

**TRIBUNALE di FIRENZE**

**Sezione Fallimentare**

**Liquidazione Giudiziale**

**Rg. 18/2025**



**Giudice**

**Dott. Cristian Soscia**

**Curatore**

**Dott.ssa Rosa Falchi Picchinesi**

## INDICE

<b>GENERALITA' ED INCARICO .....</b>	<b>3</b>
<b>1.0 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.....</b>	<b>3</b>
<b>2.0 PREMESSA.....</b>	<b>4</b>
<b>3.0 CESPITE 1.....</b>	<b>6</b>
<b>3.1) IMMOBILE 1 - Comune di Pontassieve, appartamento per civile abitazione, via Vasco Pratolini n. 2, piano primo.....</b>	<b>6</b>
- Dati Catastali.....	6
- Descrizione del bene e del suo stato.....	7
- Consistenza del bene.....	8
- Conformità edilizia e urbanistica.....	9
- Conformità catastale.....	11
- Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.).....	12
- Titoli di provenienza della proprietà.....	12
- Stato di occupazione del bene.....	12
- Determinazione del più probabile valore di mercato.....	12
<b>3.2) IMMOBILE 2 - Comune di Pontassieve, box auto, via Vasco Pratolini n.7. .</b>	<b>18</b>
- Dati Catastali.....	18
- Descrizione del bene e del suo stato.....	19
- Consistenza del bene.....	19
- Conformità edilizia e urbanistica.....	20
- Conformità catastale.....	22
- Titoli di provenienza della proprietà.....	22
- Stato di occupazione del bene.....	22
- Determinazione del più probabile valore di mercato.....	23
<b>3.3) IMMOBILE 3 - Comune di Pontassieve, posto auto scoperto.....</b>	<b>26</b>
- Dati Catastali.....	26
- Descrizione del bene e del suo stato.....	26
- Consistenza del bene.....	27
- Conformità edilizia e urbanistica.....	28
- Conformità catastale.....	30
- Titoli di provenienza della proprietà.....	30
- Stato di occupazione del bene.....	30
- Determinazione del più probabile valore di mercato.....	30
- <b>Vincoli P.E.E.P. E ACQUISTO AREA E LIBERAZIONE DAI VINCOLI.....</b>	<b>33</b>
- Quanto alla possibilità di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dei beni in area PEEP. ....	35
<b>3.4) Riepilogo Cespiti 1.....</b>	<b>35</b>
<b>4.0) CESPITE 2 - Comune di Santa Fiora, appartamento, via del Poggetto n. 17, piano terreno, primo e secondo.....</b>	<b>36</b>
- Dati Catastali.....	36
- Descrizione del bene e del suo stato.....	37
- Conformità edilizia e urbanistica.....	39
- Conformità catastale.....	39
- Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.).....	39
- Titoli di provenienza della proprietà.....	40
- Stato di occupazione del bene.....	40
- Determinazione del più probabile valore di mercato.....	40
<b>5.0) CESPITE 3 - Comune di Santa Fiora, Foglio di mappa 36 part. 9 terreno.....</b>	<b>44</b>
- Dati Catastali.....	44
- Descrizione del bene e del suo stato.....	45
- Titoli di provenienza della proprietà.....	47
- Incongruenza catastale.....	48
<b>6.0) Conclusioni dei valori di stima dei cespiti 1 - 2 - 3.....</b>	<b>52</b>
<b>ELENCO ALLEGATI:.....</b>	<b>53</b>

Gent.ma Dott.ssa Rosa Falchi Picchinesi  
All'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Cristian Soscia

### **GENERALITA' ED INCARICO**

Io sottoscritto *Prof. dott. Franco Pagani*, con studio in Scandicci (FI),  
Via Pisana 200/A-B, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri  
Laureati della Provincia di Firenze al n° 3423/12, e all'albo dei consulenti  
tecnici del Tribunale di Firenze al n° 4162, Certificato Elti n. 05/Re.00 in  
conformità alla norma UNI 11558:2014 in qualità di "Valutatore  
Immobiliare", a seguito della nomina del 27 febbraio 2025 della *Dott.ssa  
Rosa Falchi Picchinesi*, e all'autorizzazione del Sig. Giudice *Dott. Cristian  
Soscia* del 28 febbraio 2025, rimetto la seguente:

### **RELAZIONE**

#### **1.0 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

A seguito dell'incarico ricevuto dalla *Dott.ssa Rosa Falchi Picchinesi*,  
stante la carenza documentale per espletare l'incarico, ho reperito le  
visure e le planimetrie catastali dei beni dal portale dell'Agenzia delle  
Entrate ed ho successivamente trasmesso istanza di accesso agli atti per  
i due comuni d'interesse, Pontassieve e Santa Fiora. Inoltre, ho richiesto  
il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno presente tra i beni  
di interesse e quindi oggetto della presente relazione al Comune di Santa  
Fiora.

Il giorno martedì 10 giugno 2025 alle ore 10,00 ho effettuato l'accesso  
presso i beni immobili siti nel Comune di Pontassieve, provincia di  
Firenze, e più precisamente: all'appartamento dove risiede attualmente



la [redacted] al box auto e al posto auto posti al piano terreno (seminterrato per Box auto) al tergo dell'edificio. L'accesso è stato consentito dalla [redacted]. Ho effettuato le misurazioni metriche di rito e tratto le riprese fotografiche dei luoghi, inoltre ho verificato che le planimetrie catastali corrispondessero allo stato dei luoghi.

Il giorno martedì 17 giugno 2025 alle ore 11.00 ho effettuato l'accesso presso l'unità immobiliare e il terreno entrambi posti nel Comune di Santa Fiora, provincia di Grosseto. L'accesso è stato consentito dalla [redacted]. Il terreno è stato visionato dalle viabilità più prossime in quanto risultato al momento inaccessibile dalla pubblica via.

Ho effettuato le misurazioni metriche di rito e tratto le riprese fotografiche dei luoghi, inoltre ho verificato che le planimetrie catastali corrispondessero allo stato dei luoghi.

Infine sono stati eseguiti gli accertamenti alla conservatoria dei registri immobiliari e all'archivio notarile per i titoli necessari in particolare per le Convezioni PEEP con il Comune di Pontassieve.

## **2.0 PREMESSA**

Di seguito la descrizione e stima degli immobili di proprietà integrale o in quote della [redacted] divisi per singoli cespiti.

\*\*\*\*

I beni immobili oggetto della presente relazione sono posti in due distinti comuni e precisamente in quello di Pontassieve con tre beni immobili compresa l'unità immobiliare per civile abitazione, e due beni immobili,

nel Comune di Santa Fiora per civile abitazione con cantina oltre ad un terreno boscato.

Catastralmente i beni sono così identificati:

- Immobili posti nel Comune di Pontassieve identificati al Catasto fabbricati:

- IMMOBILE 1 (appartamento per civile abitazione) - Foglio di mappa 96, part. 518, sub. 5, cat. A/2, classe 4, consistenza 5 vani, sup. catastale 81 mq, totale escluse aree scoperte 78 mq, rendita € 464,81 – via Pier Paolo Pasolini n. 2, piano primo;

- IMMOBILE 2 (box auto) - Foglio di mappa 96, part. 518, sub. 14, cat. C/6, classe 5, consistenza 35 mq, sup. catastale 40 mq, rendita € 122,92 – via Vasco Pratolini n. 7, piano seminterrato;

- IMMOBILE 3 (posto auto scoperto) - Foglio di mappa 96, part. 517, sub. 4, cat. C/6, classe 2, consistenza 10 mq, sup. catastale 10 mq, rendita € 21,69 – via Vasco Pratolini.

- Immobili posti nel Comune di Santa Fiora identificati al Catasto fabbricati:

- CESPITE 4 (appartamento per civile abitazione con cantina) Foglio di mappa 22, part. 549, sub. 2, cat. A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, sup. catastale 50 mq, totale escluse aree scoperte 50 mq, rendita € 199,30 – via del Poggetto n. 17, piano terreno, primo e secondo.

