

TRIBUNALE DI FIRENZE

TERZA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. 14 / 2025

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

/

§

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

<i>Resoconto delle attività peritali</i>	<i>2</i>
<i>Quesito n. 9 – Regolarità edilizia ed urbanistica</i>	<i>2</i>
<i>Quesito n. 11 – Stima del valore dei beni</i>	<i>7</i>
<i>1 Metodologia di stima e dati del mercato immobiliare</i>	<i>7</i>
<i>Stima del valore di mercato</i>	<i>12</i>
<i>Quesito n. 12 - Prezzo a base d'asta</i>	<i>17</i>
<i>Quesito n. 13 – Appetibilità e divisibilità dei beni – quota pignorata.....</i>	<i>18</i>
<i>9bis Regime impositivo della vendita</i>	<i>18</i>
<i>Quesito n. 14 – Riepilogo dei lotti</i>	<i>18</i>
<i>ALLEGATI</i>	<i>20</i>



TRIBUNALE DI FIRENZE

TERZA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. 14 / 2025

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

/

§

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

In data 11.08.2025 la sottoscritta C.T.U. provvedeva al deposito dell'elaborato peritale.

Con Ordinanza di scioglimento di riserva del 14.11.2025 l'Ill.ma G.E. disponeva che la sottoscritta C.T.U. depositasse entro il termine di 45 giorni (e quindi entro il 29.12.2025) *“una replica alle osservazioni di parte debitrice reiterate in udienza”*.

Nelle Note di trattazione scritta del 10.09.2025 redatte dall'Avv.ssa Cristina Pezzati per la Parte Debitrice viene rilevato che *“da un primo esame della perizia emerge che al Cap. 9 – Regolarità Edilizia e Urbanistica – il CTU non ha tenuto conto delle seguenti pratiche edilizie presentate da Ambiente 2000 s.r.l.: Scia n. 76 del 08/11/2016 (prot. 26083-26084) per il completamento del residence chiusa con agibilità e Scia n. 636 del 03/08/2017 (prot. 1864-1865) per il completamento dell'annesso da chiudere con scia in sanatoria. È evidente che tale carenza ha*



determinato un errore nei risultati peritali sia in riferimento alle valutazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica, demolizione dell'annesso peraltro dichiarato ante 1967 anche nel contratto di compravendita, che in riferimento al valore del fabbricato che di conseguenza risulta sottostimato”.

La sottoscritta C.T.U. provvede dunque ad esporre le proprie osservazioni circa il rilievo sollevato ed aggiornare l'elaborato peritale ove conseguentemente necessario.

Resoconto delle attività peritali

In data **18.11.2025** la sottoscritta C.T.U. presentava domanda per l'accesso agli Atti presso il Comune di Vinci (FI) per la ricerca delle pratiche edilizie relative ai fabbricati oggetto del presente procedimento menzionate nelle Note di trattazione della Parte Debitrice.

A tale riguardo deve evidenziare la scrivente C.T.U. che nell'originaria istanza di Accesso agli Atti era stata espressamente richiesta la ricerca ed il reperimento di tutte le partiche edilizie afferenti al compendio immobiliare; tuttavia al momento del primo Accesso le pratiche S.C.I.A. 76/2016 e 636/2017 non erano state reperite dal Servizio Edilizia.

Informata poi telefonicamente dal Funzionario Comunale della disponibilità di quanto richiesto, la sottoscritta C.T.U. provvedeva a prenderne visione personalmente ed estrarne copia digitale in data **17.12.2025**.

§

Avendo raccolto la documentazione utile, la sottoscritta C.T.U. ha quindi proceduto alla redazione della presente nota a chiarimenti articolata secondo i vari punti del quesito già posto tenendo conto appunto delle risultanze documentali, provvedendo a depositarla entro il termine concesso dal G.E. .

