. 371, cat. F/1 – Area urbana, consistenza
43 mq, via San Donato, piano terreno, valore di
stima € 6.200,00, valore a base d'asta € 5.580,00
- i F. 41, part. 385, cat. F/1 – Area urbana, consistenza
6 mq, via San Donato, piano terreno, valore di stima

	€ 800,00, valore a base d'asta	€ 720,00
i	F. 41, part. 349, Seminatoio Arborato, valore di stima € 13.600,00, valore a base d'asta	€ 12.240,00
i	F. 41, part. 357, Seminatoio Arborato, valore di stima € 19.500,00, valore a base d'asta	€ 17.550,00
i	F. 41, part. 358, Seminatoio Arborato, valore di stima € 1.300,00, valore a base d'asta	€ 1.170,00
i	F. 41, part. 360, Seminatoio Arborato, valore di stima € 270,00, valore a base d'asta	€ 243,00
i	F. 41, part. 366, Seminatoio Arborato, valore di stima € 500,00, valore a base d'asta	€ 450,00
i	F. 41, part. 368, Seminatoio Arborato, valore di stima € 300,00, valore a base d'asta	€ 270,00

13. Quesito n. 13 – Appetibilità e divisibilità dei beni – quota pignorata

Espone la sottoscritta C.T.U. che il compendio immobiliare oggetto della presente procedura può essere diviso in natura in quanto costituito da due distinti gruppi di unità immobiliari consistenti nel complesso edilizio destinato a residenza turistica (compreso di resedi e aree urbane) e nell'insieme dei terreni agricoli; ritiene infatti la scrivente C.T.U. che la sua commerciabilità ed appetibilità sul mercato consentano operazioni economicamente vantaggiose in ipotesi di frazionamento dello stesso, risultando a parere della sottoscritta maggiormente vantaggiosa la formazione di due lotti di vendita¹⁵.

9bis Regime impositivo della vendita

¹⁵ In linea del tutto teorica è possibile formulare ipotesi di frazionamento del compendio immobiliare prevedendo la formazione di lotti corrispondenti a ciascuna unità in cui è suddivisa la residenza turistica; in tal caso però dovrebbe essere considerato l'ulteriore costo per le pratiche (edilizie e catastali) necessarie al cambio di destinazione d'uso da ricettivo a civile abitazione.

Per quanto risulta alla sottoscritta C.T.U. la vendita dei beni immobili è sottoposta al seguente regime impositivo a carico dell'acquirente:

- i Imposta di Registro: 9%;
- i Imposta Ipotecaria: € 50,00;
- i Imposta Catastale: € 50,00.

La vendita è soggetta all'applicazione dell'aliquota IVA.

14. Quesito n. 14 – Riepilogo dei lotti

Nel presente paragrafo la sottoscritta C.T.U. procede all'indicazione dei die distinti lotti di vendita riportando in sintesi la descrizione fisica, la situazione di locazione o meno, l'individuazione catastale sintetica, il prezzo a base d'asta:

Lotto n. 1 – Residenza turistica – resedi - aree urbane – via San Donato n.c. 75-79, loc. Campocollese, Vinci (FI)

- i Residenza turistica alberghiera al piano terreno e primo di un più ampio fabbricato composta da n. 7 appartamenti, oltre a locali destinati all'accoglienza e portierato, resedi a giardino, libera, F. 41, part. 109, sub. 514 (graffate p.lle 409, 352 sub.504) cat. D/2 – aree urbane, libere, F. 41, part. 364, 371, 385, via S.

Donato n.c. 75-79, prezzo a base d'asta € 695.700,00

Totale lotto 1 € 695.700,00

Lotto n. 2 – Terreni agricoli - loc. Campocollese, Vinci (FI)

- i Terreni agricoli Qualità Seminativo Arborato, non senza colture in atto, consistenza complessiva 5.064,00 mq, liberi, F. 41, part. 349, 357, 358, 360, 366, 368,

loc. Campocollese, prezzo a base d'asta € 31.923,00

Totale lotto 2 € 31.923,00

§

Nella convinzione di avere compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli, il sottoscritto C.T.U. rimette la presente relazione rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale adempimento.

Firenze, 11 agosto 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch.

ALLEGATI

1. Corrispondenza e Verbale di sopralluogo.
2. Documentazione acquisita nel corso delle operazioni peritali:
 - i Estratto di mappa, elaborato planimetrico, visure e planimetrie catastali.
 - i Atto Notaio Cammuso del 10.03.2017, rep. 20278/15941.
 - i Certificato di Destinazione Urbanistica del 6.06.2025.
 - i Ispezioni ipotecarie.
3. Planimetrie di rilievo e documentazione fotografica.
4. Tabella riepilogativa dei lotti.
5. Allegati alla stima.