

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
Concordato Preventivo

Giudice Delegato:
Commissario Giudiziale
Liquidatore

Dott.ssa Rosa Selvarolo
Dott Luca Catastini
Dott Valerio Goldoni

RELAZIONE DI STIMA
EDIFICIO RESIDENZIALE E TERRENI AGRICOLI
Via Mignana 9 loc. Vitolini - Vinci (FI)

INDICE

A) INCARICO	2
B) DESCRIZIONE GENERALE.....	2
C) FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE E RESEDI	4
C.1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	4
C.2) DESCRIZIONE CATASTALE:.....	9
C.3) DESCRIZIONE URBANISTICO-AMMINISTRATIVA	10
C.3.1) Definizione urbanistica.....	10
C.3.2) Titoli edilizi depositati	11
C.3.3) Risultanze	12
C.3.4) Adempimenti e oneri.....	13
C.4) SERVITU'.....	14
C.5) STIMA DEL BENE (METODOLOGIA E PROCEDIMENTO).....	15
C.5.1) Determinazione della consistenza convenzionale.....	16
C.5.2) Stima del bene.....	17
D) TERRENI AGRICOLI	19
D.1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	19
D.2) DESCRIZIONE CATASTALE'.....	20
D.3) DESCRIZIONE URBANISTICO-AMMINISTRATIVA	21
D.3.1) Definizione urbanistica.....	21
D.3.2) Risultanze	24
D.4) SERVITU'.....	24
D.5) STIMA DEL BENE (METODOLOGIA E PROCEDIMENTO).....	25
D.5.1) Determinazione della consistenza convenzionale.....	25
D.5.2) Stima del bene.....	26
E) GRAVAMI E TRASCRIZIONI PER L'INTERA PROPRIETA'	28
E.1) PROVENIENZE (TRASCRIZIONI).....	28
E.2) ISCRIZIONI	31
F) CONCLUSIONI	34

A) INCARICO

Il sottoscritto Dott. Ing. Rinaldo Mari con studio professionale in Firenze via Ivanoe Bonomi 15, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze al n. 2235 e al nuovo Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 88, in data 12.05.2025 ha ricevuto l'incarico dal Liquidatore Dott. Valerio Goldoni, su nomina del Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo, di provvedere *“alla redazione di una perizia di stima dell'immobile a destinazione residenziale e degli appezzamenti di terreno agricolo posti a Vinci (FI), loc. Vitolini, Via Mignana n. 9”* facenti parte dell'attivo da liquidare nell'ambito del Concordato.

Il sottoscritto, dopo aver eseguito le opportune visure catastali presso la competente Agenzia delle Entrate e l'Archivio Notarile di Firenze, ha provveduto a richiedere al Comune di Vinci, a mezzo PEC del 20.06.2025, l'elenco delle pratiche edilizie intestate ai proprietari dell'immobile desunti dalle visure catastali. A seguito di tale richiesta, protocollata al n. 15793/2025 è stato possibile eseguire l'accesso all'archivio dello stesso Comune solo in data 23.07.2025.

In data 24.07, 14.08 e 16.09.2025 sono stati eseguiti i necessari sopralluoghi presso l'immobile ed i terreni oggetto di stima, verificando – per quanto possibile - lo stato dei luoghi, eseguendo le necessarie riprese fotografiche ed alcuni rilievi dimensionali.

B) DESCRIZIONE GENERALE

Il complesso immobiliare in questione è situato nel Comune di Vinci, loc. Vitolini, ed è costituito:

- a) da un fabbricato per civile abitazione che si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato con annesso resede e terreni pertinenziali, con ingresso dalla strada comunale di Mignana tramite

cancello (n° civico 9) e strada interna di proprietà esclusiva.

- b) Da un ampio appezzamento di terreno agricolo di fatto suddiviso in tre zone di cui una circostante il fabbricato di cui al punto precedente, una zona più ampia posta a nord della strada pubblica e un'ulteriore zona, di minor superficie, posta a Sud della stessa strada nella sua attuale conformazione. I terreni sono prevalentemente destinati a colture di uliveto e boschive; È da evidenziare che la strada pubblica (via di Mignana) ha subito nel tempo (intorno o anteriormente agli anni '50) alcune variazioni planimetriche occupando, per quanto di nostro interesse, alcune porzioni di particelle che catastalmente risultano ancora di proprietà [REDACTED] (sul confine tra le particelle 714 e 719 del Foglio 24 e nell'angolo sud-Ovest della stessa part 714), mentre il vecchio ed originario percorso è ancora adibito a viabilità pubblica (senza numero di particella catastale).

Il tutto come da schema sottostante in cui l'intera proprietà è perimetrata con linea color rossa, la particella su cui è presente il fabbricato con linea color viola, mentre il tratto di strada che occupa la proprietà è evidenziata con tratto color giallo:

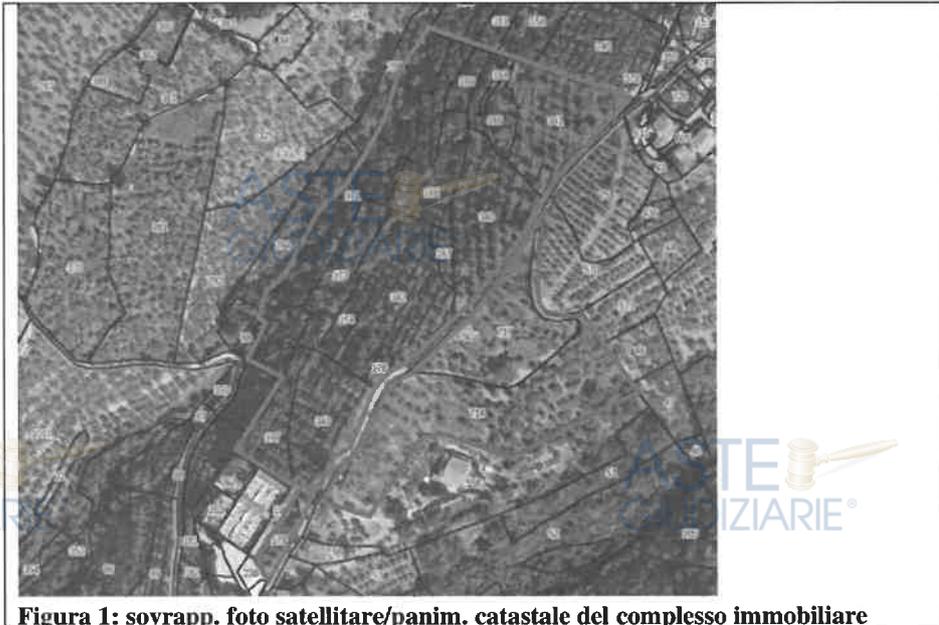


Figura 1: sovrapp. foto satellitare/panim. catastale del complesso immobiliare

C) FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE E RESEDI

C.1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile in questione è situato nel Comune di Vinci in loc. Vitolini, con accesso da Via Mignana n. 9 ed è costituito da un fabbricato per civile abitazione, libero su tutti i lati perimetrali, che si sviluppa in parte su due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, in parte ad un piano fuori terra oltre piano seminterrato ed in parte solo al piano seminterrato, con annesso resede e terreno pertinenziale terrazzato. L'ingresso dalla strada comunale di Mignana avviene tramite strada interna ed ampio cancello metallico (n° civico 9) di proprietà esclusiva.

Il fabbricato è così composto:

- al piano terra rialzato: da un ingresso-soggiorno con angolo cottura, da cui si accede ad un vano di passaggio o salotto che consente a sua volta l'ingresso alla camera e ad un ampio ripostiglio. Nel vano soggiorno è presente, inoltre una scala in legno per il collegamento con il primo piano; in aderenza al fabbricato è presente un manufatto in muratura

adibito a forno a legna.