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 anteriormente all’entrata in vigore della legge 1150/42; successivamente sono state introdotte modifiche in forza dei seguenti titoli edilizi:

- 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;
- 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;
- 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”;
- 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;
- in data 5.11.2011, prot. n. 32590, è stata presentata CILA per realizzazione di impianto di fitodepurazione a servizio di civili abitazioni;
- 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;

- con prot. 26083 del dell'8.11.2016 è stata presentata S.C.I.A. n. **76/2016** per “*la realizzazione delle opere di completamento della struttura ricettiva (residence) realizzata in forza della D.I.A. del 14/04/2006 prot. gen. 10163 e della attestazione di conformità in sanatoria n° 8 del 10/10/2011*”;

con prot. 26084 del 2016 veniva depositato il progetto ex L. 10/91 riferito alla “*Nuova installazione di impianto in edificio esistente*” ed il progetto degli impianti elettrici;

con prot. 1326 e 1327 del 2017 è stata presentata la documentazione integrativa richiesta dal Comune;

in data 7.11.2019 con prot. 28167 veniva depositata la dichiarazione di Fine Lavori;

in data 20.11.2019 con prot. 29480 veniva depositata l'Attestazione Asseverata di Agibilità.

§

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 le u.i. comprese nel fabbricato – residenza turistico alberghiera (F. 41, part. 109, sub. 514, graffate p.lle 409, 352 sub.504, cat. D/2) risulta conforme urbanisticamente¹.

§

Per quanto attiene poi all'annesso (F. 41, part. 109, sub. 514, graffate p.lle 409, 352 sub.504, cat. D/2) con loggia tettoia presente nel resede antistante il fronte principale del fabbricato (si vedano il rilievo e le fotografie n. 57-62) riferisce la sottoscritta C.T.U. che il manufatto è stato realizzato in epoca anteriore al 1.09.1967 e

¹ Contrariamente a quanto indicato nel precedente elaborato peritale.



che per lo stesso era stata presentata al prot. 18694 e 18695 del 3.08.2017 una S.C.I.A. Alternativa al Permesso di Costruire n. **636/2017** per *“la ristrutturazione di un ex annesso rurale collassato da adibirsi a locali accessori di una struttura ricettiva (residence)”*.

Successivamente in data 6.09.2017 con prot. 20973 il Comune chiedeva la regolarizzazione della S.C.I.A. sopra indicata mediante integrazione di varia documentazione; il Comune segnalava altresì che *“dalla verifica degli elaborati allegati al progetto strutturale depositato presso la Regione Toscana - Ufficio del Genio Civile di Firenze (Prog. n. 35335 - Prot. n. 2017053561) emergono delle incongruenze rispetto all'intervento descritto ed asseverato con la segnalazione poiché con la stessa si prevede la realizzazione di un “riconsolidamento strutturale mediante la realizzazione di una piastra di fondazione e sottofondazione dei muri, ...” mentre all'Ufficio regionale è stato denunciato un intervento che prevede la demolizione e ricostruzione dell'edificio (v. relazione generale sull'intervento) e pertanto occorrono chiarimenti in merito procedendo se necessario agli opportuni adeguamenti e/o rivalutazioni dell'intervento”*, assegnando il termine di 30 giorni per i chiarimenti; a tale richiesta non è seguita la presentazione di alcuna documentazione o provvedimento dell'Amministrazione.

§

Dall'esame della pratica edilizia depositata presso il Comune e menzionata poco sopra e dal confronto con lo stato dei luoghi, la sottoscritta C.T.U. osserva che:

- il Comune ha rilevato un'incongruenza del progetto strutturale fra quanto segnalato in Comune e quanto depositato presso il Genio Civile, che non risulta essere stata chiarita nei termini indicati;
- la tettoia/loggiato addossata al manufatto e visibile nelle fotografie n. 57, 59, 60 dell'Allegato 3 già depositato, non risulta rappresentata negli elaborati grafici né



menzionata nella Relazione tecnica della S.C.I.A. 636/2017, né peraltro raffigurata nella planimetria catastale

La scrivente C.T.U. deve quindi concludere che il fabbricato in esame NON risulta conforme in forza della realizzazione della tettoia/loggiato sopra menzionata.

Tale realizzazione non è ritenuta sanabile² dalla scrivente C.T.U. (come peraltro discusso con il Funzionario del Servizio Edilizia del Comune) in forza delle disposizioni urbanistiche vigenti (si veda l'art. 26.1 delle N.T.A. del P.O. adottato) ed al fine di conseguire la piena conformità urbanistica del bene, tale tettoia/loggiato dovrà necessariamente essere demolita previa comunicazione al Comune.

Oltre a la circostanza sopra delineata per quanto attiene poi più strettamente al fabbricato costituente l'annesso, ritiene la sottoscritta C.T.U. che in forza della difformità rilevata dal Comune riferita alla qualificazione dell'intervento strutturale debba essere presentata una S.C.I.A. in Sanatoria; l'indicazione fornita dalla scrivente C.T.U. deve ritenersi speditiva dal momento che la natura e la qualificazione dell'intervento deve essere chiarito dalla Committenza e dal Progettista in conformità con quanto richiesto al riguardo dall'Amministrazione.