Terreno posto nel Comune di Santa Fiora identificato al Catasto terreni:

- CESPITE 5 (terreno boscato) Foglio di mappa 36, part. 92, qualità

seminativo di classe 3, superficie 8.050 mq, reddito dominicale € 6,65  
reddito agrario € 10,39.

### **3.0 CESPITE 1**

Per i beni immobili posti nel Comune di Pontassieve, di proprietà superficiaria della [redacted] il cespite è stimato come unico in quanto, sussiste vincolo di destinazione per i parcheggi come da atto di "Costituzione vincolo di destinazione aree e locali a parcheggio Legge 24 marzo 1989 n. 122" Notaio Mario Piccinini del 13.10.1997 così come rivenuto agli atti del comune con l'accesso esperto all'ufficio tecnico<sup>1</sup>.

### **3.1) IMMOBILE 1 - Comune di Pontassieve, appartamento per civile abitazione, via Vasco Pratolini n. 2, piano primo.**

#### **- Dati Catastali**

L'unità immobiliare è censita al Catasto fabbricati del Comune di Pontassieve al foglio di mappa 96, part. 518, sub. 5, cat. A/2, classe 4, superficie catastale 81 mq, escluse le aree scoperte 78 mq, redita € 464,81; intestato come segue:<sup>2</sup>

- [redacted] nata a [redacted] S, C.F. [redacted]

[redacted] proprietà superficiaria 1000/1000 con diritto di superficie del Comune di Pontassieve per anni 99 (da verificare).

<sup>1</sup> Cfr. All. "B" estratto da accesso comune di Pontassieve per presa visione atto Notaio Piccinini del 13.10.1997 per costituzione di atto unilaterale d'obbligo parcheggi

<sup>2</sup> (Cfr. All. "A1" - Visura catastale appartamento Pontassieve)



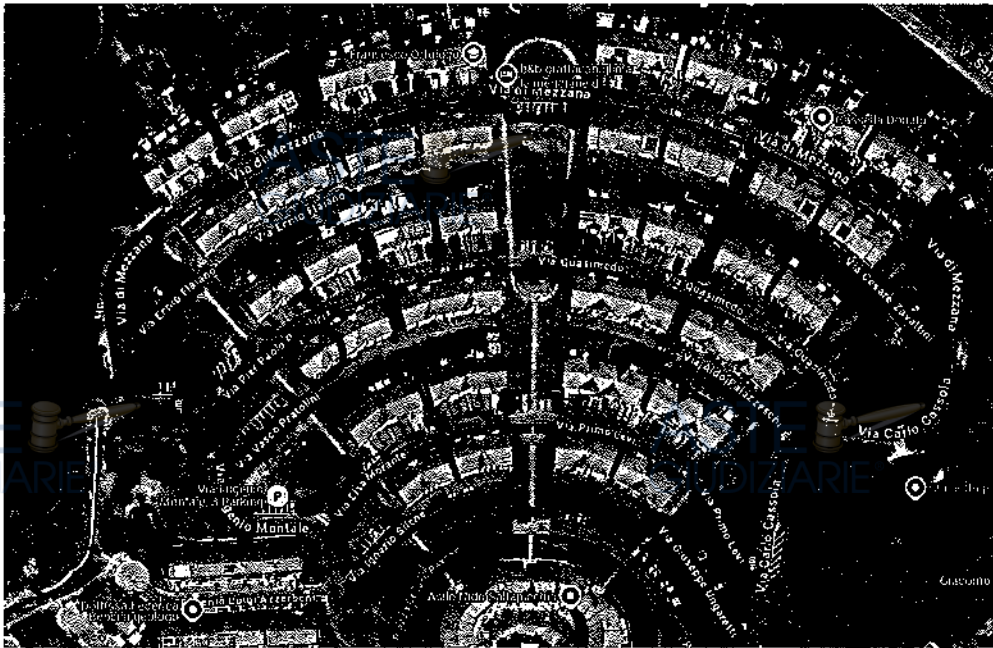


Immagine tratta da Google Maps per l'individuazione dell'u.i. (contornato in rosso)

#### - Descrizione del bene e del suo stato

Trattasi di un appartamento posto al piano primo di un edificio facente parte di una più ampia lottizzazione, il cui accesso principale avviene dal portone prospiciente la via Pier Paolo Pasolini al nc 2, mentre al tergo, al piano seminterrato, è presente l'accesso secondario che avviene tramite un corsello carrabile con ingresso da via Vasco Pratolini.