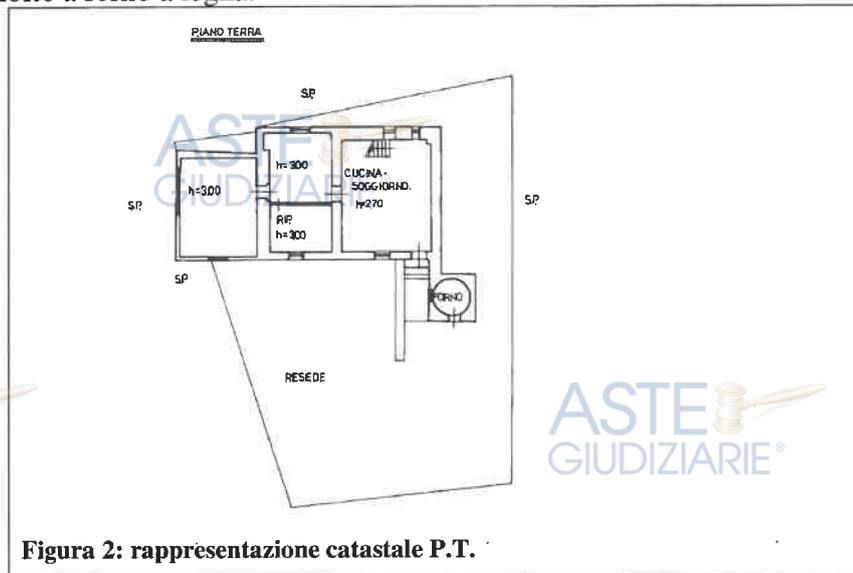


Figura 2: rappresentazione catastale P.T.

- al piano primo: l'accesso avviene tramite la predetta scala in legno, ed è costituito da una ampia camera che a sua volta consente l'accesso al vano WC e ad un'altra camera attigua;



Figura 3: rappresentazione catastale P.1°

- al piano seminterrato da tre ampi locali sgombero con accessi diretti dal resede e dal terreno pertinenziale circostante, di cui due dei quali comunicanti tra loro tramite una porta interna e alcuni gradini, nonché da un locale cantina anch'esso con ingresso diretto dall'esterno;

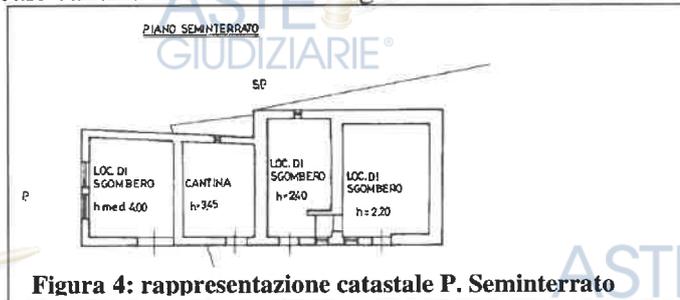


Figura 4: rappresentazione catastale P. Seminterrato

- intorno al fabbricato da un ampio resede pertinenziale circostante che include l'intera part. 50 e la porzione Sud-Ovest della part. 717 per una

superficie di circa mq 1300, in cui sono presenti il cancello e la viabilità di accesso in terra battuta nonché un gazebo in legno. Ai fini dell'unitarietà del bene e della relativa stima, occorre attribuire al fabbricato anche la porzione residua di mq $4.313 - 1.300 = \text{mq } 3.013$ della predetta part. 717 da considerare però come terreno agricolo come da schema sottostante e confermato dalle rappresentazioni del Piano Operativo Comunale (v. Figura 7 a pag. 11)

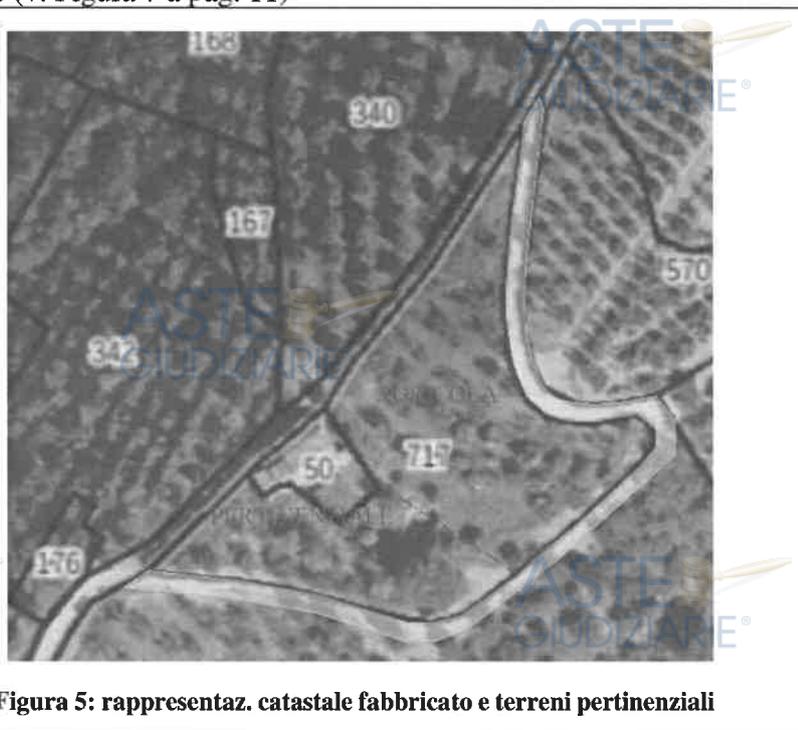


Figura 5: rappresentaz. catastale fabbricato e terreni pertinenziali

Detto complesso è inserito nel territorio di Vinci, a nord della località Vitolini in zona tipicamente agricola con rada presenza di edifici prevalentemente di vecchia costruzione ex agricoli ed ora destinati a civile abitazione.

Il fabbricato è munito di impianto elettrico e acqua igienico-sanitaria, di caldaia per produzione acqua calda posta nel vano bagno ed alimentata a gas (in bombole situate all'esterno del fabbricato in adiacenza al resede laterale), mentre solo alcuni vani (camera al Piano 1° e cucina) sono muniti di impianto

condizionamento con unità interne tipo split collegate alle rispettive unità condensanti esterne.

Lungo il confine tra i terreni e la carreggiata stradale esiste una recinzione, con paletti metallici e rete a maglia sciolta, in posizione più arretrata, all'interno della proprietà rispetto al confine con la sede stradale.

Caratteristiche tipologiche: (vedasi doc. fotografica – all. 1)

La struttura portante è costituita da muratura portante prevalentemente in pietra con pareti di facciata esterne a vista, pareti interne intonacate e tinteggiate; i solai sono prevalentemente costituiti da struttura portante lignea e pannelle in cotto. I pavimenti sono in cotto ad eccezione delle due camere del piano terreno rialzato che sono in parquet e del bagno che sono in monocottura e/o gres ceramico; gli infissi interni sono in legno verniciato e/o trattato, mentre le finestre sono prevalentemente in legno verniciato e vetri, muniti di portelloni esterni in legno. I locali cantina e sgombero del piano seminterrato sono privi di finiture e, pur essendo munite di impianto elettrico con cavi prevalentemente in canalette esterne, conservano le caratteristiche al grezzo tipiche dei vecchi depositi agricoli, ossia privi di intonaco, con pavimenti in lastricato di pietra grezza.

Condizioni di Manutenzione e disponibilità:

Il fabbricato si presenta in stato di manutenzione scadente/mediocre.

Si rilevano, infatti, macchie di umidità su alcune pareti dei vani del piano terreno e 1°; il parquet risulta danneggiato in alcune porzioni del P.T.; sono presenti alcune piccole lesioni sulle pareti e sul soffitto della camera al P.T.

I vani al Piano seminterrato sono al grezzo e privi di ogni finitura.

Gli infissi esterni in legno si presentano in cattivo stato manutentivo con segni di deterioramento.

Il solaio di copertura in legno della porzione di fabbricato ad un solo piano (locale sgombero) è parzialmente crollato e si presenta in condizioni fatiscenti e non sicure.

I solai di copertura del piano primo, la cui orditura portante è costituita da travi e correnti in legno, si presentano in buona condizione di manutenzione essendo stati oggetto di recenti opere di ripristino.

I solai di calpestio del piano primo (laddove visibili dal piano terreno), anch'essi costituiti da orditura portante lignea, si presentano in buone condizioni di manutenzione.

I solai di calpestio del Piano terreno, costituiti da vecchie travi e correnti in legno, risultano essere stati parzialmente rinforzati dalla presenza di alcune longarine poste all'intradosso dei solai, così come rilevabili dai sottostanti locali del piano seminterrato.

Le gronde di tutte le falde dei tetti sono dotate delle staffe (o cicogne) metalliche ma sono prive delle rispettive grondaie e pluviali.

Il fabbricato è dotato di impianto interno ed esterno di illuminazione elettrica e di impianto idrico di cui non è stato possibile verificare la funzionalità a causa del distacco della fornitura di energia elettrica.