² Il manufatto costituisce di fatto un ampliamento di superficie edificata ovvero addizione volumetrica non ammessa in area agricola; la tettoia/loggiato infatti risulta stabilmente infissa al suolo, posizionata su una piattaforma in c.a., ha dimensioni superiori (superficie ed altezza) a quanto in ipotesi escludibile per non essere qualificato appunto come addizione.

L'art. 26.1 delle N.T.A. sul punto dispone infatti:

“1. Laddove espressamente consentito nella singola sottozona urbanistica ovvero nel singolo sottosistema territoriale, nonché nei limiti ivi previsti, mediante gli interventi di addizione volumetrica possono essere realizzati una tantum:

...

- logge e/o porticati, con il lato minore non superiore a 2,70 metri, misurato come distanza tra la parete esterna dell'edificio ed il profilo perimetrale esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della volumetria consentita si considera la Superficie Totale (Stot) della loggia e/o del porticato, comprensiva della porzione di superficie non rientrante nella definizione di Superficie Edificabile;

...

- tettoie libere su due o tre lati e, per i restanti, posta in aderenza all'unità immobiliare di riferimento, dalla quale può avere anche accesso diretto, configurata come struttura obiettivamente distinta dal fabbricato principale dal punto di vista morfotipologico o strutturale, con superficie coperta non superiore al 10% della Superficie Edificabile esistente dell'unità immobiliare di riferimento e altezza massima in gronda non superiore a 2,20 metri”.



Per la presentazione della S.C.I.A. in Sanatoria sono dovuti:

- diritti di segreteria³;
- sanzione amministrativa di una somma determinata dal Comune stesso da €. 1.000,00 a €. 5.164,00, in ragione della natura e consistenza dell'abuso;
- contributo edilizio secondo i costi stabiliti nelle tabelle degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, fatti salvi i casi di esonero previsti dall'art. 188 della L.R. 65/2014.

Quesito n. 11 – Stima del valore dei beni

Nel presente paragrafo la scrivente C.T.U. procederà ad esporre le considerazioni propedeutiche alla stima del valore di mercato dei beni, confermando e riportando nuovamente i criteri ed i dati del mercato immobiliare esposti nell'elaborato peritale già depositato ma tenendo conto dell'acquisizione documentale richiamata nel paragrafo precedente ritenuta incidente sulla stima dei beni.

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:

- 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;
- Aree urbane di corredo (F. 41, part. 364, 371, 385);
- Terreni agricoli nelle immediate vicinanze.

§

La formulazione della stima è stata condotta utilizzando il metodo sintetico (detto

³ A parere della scrivente nella misura di €. 161,00 per interventi di cui all'art. 135 comma 2 lett. c) ed e-bis).



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:

- 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:

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).



- 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 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

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.
 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 pressi, 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



degli immobili esaminati illustrative dello stato conservazione e del livello delle finiture), ben consapevole di tutte le cautele necessarie all'esame degli stessi⁶.

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 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*

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 ...)"*).

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.
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:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- 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);
- del 25 per cento qualora non comunicanti;
- 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;
- 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.



*Immobiliare – Il sole 24ore*⁹.

§

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):

Valori Agricoli Medi della provincia di Firenze – Annualità 2022

- 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 similari del Comune di Vinci¹⁰, desunti dagli annunci immobiliari presenti al momento della stima (cosiddetti asking price), meglio esplicitati nell'Appendice alla stima.

Stima del valore di mercato

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 (aumentando la 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 |

- 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.



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, 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 per il fabbricato il valore di stima unitario in €/mq 1.600,00¹¹.

Applicando coefficienti di omogeneizzazione di 0,10 alle superfici del resede e delle aree urbane, di 0,30 alla superficie dell'annesso esterno si ottiene il valore di stima di seguito indicato:

- Unità immobiliare con destinazione residenza turistica alberghiera (F. 41, part. 109, sub. 514 - graffate p.lle 409, 352 sub.504) oltre resedi esclusivi ed annesso esterno (arrotondato) € 858.000,00¹²

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%.