All'unità immobiliare si accede tramite la seconda ed ultima porta posta al piano primo salendo le scale condominiali.

L'appartamento è composto da vani quattro compresa la cucina abitabile, oltre disimpegno, bagno, locale doccia e terrazza sul tergo del fabbricato con accesso sia dal soggiorno che dalla cucina.

L'appartamento è allacciato ai pubblici servizi (energia elettrica, gas acqua e scarichi), è dotato di riscaldamento autonomo con caldaia a gas murale da esterno collocata nel balcone; i termosifoni sono a colonna in

alluminio. I contatori elettrici sono alloggiati in un apposito vano posto al piano seminterrato negli spazi condominiali, ove si trova anche un piccolo sottoscala.

Le finiture interne sono di tipo ordinario, con porte interne in legno tamburato senza specchiatura, battiscopa in legno, pavimenti in ceramica di colorazione chiara, nei bagni i sanitari sono in vitreus china bianca, con rubinetteria tipo commerciale monoforo a miscelatore.

Gli impianti elettrici coevi alla costruzione sono sotto traccia con frutti in pvc ti tipo commerciale. Gli infissi sono in legno e vetro doppia camera, con persiane in legno a doppia anta alla fiorentina senza gelosia e ferramenta commerciale.

La cucina, il locale bagno e doccia sono rivestiti con piastrelle di ceramica tipo commerciale ad altezza media di 2 ml. La terrazza ha pavimentazione in klinker, ringhiera parapetto in ferro a disegno semplice e ospita un pilozzo da esterno in vitreus china bianca.

Lo stato di manutenzione complessivo appare buono e non si rilevano particolari criticità salvo una piccola tracia di infiltrazione o fenomeno di condensa nella camera matrimoniale in prossimità della porta finestra. Per ogni ulteriore dettaglio rimando all'allegata documentazione fotografica<sup>3</sup>.

#### **- Consistenza del bene**

A mezzo delle dimensioni rilevabili dalle planimetrie del bene, reperite

<sup>3</sup> (Cfr. All. "C1" documentazione fotografica Immobili in Potassieve)



presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, riscontrate con numerose rilevazioni dirette effettuate in loco, la superficie dell'u.i. è così determinata<sup>4</sup>:

CALCOLO SUPERFICI - Appartamento Pontassieve			
DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.	SUP. COMMERCIALE
Soggiorno	24,39	1,00	24,39
Cucina	11,49	1,00	11,49
Disimpegno	3,80	1,00	3,80
Bagno piccolo	2,59	1,00	2,59
Bagno grande	7,81	1,00	7,81
Camera matrimoniale	16,21	1,00	16,21
Camera singola	10,97	1,00	10,97
Terrazzo	8,80	0,30	2,64
TOTALE	86,06		79,90

#### - Conformità edilizia e urbanistica

Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontassieve, ed a mezzo di ricerche effettuate presso gli altri uffici preposti è risultato che il bene è stato legittimato come segue:

**Concessione Edilizia** n. 139 del 11.04.1994 (Pratica Edilizia 2889/A.3.1) rilasciata alla Cooperativa Comprensoriale Appennino Seconda S.r.l., riferita alla costruzione di n. 2 edifici comprendenti n. 16

<sup>4</sup> Sup. netta: superficie calpestabile dell'immobile al netto dei muri; Coeff. coefficienti di riduzione per la destinazione del vano; Sup. comm. netta: superficie netta opportunamente ragguagliata con i coefficienti; Sup. comm. lorda: superficie lorda considerata al + 15% rispetto alla superficie commerciale netta in quanto considerate al 100% le superfici di pareti divisorie interne e perimetrali, (sino a max 50 cm)), ed al 50% le superfici delle pareti confinanti (fino a max 25 cm).