Per la stessa motivazione non è stato possibile verificare la funzionalità delle due pompe di calore esterne che però si presentano in cattive condizioni manutentive con collegamenti staccati.

I bracci elettro-meccanici per l'apertura/chiusura del cancello carrabile sono rotti e non funzionanti.

Per tutti detti impianti non è stata consegnata alcuna certificazione.

Disponibilità

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta nella disponibilità degli attuali proprietari, pertanto si può considerare libero.

C.2) DESCRIZIONE CATASTALE:

A seguito delle ricerche catastali effettuate presso l'Agenda del Territorio della prov. di Firenze (v. all. 4) risulta che l'immobile è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vinci in giusto conto a [REDACTED]

[REDACTED]:

- Foglio 24, particella 50, via di Mignana 9 Piano S1-T-1, cat A/3, classe 4 Consistenza 8,5 vani, Superficie totale 257 mq (mq 238 escluse aree scoperte, Rendita € 834,08;

Il suolo su cui insiste detto fabbricato e la cui parte rimanente costituisce pertinenza dell'immobile è così censito al Catasto Terreni dello stesso Comune (v. all. 5):

- Foglio 24, particella 50, Ente Urbano, mq 365.

Altro terreno da considerare in parte quale pertinenza dell'immobile, data la sua posizione adiacente al fabbricato e l'utilizzazione di fatto (su cui è stata realizzata parte della strada ed il cancello di accesso, nonché l'ingresso ad un locale sgombero), che costituisce una porzione di circa 1300 mq della particella censita al Catasto Terreni al foglio 24 part. 717, qualità uliveto, classe 3, superficie mq 4.313, R.D. € 6,68, R.A. € 8,91.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare (v. all. 3), depositata alla competente Agenzia del Territorio in data 14.12.1998 n. B04917.1/1998, risulta essere conforme allo stato attuale dei beni.

§§§§

CONFINI: l'intero perimetro del fabbricato confina con il terreno pertinenziale facente parte sia della stessa particella 50 che della particella 717 dello stesso foglio 24 della stessa proprietà, s.s.a.

L'intero complesso immobiliare costituito dal fabbricato e terreni pertinenti e agricoli circostanti (part. 50 e 717) confina su tutti i lati con la viabilità comunale denominata Via di Mignana.

§§§§

C.3) DESCRIZIONE URBANISTICO-AMMINISTRATIVA

C.3.1) Definizione urbanistica

A seguito della consultazione degli elaborati urbanistici e del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Vinci in data 15.09.2025 (v. All. 8) è emerso quanto segue:

Il **Piano Strutturale** (da ora P.S.) approvato con Delib. Consiliare n° 55 del 28.09.2010 e successive varianti del 26.09.2013 attualmente in vigore, inserisce le part. 50 e 717 del Foglio 24 all'interno di una più ampia area a pericolosità geologica media e a pericolosità idraulica bassa.

Il **Regolamento Urbanistico** (da ora R.U.) attualmente vigente inserisce l'area su cui insiste l'edificio in questione ed i terreni limitrofi di cui alle part. 50 e 717 nel Sistema "V2 Aree Agricole coltivate" Ambito "V2.2 Aree collinari terrazzate parcellizzate" di cui una parte con destinazione d'uso "At - Aree terrazzate, attività Agricole e funzioni connesse".

La maggior parte del terreno ricade all'interno della fascia di rispetto cimiteriale.

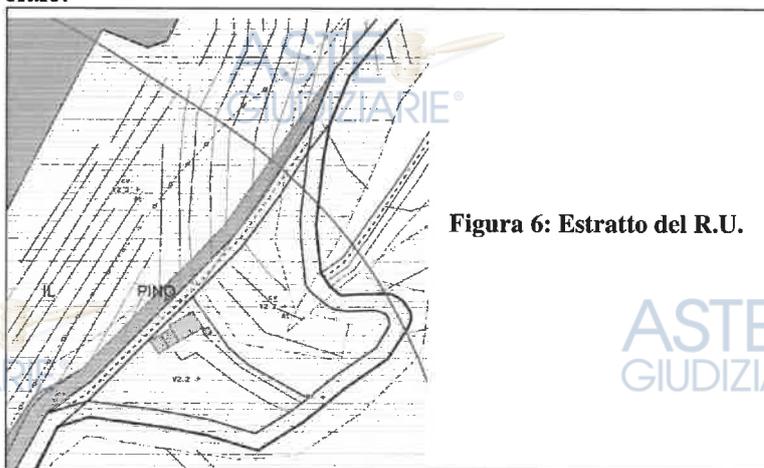
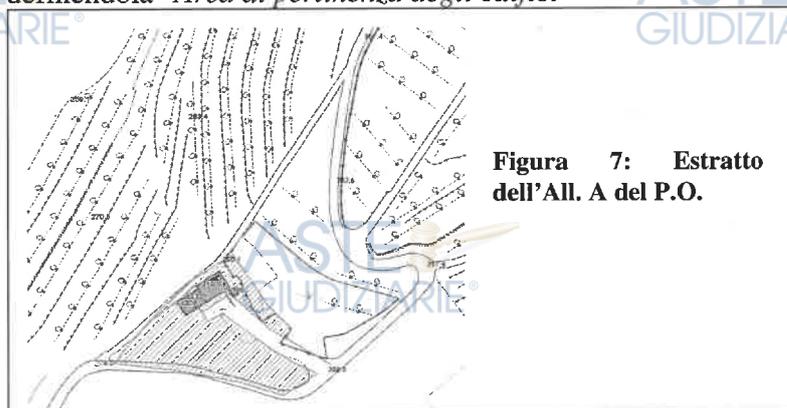


Figura 6: Estratto del R.U.

Il **Piano Operativo** (da ora P.O.), al momento solo adottato, inserisce le stesse particelle in parte all'interno del Territorio rurale, in Ambito di Paesaggio della collina del Montalbano", sub-ambito di "paesaggio degli insediamenti collinari – E3" ed in parte in zona definita "infrastrutture per la mobilità – viabilità carrabile".

L'allegato A del P.O. inserisce il fabbricato negli "Edifici non censiti" e individua una ampia area che comprende la part. 50 e porzione della part. 717 definendola "Area di pertinenza degli edifici"



C.3.2) Titoli edilizi depositati

Il fabbricato è stato realizzato in epoca antecedente al 01.09.1967. La sagoma del fabbricato è infatti rilevabile nella foto area del 01.08.1954 e del 15.07.1963 ed è rappresentata (seppur con forti approssimazioni grafiche) anche nell'elaborato grafico del Catasto Leopoldino.

A seguito dell'accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Vinci è stato accertato che per il fabbricato in questione sono state rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

- 1) C.E. n° 119 del 25.10.96 - Pratica n. 95 del 1996 (v. all. 6) inerente alla realizzazione del gazebo sulla ex part. la 49 (ora 717) del foglio 24 (la cui soppressione a seguito del frazionamento del 22.12.2003 ha originato le attuali part. 714 e 719 dello stesso foglio di mappa.

Occorre rilevare che le dimensioni plano-altimetriche e la forma del gazebo a pianta esagonale, così come realizzato (massima ampiezza ml 3,17, altezza sul perimetro e sul colmo di ml 2,00 e 2,90 circa), non sono conformi a quanto rappresentato nelle tavole grafiche allegata alla Concessione Edilizia (pianta ottagonale con massima ampiezza ml 4,30, altezza sul perimetro e sul colmo di ml 2,05 e 3,20 circa), inoltre la struttura portante lignea risulta essere ancorata mediante tirafondi ad una soletta in cemento avente uno spessore di circa 20 cm, non prevista nel titolo edilizio, contrastante con la definizione di “*struttura mobile*” che il manufatto avrebbe dovuto rispettare.

- 2) DIA 168/1996: opere di sistemazione esterna (v. all. 7) che prevedevano la realizzazione del cancello con relative colonne e la posa in opera di una rete metallica delimitante il resede (su porzione della ex part. 49 del foglio 24).
- 3) Comunicazione ex art. 12 del Reg. 67/1990 per ripulitura facciate esterne;
- 4) SCIA 319/2020 prot 12195 inerente al ripristino di porzione della copertura del piano primo, crollata a seguito di calamità naturale del 19-20 ottobre 2014.

Non risulta che sia stata presentata al Comune di Vinci alcuna richiesta di deruralizzazione del fabbricato, seppur l'immobile risulti attualmente censito al Catasto Fabbricati in categoria A/3.