¹²

	mq	coeff.		€/mq	stima
p.t.	252,00		252,00		
p.p.	232,00		232,00		
resede	424,00	0,10	42,40		
annesso	15,00	0,30	4,50		
loggia	11,00	0,50	5,50		
			536,40	1.600,00	858.240,00



- Aree Urbane (F.41,part. 364–371-385) (arrotondato) € 30.000,00

§

Come detto la tettoia/loggiato di corredo all'annesso esterno posto nel resede esclusivo deve essere demolita al fine di conseguire la piena conformità urbanistica, 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:

- TOS25/1_02.A03.023.001 - Smontaggio di manto di copertura in lastre in lamiera, ondulati plastici e simili compreso accatastamento del materiale al piano di appoggio; esclusi interventi localizzati alla sola gronda ed il calo a terra del materiale, €/mq 14,02, mq 45,00 € 630,90
- TOS25/1_02.A03.025.001 - Rimozione di correnti in legno di qualsiasi lunghezza, compreso il disancoraggio dalle murature e dalla grossa orditura e l'accatastamento del materiale al piano di appoggio; esclusi interventi localizzati alla sola gronda ed il calo a terra del materiale, €/mq 5,13, 45 mq € 230,85
- TOS25/1_02.A03.026.001 - Rimozione di travi in legno (grossa orditura) poste a qualsiasi altezza, compreso ogni onere per il disancoraggio dalle murature o dalle capriate, smontaggio di eventuali puntelli o rinforzi ed eventuale sezionamento sul posto, con accatastamento del materiale al

aree urbane	139,00	0,10	13,90	1.600,00	22.240,00
	43,00	0,10	4,30	1.600,00	6.880,00
	6,00	0,10	0,60	1.600,00	960,00



piano di appoggio; escluso il calo a terra del materiale, €/mc

544,11, 5,04 mc € 2.742,31

- 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 m³, €/mc 32,89,

mc 5,04 € 165,77

- TOS25_PRREC.P17.002.001 - Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto autorizzato ai fini del loro recupero - legno,

€/t 191,03, 2,4 t € 458,47

Totale (arrotondato tenendo conto di imprevisti) € 5.000,00

§

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:

- Unità immobiliare con destinazione residenza

turistica alberghiera (F. 41, part. 109, sub. 514 -

graffate p.lle 409, 352 sub.504) oltre resedi esclusivi

ed annesso esterno, valore di stima € 858.000,00 –

costo di demolizione € 5.000,00 € 853.000,00

- Aree Urbane (F. 41, part. 364 – 371 - 385) € 30.000,00

§

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):

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

§

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.

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



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

- 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, annesso esterno, valore di stima € 853.000,00, **valore a base d'asta € 767.700,00**
- F. 41, part. 364, cat. F/1 – Area urbana, consistenza 139 mq, via San Donato, piano terreno, valore di stima € 22.000,00, **valore a base d'asta € 18.000,00**
- F. 41, part. 371, cat. F/1 – Area urbana, consistenza 43 mq, via San Donato, piano terreno, valore di stima € 6.900,00, **valore a base d'asta € 6.210,00**
- F. 41, part. 385, cat. F/1 – Area urbana, consistenza 6 mq, via San Donato, piano terreno, valore di stima € 1.000,00, **valore a base d'asta € 900,00**
- F. 41, part. 349, Seminativo Arborato, valore di stima € 13.600,00, **valore a base d'asta € 12.240,00**
- F. 41, part. 357, Seminativo Arborato, valore di stima € 19.500,00, **valore a base d'asta € 17.550,00**
- F. 41, part. 358, Seminativo Arborato, valore di stima € 1.300,00, **valore a base d'asta € 1.170,00**



- F. 41, part. 360, Seminativo Arborato, valore di
stima € 270,00, **valore a base d'asta** € **243,00**
- F. 41, part. 366, Seminativo Arborato, valore di
stima € 500,00, **valore a base d'asta** € **450,00**
- F. 41, part. 368, Seminativo Arborato, valore di
stima € 300,00, **valore a base d'asta** € **270,00**

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

Esponde 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, aree urbane ed annesso esterno) 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

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

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

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

Quesito n. 14 – Riepilogo dei lotti

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.



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)

- **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, annesso esterno, 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 € 794.610,00
- Totale lotto 1** € **794.610,00**

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

- **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, 23 dicembre 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Cristina Franchini



ALLEGATI

1. Corrispondenza.
2. Tabella riepilogativa dei lotti.