alloggi sul lotto 3 del settore "A" del P.E.E.P. in località Mezzana;

**Denuncia di Inizio Attività** protocollo n. 5665 del 13.02.1997 avente come oggetto *"omissis... variazioni interne di lieve entità dettate da esigenze individuali e funzionali dei soci assegnatari. Per le parti esterne, si tratta invece di piccoli adeguamenti sorti in virtù dell'esecuzione materiale dell'opera più confacente allo stato dei luoghi.*

*Nello specifico, oltre a quelle richieste caso per caso dai soci assegnatori, le variazioni interne ed esterne previste, comuni a tutti gli alloggi, sono riassumibili in generale come segue;*

- *Esecuzione di aperture grigliate sulla parete tergale divisoria tra garage e scannafosso, per migliorare la ventilazione dei box.*
- *Arretramento del portone d'ingresso dalle scale condominiali a quota piano garage.*
- *Sostituzione della siepe con muretti in pietra per la suddivisione dei giardini privati.*
- *Spostamento del locale bagno al centro dell'appartamento con realizzazione di un cavedio per l'areazione negli alloggi al piano primo N. 4-7-12-15.*
- *È previsto l'ampliamento a sbalzo dei balconi al piano primo ed al piano terra, mentre alcune finestre e portefinestre, per mantenere gli affili di facciata e migliorare la fruibilità e l'arredabilità di alcuni vani interni, saranno oggetto di piccoli spostamenti e ridimensionamenti, senza tuttavia alterare l'aspetto formale del prospetto originario e sempre nel rispetto delle normative riguardo al rapporto illuminante e alla L. 13/1989.*

*Tutto quanto sopra esposto sarà realizzato nel rispetto di tutta la normativa e dei parametri urbanistici vigenti.*

**Variante Art. 15 L. 47/85** protocollo n. 13708 del 11.04.1997 avente come oggetto *"piccole modifiche all'interno di alcuni alloggi, che non comportano l'aumento di superficie né di volume, realizzate successivamente alla precedente "Dichiarazione Inizio Attività" n°5665 del 13/02/1997.*

*Negli alloggi n°4, 7, 12, 15 del Piano Primo è stato invertito il simbolo didascalico delle destinazioni d'uso dei vani "K" e "L" che erano stati scritti in modo errato nella precedente D.I.A..*

*Inoltre ai piani interrati si richiedono piccole modifiche ad alcuni garages che diminuiscono leggermente la superficie, pur rimanendo ampiamente entro la normativa della Legge 122/89 come evidenziato nell'allegato prospetto dimostrativo."*

#### Eventuali difformità rilevate

Lo stato rilevato del bene risulta corrispondere sostanzialmente a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla sopra richiamata pratica edilizia, pertanto l'immobile risulta sostanzialmente conforme.

#### **- Conformità catastale**

Per quanto attiene la conformità catastale, quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate è conforme allo stato dei luoghi, non sono quindi necessarie variazioni<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> (Cfr. All. "D1" planimetria Foglio 96 p.lla 518 sub. 5 abitazione Pontassieve)



**- Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.)**

L'unità immobiliare in oggetto è sprovvista di Attestato Prestazione Energetica.

**- Titoli di provenienza della proprietà**

Detto bene, è pervenuto alla ~~Signora Maria Lucia Novelli~~, a seguito di SCRITTURA PRIVATA del 01/12/1997, dinanzi al Notaio PICCININI MARIO con sede in FIRENZE (FI), Repertorio n. 47812 per ASSEGNAZIONE IN PROPRIETA' SUPERFICIARIA DI ALLOGGIO REALIZZATO PER L' EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE.

Registrato a Firenze il 17 dicembre 1997 al n. 3553 con trascrizione n. 21882.2/1997 in atti dal 17/12/1999.

**- Stato di occupazione del bene**

Al momento del sopralluogo esperito, l'unità immobiliare è risultata completamente arredata, nel possesso ed utilizzo dalla ~~Signora Maria Lucia Novelli~~ che ha consentito l'accesso.