Non risulta essere stato rilasciato alcun certificato di abitabilità

C.3.3) Risultanze

Data la remota epoca di realizzazione del fabbricato, in ogni caso ante 01.09.1967, la cui presenza è rilevabile sia dalle foto aeree del 1956 sia nelle

planimetrie del vecchio Catasto Leopoldino, nonché l'assenza di planimetrie allegata a titoli edilizi o a documenti ufficiali, la conformità dell'immobile deve essere riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale del 1998, rilevandone una sostanziale corrispondenza con il suo stato attuale, tenuto conto del grado di rappresentazione grafica della predetta planimetria redatta in scala 1:200 e delle tolleranze di legge.

Occorre evidenziare altresì, che la finestra a forma trapezoidale presente nella camera da letto del P.T. (v. foto 5 e foto 13 dell'All.1), pur trovando una corrispondenza nella posizione e nella lunghezza rappresentate nella planimetria catastale del 1998 (All. 3), costituisce un elemento che per la sua particolare forma geometrica non è rappresentativo delle tipiche caratteristiche di antichi fabbricati rurali. Non è stato però reperito alcun elemento atto a determinare la data di realizzazione e/o di modifica di tale elemento.

Occorre rilevare, invece, che il gazebo presente sull'attuale part. 717 del foglio 50, non è conforme alle dimensioni e alla natura di "struttura mobile" indicate nella predetta C.E. n° 119 del 25.10.96 (Pratica n. 95 del 1996).

C.3.4) Adempimenti e oneri

Per la regolarizzazione delle difformità del gazebo, come sopra indicate, si ritiene ai fini della presente relazione e considerando anche l'avanzata vetustà della struttura lignea, nonché la sua posizione in zona soggetta a vincolo cimiteriale e paesaggistico, che la soluzione di maggior convenienza debba prevedere la demolizione del manufatto e della soletta su cui appoggia, previo deposito presso il Comune di Vinci della relativa pratica edilizia.

In riferimento alla predetta finestra della camera da letto si rileva la corretta rappresentazione planimetrica sulla pianta catastale del 14.12.1998 (All. 3); non essendo stato possibile accertare l'esistenza di alcun elemento atto a individuare la data della sua realizzazione o modifica, non si può riferire

alcunché sulla eventuale necessità di una istanza di sanatoria edilizia e/o sull'eventuale ripristino ad un non noto stato originario.

Per quanto concerne la deruralizzazione dell'immobile, si ritiene che la mancata presentazione della relativa richiesta non sia ostativa alla vendita ma costituisce elemento che interferisce sulla determinazione del più probabile valore di mercato.

I costi ed oneri per la demolizione del gazebo, e la deruralizzazione del fabbricato e le spese sono sommariamente così indicati:

- Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
(come da punto 4 della tab. C/1 aggiornata con determinazione n.9 del 24.01.2025): circa € 30.000,00.
 - Spese demolizione gazebo, trasporto materiali alla P.D. e rimessa in pristino terreno: circa € 3.500,00
 - Spese tecniche, oneri e sanzioni: circa € 6.500,00
- Sommano € 40.000,00

C.4) SERVITU'

Dalla lettura dei titoli di provenienza non risulta trascritta alcuna servitù o vincoli gravanti a carico dei beni in questione, ad eccezione di "servitù di interrimento, tubazioni acqua a favore del Comune Vinci" (così citate nell'atto di Compravendita Notaio Ciro Lenzi del 08.10.1984 e trascritto il 11.10.1984 Reg. Part 9009).

Nel corso dei sopralluoghi è stata rilevata la presenza di linee aeree elettriche e/o telefoniche che attraversamento la proprietà.

§§§

C.5) STIMA DEL BENE (metodologia e procedimento)

La valutazione del bene sarà eseguita mediante il criterio del “valore di mercato”, ossia mediante la determinazione del controvalore del bene in denaro, nell’ambito di una possibile compravendita in regime di libero mercato.

Tra i metodi normalmente adottati nel settore immobiliare per la determinazione del “più probabile valore di mercato”, quello maggiormente utilizzato e più efficace è il cosiddetto metodo “sintetico-comparativo” utilizzando la procedura del cd. “MCA” (*Market Comparison Approach*) che prevede un confronto del bene oggetto di stima con beni simili di cui sono noti i relativi prezzi corrisposti, tenendo conto delle eventuali incidenze temporali (variazioni del mercato nel tempo) e delle incidenze di appetibilità in funzione delle diverse caratteristiche (superfici, conformazione, tipologia, ecc.).

Il sottoscritto ha, quindi, compiuto un’analisi del mercato mediante l’acquisizione di recenti contratti di compravendita d’immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato (cosiddetti “comparabili”), rilevandone anche, per quanto possibile, le caratteristiche intrinseche (superfici, destinazioni, qualità, ecc.) ed estrinseche (zona, collegamenti, ecc.).

Ai fini della comparazione diretta, è stata determinata per ogni immobile la relativa “superficie convenzionale” ossia, attribuendo un “coefficiente mercantile” a ciascuna superficie in base alla specifica destinazione, altezza, livello di piano, ecc., secondo gli usi e le consuetudini del locale mercato immobiliare.

Le ricerche eseguite per immobili simili a quelli oggetto di stima e posti all’interno dei fogli di mappa 14, 24 e 22 hanno evidenziato una scarsa vivacità del mercato immobiliare nell’ultimo quadriennio, con un numero molto limitato di compravendite in regime di libero mercato.

Gli atti di compravendita reperiti e relativi a immobili posti nella zona di riferimento o similari sono i seguenti:

comp n°	atto Notaio	del	rep	trascr RP	venditore acquirente	indirizzo	F	p	cat	superf. convenz. mq	anno costr / ristruttur.	prezzo	€/mq	note
1	Cammusso	17.05.22	26.319	10487/2022	[REDACTED]	[REDACTED]	24	55 sub 1-2-3-4-5	A/3	297	1998	395.000,00	1.329,97	con piscina esterna
2	Cammusso	07.12.22	26.980	25842/2022	[REDACTED]	[REDACTED]	22	228 sub 1-2-3 e 57 sub 500	A/3	207	ante 1967	212.500,00	1.026,57	
3	fera	16.11.23	57.339	22461/2023	[REDACTED]	[REDACTED]	22	59 sub 503	A/2	82	2006	120.000,00	1.463,41	

Per ogni comparabile è stato tenuto conto delle diverse caratteristiche che incidono nella formazione del prezzo (epoca della transazione, vetustà, dimensioni, tipologia edilizia, posizione, ecc).

Per quanto concerne l'andamento del mercato nel tempo si può far riferimento alle variazioni dei valori OMI dello stesso settore immobiliare rilevando che dal 2022 (epoca dei più remoti contratti di compravendita dei comparabili) ad oggi non si è verificata alcuna significativa variazione.

C.5.1) Determinazione della consistenza convenzionale

La superficie convenzionale per ogni singola unità immobiliari in questione è calcolata secondo le istruzioni dell'Agenzia delle Entrate quale somma dell'intera superficie lorda per ogni piano, considerando altresì che i vani cantina e sgombero hanno una incidenza del 25% mentre il resede pertinenziale compreso nella part. 50 ha una incidenza del 10% e del 2% sulla maggior superficie di cui alla part 717.

Per quanto concerne l'immobile oggetto di stima, si ottiene:

Piano	destinaz	S.L. [mq]	coeff	Sup Virt [mq]
Semint	Sgombero	100,00	0,25	25,75
Semint	Cantina	25,00	0,25	6,25
P.T.	Abitazione	96,00	1,00	96,00
P.T.	Forno	8,00	0,50	4,00
P.1°	Abitazione	72,00	1,00	72,00
Resede pertinenz	Porz part 50	232,00	0,10	23,20
	porz. Part 717	1.300,00	0,02	26,00
	Totale			252,45
	Arrotondato a			253,00

A tale consistenza si deve sommare la residua superficie della part. 717 di mq 4.313 - 1.300 = mq 3.013 le cui caratteristiche peculiari e l'utilizzo tipicamente agricolo escludono un rapporto di pertinenzialità anche se tale superficie è necessaria per la definizione di un complesso immobiliare unitario compreso all'interno della viabilità esistente ed evitare una significativa divisione dei terreni agricoli.

Per quanto concerne gli immobili utilizzati quali comparabili, la superficie virtuale è stata determinata in base alle planimetrie e visure catastali nelle seguenti entità: - comparabile 1: mq 297; - comparabile 2: mq 207; - comparabile 3: mq 82.

C.5.2) Stima del bene

L'esecuzione della determinazione del più probabile valore di mercato utilizzando il predetto procedimento MCA è così illustrata:

Tabella dei Dati	Compravendite rilevate sul mercato			Soggetto da stimare
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo e caratteristiche				
Indirizzo	via Mignana 2-4-6 F24 Part 55 sub 1-2-3-4-5	via Faltognano 176 F22 part 228 sub 1-2-3 e part 57 sub 500	via Faltognano 188 F22 part 59 sub 503	Via Mignana 9 F 24 part 50 e 717
Descrizione				
Data di riferimento	17/05/2022	07/12/2022	16/11/2023	15/09/2025
Prezzo totale PRZ (€) o rilevato da rogito	395.000,00	212.500,00	120.000,00	SUBJET
Data DAT (espresso in mesi)	40	33	22	0
Superficie Convenz compreso aree sterne (mq.)	297,00	207,00	82,00	260,00
Superficie autorimessa AUT (mq.)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie commerciale (SUC)	297,00	207,00	82,00	253,00
Prezzo medio unitario (€/mq)	1.329,97	1.026,57	1.463,41	incognita
Livello piano LIV (n)	1 - Terra-tetto	1 - Terra-tetto	1 - Terra-tetto	1 - Terra-tetto
Stato Manutenzione STM (n)	4 Medio	4 Medio	5 Medio/Buono	3 Scadente/Medio
Numero servizi igienici SER (n)	3	1	2	1
tipologia, posizione, esposizione, zona, ecc	maggior pregio	minor pregio	leggerm maggior pregio	
% di omogeneizzazione	-10%	10%	-5%	
rapporto superficie	17,0%	-18,0%	-68,0%	
% di omogeneizzazione	0%	0%	-15%	

Analisi dei Prezzi Marginali			
Prezzo marginale	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Prezzo rilevato PRZ (€)	395.000,00	212.500,00	120.000,00
p(DAT) (€/mese)	0,00	0,00	0,00
Prezzo marginale Superficie (SUP) €/mq	1.329,97	1.026,57	1.463,41
Prezzo marginale del Livello di Piano p(LIV) €	0,00	0,00	0,00
Prezzo marginale dei servizi igienici p(SER) €	4.400,00	4.400,00	4.400,00
Prezzo marginale Stato Manutenzione p(STM) €	297.000,00	207.000,00	82.000,00
Prezzo marginale per posiz. Esposiz, zona €/mq	-133,00	102,66	-73,17
Prezzo marginale per rapporto superficie €/mq	0,00	0,00	-219,51

Tabella di Valutazione			
Prezzo e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Prezzo rilevato PRZ (€)	395.000,00	212.500,00	120.000,00
Per aggiornamento (€)	0,00	0,00	0,00
Per differenza superfici (SUP)	-49.208,75	54.408,21	260.487,80
Per differenza numero servizi igienici (SER)	-8.800,00	0,00	-4.400,00
Per differenza stato manutenzione (STM)	-37.125,00	-25.875,00	-20.500,00
Per differenza livello piano (LIV)	0,00	0,00	0,00
Per diversa posiz. Esposiz zona	-33.648,15	25.972,22	-18.512,20
per rapporto superficie	0,00	0,00	-55.536,59
Prezzi corretti (€)	266.218,10	267.005,43	281.539,02
VALORE MEDIO CORRETTO (€)		271.587,52	
Verifica (% scostamento rispetto al valore medio)	-1,98%	-1,69%	3,66%
La stima per scelta dei comparabili risulta	suff. affidabile	suff. affidabile	suff. affidabile
Sintesi di stima	Valore	Sup.Comm.mq.	Val.Unitario €/mq.
Valore Soggetto da stimare €	271.587,52		
Arr.to in €	272.000,00	253,00	1.075,00

Il più probabile valore di mercato del fabbricato e relative pertinenze (part. 50 e porzione della part. 717) è pari ad € **272.000,00** (corrispondente ad un valore unitario di circa **1.075 €/mq** posto all'interno del range degli attuali Valori di 950,00 – 1400,00 €/mq indicati per la zona in esame dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare).

A tale importo si deve:

- detrarre il costo presunto di € 40.000,00 (escluso IVA e Cassa Previdenza ove applicabile) per la deruralizzazione e la demolizione del gazebo, riducendosi, quindi ad € **232.000,00**.
- sommare il più probabile valore di mercato della porzione residua della particella 717 di mq 4.313-1.300 = mq 3.013, considerata come

terreno agricolo, pari a mq 3.013 x (2,52-0,25) €/mq = € 6.839,51 da incrementare del 30% per tenere conto della modesta superficie e dell'adiacenza al fabbricato (vedasi valore terreni agricoli successivo Cap. D.4.2 a pag.26) e, quindi pari a circa € 9.000,00.

Il più probabile valore di mercato dell'intero immobile comprensivo dei sedi pertinenziali (part. 50 e porz della part 717) e del terreno agricolo circostante (porzione residua della part 717) è quindi pari ad € 241.000,00.

§§§§

D) TERRENI AGRICOLI

D.1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

I terreni oggetto di stima sono anch'essi situati nel Comune di Vinci in loc. Vitolini, con accesso da Via Mignana. Costituiscono due ampi appezzamenti unitari, limitrofi al fabbricato residenziale con relative pertinenze (di cui ai capitoli precedenti) e separati tra loro dalla presenza della pubblica viabilità (v. Figura 1 -pag. 4)

Hanno giacitura pianeggiante e/o lievemente acclive, con caratteristiche tipicamente agricole e colture prevalentemente a "uliveto", "vigneto" e "bosco ceduo" anche se attualmente non risultano essere state oggetto delle necessarie lavorazioni produttive. Sugli stessi terreni è, infatti, presente una folta ed alta vegetazione spontanea di rovi e cespugli che non ha consentito l'accessibilità. La ricognizione è stata eseguita dalla pubblica viabilità e mediante la visione delle foto satellitari (vedasi doc. fotografica – all. 1)

Disponibilità

Alla data del sopralluogo i terreni risultano essere nella disponibilità degli attuali proprietari, pertanto si possono considerare liberi.

D.2) DESCRIZIONE CATASTALE':

A seguito delle ricerche catastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio della prov. di Firenze (v. all. 5), risulta che detti suoli sono così censiti al Catasto Terreni del Comune di Vinci in conto [REDACTED]

[REDACTED]:

Foglio	Part	qualità	classe	Consist. Mq	R.D. €	R.A. €
14	164	SEMINATIVO	5	200	0,21	0,21
14	165	BOSCO CEDUO	4	1.320	0,27	0,20
14	167	PASC CESPUG	U	450	0,12	0,07
14	168	VIGNETO	3	2.670	10,34	8,27
14	169	SEMINATIVO	4	610	1,26	1,10
14	170	VIGNETO	3	750	2,91	2,32
14	171	BOSCO CEDUO	2	6.160	3,50	0,95
14	173	VIGNETO	3	2.070	8,02	6,41
14	174	VIGNETO	3	670	2,60	2,08
14	176	VIGNETO	3	280	1,08	0,87
14	177	ULIV VIGNET	3	1.713	3,10	3,91
14	178	VIGNETO	3	714	2,77	2,21
14	340	ULIVETO	3	4.162	6,45	8,60
14	341	ULIVETO	3	4.148	6,43	8,57
14	342	ULIVETO	3	5.216	8,08	10,78
14	343	ULIVETO	3	3.514	5,44	7,26
24	714	ULIVETO	3	9.882	15,31	20,41

Si fa presente che l'ulteriore particella così censita

Foglio	Part	Qualità	classe	Consist. Mq	R.D. €	R.A. €
24	717	ULIVETO	3	4.313	6,68	8,91

è stata attribuita al complesso immobiliare comprendente il fabbricato di cui ai capitoli precedenti

§§§§

I CONFINI delle due porzioni dei terreni agricoli sono così individuati:

- porzione di proprietà comprendente i soli terreni agricoli facenti parte del foglio 22: a Sud Est con la pubblica viabilità Via di Mignana, Sud-Ovest con il cimitero comunale; Nord-Ovest con propr. [REDACTED] (part 180), propr. [REDACTED] (part. 179), Com. di Vinci (part. 286), propr. [REDACTED] (part 284) [REDACTED] (part 295); Nord-Est con propr. [REDACTED] (part. 163,

162, 161), propr. [REDACTED] (part. 158), propr.

[REDACTED] (part. 245), salvo se altri.

- porzione di proprietà comprendente i soli terreni agricoli facenti parte del foglio 24 part. 714: a Sud Est con la propr. [REDACTED]

[REDACTED] (part. 558), Sud-Ovest e Nord-Ovest con la pubblica via-

bilità Via di Mignana; Nord-Est con propr. [REDACTED]

[REDACTED] (part. 571, 46 e 47), salvo se altri.

§§§§

D.3) DESCRIZIONE URBANISTICO-AMMINISTRATIVA

D.3.1) Definizione urbanistica

A seguito della consultazione degli elaborati urbanistici e del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Vinci in data 15.09.2025 (v. All. 8) è emerso quanto segue:

Il P.S. attualmente in vigore inserisce tutte le particelle in questione in parte all'interno di una più ampia area a pericolosità geologica media G.2 (velatura color giallo), in parte a pericolosità elevata G.3 (velatura color azzurro) con porzioni in "frana di scivolamento quiescente" (velatura color rosa) e porzioni lungo il borro soggette ad erosione delle acque incanalate (velatura blu).

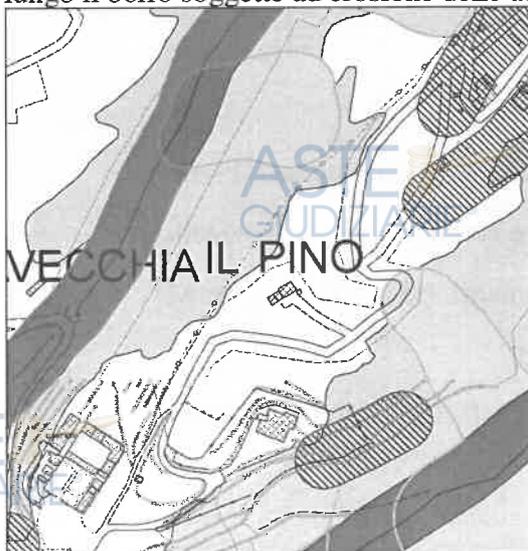


Figura 8: Estratto del P.S

I terreni sono anche inseriti all'interno di una più ampia zona a pericolosità idraulica bassa I.1.

Il **Regolamento Urbanistico** attribuisce le seguenti destinazioni:

- Foglio 14
 - p.lle 164, 165, 167, 168, 169, 170, 171, 173, 174, 176, 340 e 342 nel Sistema Ambientale (V), Sottosistema V2 – Aree agricole coltivate, Ambito V2.2 – Aree collinari terrazzate parcellizzate;
 - p.lla 341 in parte nel Sistema Ambientale (V), Sottosistema V2 – Aree agricole coltivate, Ambito V2.2 – Aree collinari terrazzate parcellizzate ed in parte nel Sistema della mobilità (M), Sottosistema M4-Strade della rete dei collegamenti locali;
 - p.lla 177 nel Sistema Ambientale (V), in parte nel Sottosistema V2 – Aree agricole coltivate, Ambito V2.2 – Aree collinari terrazzate parcellizzate ed in parte nel Sottosistema V6 - Capisaldi del verde urbano, Ambito V6.5 – Parche urbani liberi e attrezzati in parte con destinazione d'uso Sc-servizi cimiteriali ed in parte Vn-bande verdi naturali;
 - p.lla 178 nel Sistema Ambientale (V), Sottosistema V6 - Capisaldi del verde urbano, Ambito V6.5 – Parche urbani liberi e attrezzati con destinazione d'uso Vx-verde privato.
- Foglio 24
 - p.lla 714 in parte nel Sistema Ambientale (V), Sottosistema V2 – Aree agricole coltivate, Ambito V2.2 – Aree collinari terrazzate parcellizzate ed in parte nel Sistema della mobilità (M), Sottosistema M4-Strade della rete dei collegamenti locali;

La maggior parte del terreno ricade all'interno della fascia di rispetto cimiteriale.

Si deve evidenziare che lo stesso R.U. inserisce la porzione di viabilità realizzata sulla part. 714, al confine con la part. 717 (senza alcun frazionamento e alcun titolo di attribuzione di proprietà al Comune di Vinci) all'interno del sistema di mobilità "M" – sottosistema "M4 - Strade della rete dei collegamenti locali", mentre definisce il vecchio tratto viario (a Nord-Ovest del fabbricato) e privo di numero di particella come "Sentiero" di cui all'art 77 delle NTA

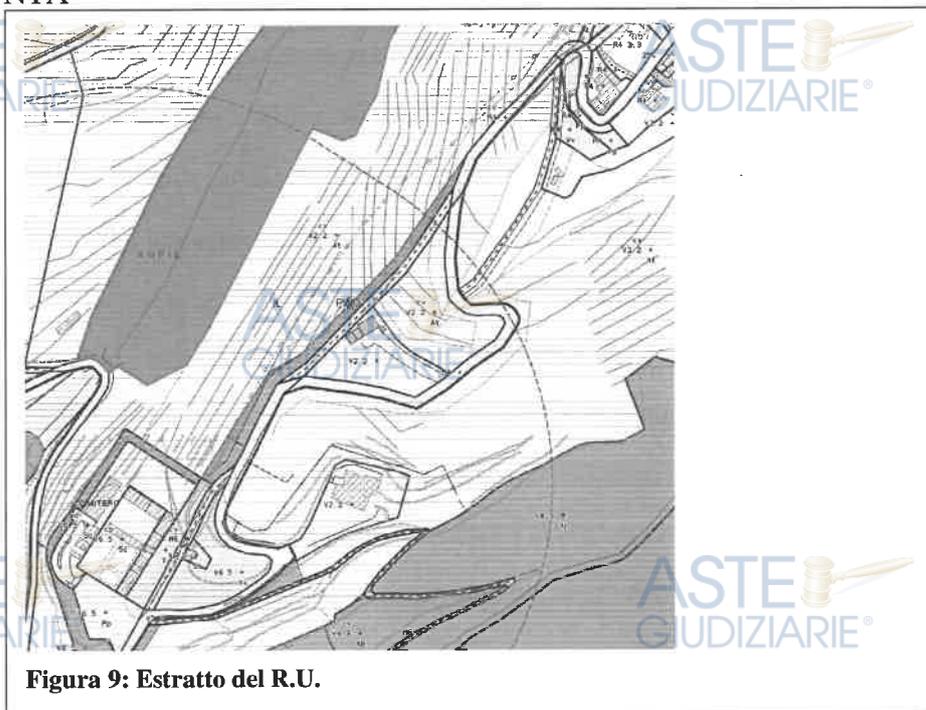


Figura 9: Estratto del R.U.

Il P.O. adottato attribuisce le seguenti destinazioni:

- Foglio 14
 - tutte le part. lle fanno parte del Territorio rurale, in Ambito di Paesaggio della collina del Montalbano, sub-ambito di paesaggio degli insediamenti collinari – E3; una porzione della part. lla 341 è inserita in area “infrastrutture per la mobilità – viabilità carrabile”.
- Foglio 24
 - La p. lla 714 è inserita in parte nel “Territorio rurale, in Ambito di Paesaggio della collina del Montalbano, sub ambito di paesaggio degli

insediamenti collinari – E3” ed in parte nelle “infrastrutture per la mobilità – viabilità carrabile”.

D.3.2) Risultanze

Per quanto è stato possibile visionare non risulta che sui terreni siano presenti manufatti realizzati in assenza di titoli edilizi.

Occorre rilevare, altresì, che sulla part. 714, sul confine con la part. 717 e in prossimità del cimitero esiste una viabilità pubblica realizzata in epoca antecedente al 1954, verosimilmente dalla pubblica amministrazione, senza alcuna rappresentazione catastale e di cui non risulta essere trascritto alcun titolo di attribuzione di proprietà al Comune di Vinci (atto di cessione o di compravendita o decreto d’esproprio). L’intera particella 714 risulta intestata agli attuali proprietari. In assenza di ulteriore documentazione si potrebbe verosimilmente presumere che si tratterebbe di una “*utilizzazione senza titolo di un bene per scopi di interesse pubblico*”.

§§§§

D.4) SERVITU'

Dalla lettura dei titoli di provenienza non risulta trascritta alcuna servitù o vincoli gravanti a carico dei beni in questione, ad eccezione di “*servitù di interrimento, tubazioni acqua a favore del Comune Vinci*” (così citate nell’atto di Compravendita Notaio Ciro Lenzi del 08.10.1984 e trascritto il 11.10.1984 Reg. Part 9009).

Si richiama la presenza della pubblica viabilità sulla part. realizzata in epoca antecedente al 1954, verosimilmente dalla pubblica amministrazione, senza alcuna rappresentazione catastale e di cui non risulta essere trascritto alcun titolo di attribuzione di proprietà al Comune di Vinci.

Nel corso dei sopralluoghi è stata rilevata la presenza e l’attraversamento della proprietà di linee aeree elettriche e/o telefoniche.

§§§§

D.5) STIMA DEL BENE (metodologia e procedimento)

La valutazione del bene sarà eseguita con i principi generali che caratterizzano il criterio del “valore di mercato” e la metodologia “sintetica-comparativa”. In questo caso il valore unitario di mercato è ricavato dalla consultazione, ove possibile, di atti recenti di compravendita di terreni aventi destinazione agricola, nonché dalle banche dati immobiliari (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio).

Ai fini della comparazione saranno applicati alcuni coefficienti moltiplicativi in modo tale da rendere la comparazione omogenea e considerare le diverse caratteristiche che possono aver inciso sulla determinazione del prezzo.

Gli atti di compravendita reperiti e relativi a immobili posti nella zona di riferimento o similari sono i seguenti:

comp. n°	atto Notaio	del	rep	trascr RP	venditore acquirente	indirizzo	F	p		superf. Cat. mq	prezzo
1: Cammuso		17/05/22	26319	10487/2022	██████████	██████████	24	56-103-567	bosco c.	1.930	5.000,00
									vigneto	1.220	
2: D'Agliana		09/02/23	8768	2470/23	██████████	██████████	24	344-375-376 ed altre	uliv/vign	3.340	80.000,00
									vigneto	1.703	
									uliveto	31.492	
3: Spinelli		01/04/22	6083	5502/2022	██████████	██████████	14	283-284-286	bosco c.	2.477	14.000,00
									uliveto	4.946	

D.5.1) Determinazione della consistenza convenzionale

La consistenza e le colture attribuite alle singole particelle sono quelle derivanti dalle visure catastali.

Ai fini estimativi si è ritenuto opportuno considerare l’area convenzionale riferita alla coltura “uliveto” applicando ad ogni singola superficie catastale di diversa coltura un coefficiente correttivo, o di omogeneizzazione, che tenga conto della relativa differenza di valore. Detto coefficiente è stato determinato

dal rapporto tra il VAM dell'uliveto ed il VAM della specifica coltura come da tabella sottostante:

coltura	VAM 2021 €/ha	coeff
uliveto	23602	1
vigneto	18945	0,8026862
Uliv/vign	20498	0,8684857
Semin	20462	0,8669604
Pasc/cesp	1831	0,0775782
bosco c.	2201	0,0932548
bosco m.	3505	0,1485044

La superficie convenzionale dei terreni agricoli rapportata alla coltura "uliveto" è quindi così individuata:

Foglio	Part	qualità	Consist. mq	coeff coltura	Superf rap- portata a uliveto mq
14	164	Semin	200	0,8669604	173
14	165	bosco c.	1.320	0,0932548	123
14	167	Pasc/cesp	450	0,0775782	35
14	168	vigneto	2.670	0,8026862	2.143
14	169	Semin	610	0,8669604	529
14	170	vigneto	750	0,8026862	602
14	171	bosco c.	6.160	0,0932548	574
14	173	vigneto	2.070	0,8026862	1.662
14	174	vigneto	670	0,8026862	538
14	176	vigneto	280	0,8026862	225
14	177	Uliv/vign	1.713	0,8684857	1.488
14	178	vigneto	714	0,8026862	573
14	340	uliveto	4.162	1,00	4.162
14	341	uliveto	4.148	1,00	4.148
14	342	uliveto	5.216	1,00	5.216
14	343	uliveto	3.514	1,00	3.514
24	714	uliveto	9.882	1,00	9.882
TOTALE mq			44.529		35.587

D.5.2) Stima del bene

Al fine di rendere possibile una diretta comparazione tra i beni oggetto degli atti di compravendita e i terreni oggetto di stima occorre considerare anche per i comparabili l'area convenzionale riferita alla coltura "uliveto" con lo stesso criterio enunciato nel capitolo precedente). Occorre poi applicare un ulteriore coefficiente correttivo che tenga conto della variabilità dei prezzi in

funzione della minor superficie rispetto a quella oggetto di stima. Il tutto come indicato nella sottostante tabella:

n°	F.	part	Coltura cat	superf. cat. mq	prezzo	coeff coltura	Superf rapportata a uliveto	Superf tot rapportata a uliveto	prezzo unit Uliv	Coeff areale	Valore unit. ragguagliato €/mq
1	24	56-103-567	bosco c.	1.930	5.000,00	0,093255	180	1.159	4,31	-33%	2,89
			vigneto	1.220		0,802686	979				
2	24	344-375-376 ed altre	uliv/vign	3.340	80.000,00	0,868486	2.901	35.760	2,24	0%	2,24
			vigneto	1.703		0,802686	1.367				
			uliveto	31.492		1	31.492				
3	14	283-284-286	bosco c.	2.477	14.000,00	0,093255	231	5177	2,70	-10%	2,43
			uliveto	4.946		1	4.946				

Il più probabile valore unitario di mercato dei terreni coltivati ad uliveto determinato dalla media dei valori sopra indicati è pertanto pari ad **2,52 €/mq** la cui entità trova conferma anche nel Valore Agricolo Medio determinato dall' Agenzia delle Entrate in ragione di 2,36 €/mq .

Nel nostro caso si deve tener conto anche delle condizioni dei terreni oggetto di stima la cui mancata e prolungata inattività colturale-produttiva ha determinato una diffusa presenza di alti rovi e arbusti. Occorre pertanto detrarre dal predetto valore di mercato (valido per terreni in medio stato di manutenzione) le opere necessarie di "sfalcio meccanizzato di vegetazione ad alta intensità vegetativa" il costo unitario è di 0,17 €/mq così come indicato alla voce 620.1.1.4 del Bollettino Ingegneri 2025. Tale costo deve essere incrementato a 0,25 €/mq per l'ulteriore onere di accatastamento, movimentazione e smaltimento dei materiali, da applicare all'intera superficie catastale.

Il più probabile valore di mercato dei terreni agricoli è pertanto pari a complessive € 78.563,61, arrotondato ad **€ 79.000,00** così individuato:

	Prezzo Unit €/mq	Superf. Ca- tastale mq	Superf conv mq	Valore Tot. Tot. €
Valore di mercato uliveto	2,52		35.587	89.695,86
de traz per pulizia (bollettino Ing. 2025- voce 620.1.1.4) + ac- catastamento e smaltimento	-0,25	44.529		-11.132,25
Più probabile valore mercato				78.563,61
Arrotondato				79.000,00

§§§§

E) GRAVAMI E TRASCRIZIONI PER L'INTERA PROPRIETA'

A seguito delle ispezioni effettuate presso il competente Servizio di Pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (v. All da 9 a 17) e l'Archivio Notarile di Firenze è emerso quanto segue:

E.1) PROVENIENZE (TRASCRIZIONI)

Le [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]", sono pervenute alla proprietà dei beni oggetto di perizia cen-

site:

- al Catasto Fabbricati al Foglio part 50;
- al Catasto Terreni al Foglio 14 part. lle 164, 165, 167, 168, 169, 170, 171, 173, 174, 176, 177, 178, 340, 341, 342, 343, al Foglio 24 part. lle 714 e 717

a seguito

- **TRASCRIZIONE** del 24.10.2014 - Registro Particolare 11011 - **ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO** - Pubblico ufficiale ORLANDO MARIANNA Repertorio 159318 del 21/10/2014

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

- **TRASCRIZIONE** del 24/12/2014 - Registro Particolare 13774 - **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO** - Pubblico ufficiale ORLANDO MARIANNA Repertorio 159340/17762 del 10/12/2014

- **TRASCRIZIONE** del 06/02/2015 - Registro Particolare 1168 - **ATTO TRA VIVI - ATTO DI INTEGRAZIONE DI LEGITTIMA** - Pubblico ufficiale ORLANDO MARIANNA Repertorio 159365/17781 del 08/01/2015

- **TRASCRIZIONE** del 07.11.2015 - Registro Particolare 11553 - **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE** - Pubblico ufficiale Uff. Territoriale di Empoli Agenzia delle Entrate Repertorio 1150/9990 del 07/10/2015

- **TRASCRIZIONE** del 03.07.2018 Registro Particolare n 8233 - **ATTO DI DIVISIONE** Notaio Marianna Orlando del 27.06.2018, Rep 160027 (v. All. 9).

Riguardante, oltre a maggior consistenza, i seguenti immobili:

- fabbricato censito al catasto Fabbricati al F24 part 50;
- terreni censiti al Catasto terreni al Foglio 14 part.lle 164, 165, 167, 168, 169, 170, 171, 173, 174, 176, 177, 178, 340, 341, 342, 343, al Foglio 24 part.lle 714 e 717

A favore di [REDACTED]

Con questo atto di divisione le eredi [REDACTED] sono pervenute in possesso dei succitati beni per la quota di ½ ciascuna

Per gli stessi beni sussiste inoltre:

- **TRASCRIZIONE** del 20.04.2023 Reg. Part. n 5618 – **ATTO PER DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA**– atto Notaio Massimo Cariello del 14.04.2023 Rep 30579 (All. 10), su fabbricato censito al catasto Fabbricati al F24 part 50; e su terreni censiti al Catasto terreni al Foglio 14 part.lle 164, 165, 167, 168, 169, 170, 171, 173, 174, 176, 177, 178, 340, 341, 342, 343, al Foglio 24 part.lle 714 e 717.

- produce effetti a favore dei creditori della "Società" sin dal momento della sottoscrizione dell'atto per la durata di anni 3 a decorrere dalla data di stipula.
- Sogg. contro:
 - ██████████ ██████████, per il diritto di proprietà per quota di 1/2
 - ██████████ ██████████, per il diritto di proprietà per quota di 1/2

Gli stessi beni erano a pervenuti nella proprietà del *de cuius* ██████████ ██████████ ██████████, a seguito dei seguenti atti:

- **TRASCRIZIONE** del 07.01.1999 Reg. part. n 155 – **ATTO DI COMPRAVENDITA** Notaio Marianna Orlando del 23.12.1998, Rep 136909 (All 11) – Immobili:
- fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Com. di Vinci Foglio 24 part. 50
 - terreni censiti al Catasto Terreni Foglio 24 part.lle 717 (ex715a già 49b), Foglio 14 part.lle 340 (ex 166a), 167, 342 (ex 175a, 176, 174)
 - Sogg. a favore: ██████████ ██████████,
 - Sogg. contro: ██████████ ██████████ ██████████ ██████████
- **TRASCRIZIONE** del 07.02.2000 Reg. part. n 1158 – **ATTO DI COMPRAVENDITA** Notaio Marianna Orlando del 31.01.2000, Rep 143889 (All. 12) – Immobili:

- terreni censiti al Catasto Terreni Foglio 24 part.lla 714 (ex 49a), Foglio 14 part.lla 341, (ex 166b), 164, 343, (ex 175b), 165, 168, 169, 170, 171, 173, 177, 178,
 - Sogg. a favore: [REDACTED],
 - Sogg. contro: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Tutti i beni erano pervenuti nella proprietà [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], a seguito:

- **TRASCRIZIONE del 11/10/1984 Reg. part. n 9009 – ATTO DI COMPRAVENDITA** Notaio **Ciro Lenzi** del 08.10.1984, Rep 20224

– Immobili:

- Sogg. a favore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- Sogg. contro: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

§§§§§

E.2) ISCRIZIONI

gravanti sui beni oggetto di perizia presenti nell'ultimo ventennio:

- **ISCRIZIONE** del 03.07.2018 Reg. part. n 2165 – **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** - Atto Notaio **Marianna Orlando** del 27.06.2018, Rep 160030 (All 13):

su fabbricato censito al catasto Fabbricati al F24 part 50; e su terreni censiti al Catasto terreni al Foglio 14 part.lla 164, 165, 167, 168, 169, 170, 171, 173, 174, 176, 177, 178, 340, 341, 342, 343, al Foglio 24 part.lla 714 e 717

capitale € 120.000,00

Totale € 240.000,00

Durata 5 anni

- Sogg. a favore: **Chianti Banca Credito Cooperativo Soc. Coop.**, per il diritto di proprietà per quota di 1/1;
- Sogg. contro:
Terzo datore di ipoteca:
 - [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per quota di 1/2

- [REDACTED], per il diritto di proprietà per quota di
1/2

Debitore non datore:

- [REDACTED].

➤ **ISCRIZIONE** del 03.07.2018 Reg. part. n 2166 – **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** - Atto Notario Marianna Orlando del 27.06.2018, Rep 160031 (All 14):
su fabbricato censito al catasto Fabbricati al F24 part 50; e su terreni censiti al Catasto terreni al Foglio 14 part.lle 164, 165; 167, 168, 169, 170, 171, 173, 174, 176, 177, 178, 340, 341, 342, 343, al Foglio 24 part.lle 714 e 717

capitale € 120.000,00

Totale € 240.000,00

Durata 5 anni

- Sogg. a favore: **Banca Cambiano 1884 S.p.A.**, per il diritto di proprietà per quota di 1/1;
- Sogg. contro:

Terzo datore di ipoteca:

- [REDACTED] per il diritto di proprietà per quota di 1/2

- [REDACTED] per il diritto di proprietà per quota di
1/2

Debitore non datore:

- [REDACTED].

➤ **ISCRIZIONE** del 04.07.2018 Reg. part. n 2197 – **IPOTECA VOLONTARIA A CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO** - Atto Notario Marianna Orlando del 27.06.2018, Rep 160032 (All 15):



su fabbricato censito al catasto Fabbricati al F24 part 50; e su terreni censiti al Catasto terreni al Foglio 14 part.lla 164, 165, 167, 168, 169, 170, 171, 173, 174, 176, 177, 178, 340, 341, 342, 343, al Foglio 24 part.lla 714 e 717

capitale € 700.000,00

Totale € 1.400.000,00

Durata 17 anni

- Sogg. a favore: **Chianti Banca Credito Cooperativo Soc. Coop.**, per il diritto di proprietà per quota di 1/1;

- Sogg. contro:

Terzo datore di ipoteca:

- [REDACTED] per il diritto di proprietà per quota di 1/2
- [REDACTED] per il diritto di proprietà per quota di 1/2

Debitore non datore:

- [REDACTED]



➤ **ISCRIZIONE** del 04.07.2018 Reg. part. n 2198 – **IPOTECA VOLONTARIA A CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO** - Atto Notaio Marianna Orlando del 27.06.2018, Rep 160032 (All 16):

su fabbricato censito al catasto Fabbricati al F24 part 50; e su terreni censiti al Catasto terreni al Foglio 14 part.lla 164, 165, 167, 168, 169, 170, 171, 173, 174, 176, 177, 178, 340, 341, 342, 343, al Foglio 24 part.lla 714 e 717

capitale € 300.000,00

Totale € 600.000,00

Durata 17 anni

- Sogg. a favore: **Chianti Banca Credito Cooperativo Soc. Coop.**, per il diritto di proprietà per quota di 1/1;

- Sogg. contro:



ALLEGATI:

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Estratto foglio di mappa 14 e 24;
- 3) Planimetria catastale fabbricato F 24 part 50;
- 4) Visure storiche Catasto Fabbricati e Catasto Terreni Part 50;
- 5) Visure Catasto Terreni;
- 6) Stralcio C.E. 119/1996;
- 7) Stralcio DIA 168/1996;
- 8) Certificato di Destinazione Urbanistica del 15.09.2025;
- 9) TRASCRIZIONE del 03.07.2018 Registro Particolare n 8233
- 10) TRASCRIZIONE del 20.04.2023 Reg. Part. n 5618
- 11) TRASCRIZIONE del 07.01.1999 Reg. part. n 155
- 12) TRASCRIZIONE del 07.02.2000 Reg. part. n 1158
- 13) ISCRIZIONE del 03.07.2018 Reg. part. n 2165
- 14) ISCRIZIONE del 03.07.2018 Reg. part. n 2166
- 15) ISCRIZIONE del 04.07.2018 Reg. part. n 2197
- 16) ISCRIZIONE del 04.07.2018 Reg. part. n 2198
- 17) Elenco sintetico singole particelle