**- Determinazione del più probabile valore di mercato**

Il metodo di valutazione applicato è quello di stima diretta del valore di mercato eseguito utilizzando come parametro di riferimento la rilevazione di valori unitari di mercato correnti riferiti a beni posti nel medesimo segmento di mercato di quelli oggetto della stima, opportunamente individuati mediante analisi delle variabili che influenzano l'attuale mercato immobiliare. Per l'applicazione di tale criterio *"l'individuazione del segmento di mercato è necessaria ai fini della stima immobiliare, della parametrizzazione del mercato e dell'interpretazione"*

delle statistiche immobiliari.”<sup>6</sup>.

Il mercato Immobiliare è suddiviso in segmenti che hanno ciascuno proprie dinamiche, che sono così identificati:

- Dei fabbricati (che si suddivide a sua volta in due macro tipologie riferite agli immobili ad uso residenziale e in quelli ad uso commerciale);
- Delle aree fabbricabili (che si possono identificare anch'esse a seconda del tipo di edificabilità possibile tra residenziale e commerciali);
- Dei terreni agricoli (privi di vocazione edificatoria e che si differenziano a seconda del tipo di coltura siano destinati)

Nel caso in esame il segmento d'interesse è quello, dei fabbricati.

Secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa<sup>7</sup>:

*“2.1 Il processo di segmentazione consiste nella suddivisione del mercato immobiliare in segmenti i cui parametri identificano all'interno del segmento gli immobili con caratteristiche comuni e all'esterno distinguono i segmenti gli uni dagli altri.*

*2.2 Il segmento di mercato immobiliare è una parte del mercato immobiliare composta da immobili con caratteristiche simili.*

*2.3 Ai fini dell'analisi economico-estimativa, un segmento di mercato in termini concreti è definito rispetto ai seguenti principali parametri: la*

<sup>6</sup> Così: Codice delle valutazioni Immobiliari edizione IV, tecnoborsa, 2011 Capitolo 2 Segmentazione del mercato immobiliare, 1.0 introduzione, punto 1.3

<sup>7</sup> Cfr. Codice delle valutazioni Immobiliari edizione IV, Tecnoborsa, 2011 Capitolo 2 Segmentazione del mercato immobiliare, 2.0 definizioni, punti 2.1., 2.2, 2.3

*localizzazione<sup>8</sup>, il tipo di contratto<sup>9</sup>, la destinazione<sup>10</sup>, la tipologia immobiliare<sup>11</sup>, la tipologia edilizia<sup>12</sup>, la dimensione<sup>13</sup>, i caratteri della domanda e dell'offerta<sup>14</sup>, la forma di mercato<sup>15</sup>, il livello del prezzo<sup>16</sup> e il numero degli scambi.”*

Per quanto sopra è possibile determinare il prezzo unitario medio di una caratteristica immobiliare “dividendo il prezzo totale per la caratteristica dell'immobile considerato. Nella pratica degli affari il prezzo unitario medio indica il prezzo corrisposto per ogni unità della caratteristica immobiliare considerata; solitamente questa caratteristica è rappresentata dalla consistenza dell'immobile misurata variamente (superficie commerciale, vano, ecc.). Il prezzo unitario medio di una caratteristica è da intendersi al lordo dell'effetto delle altre caratteristiche diverse da quella

<sup>8</sup> Localizzazione: identifica geograficamente e economicamente la collocazione del bene per la sua rendita fondiaria

<sup>9</sup> Tipo di contratto: giuridicamente il contratto è un rapporto volto a costituire, modificare o estinguere un rapporto giuridico – economico (ad esempio i contratti tipici di Cv di affitto etc)

<sup>10</sup> Destinazione: per l'uso a cui è destinato il bene che può essere abitativo, commerciale, industriale etc.

<sup>11</sup> Tipologia immobiliare: se si tratta di terreni, fabbricati, appartamenti, mansarde etc e se il bene è usato, nuovo, in proprietà esclusiva o in complesso condominiale etc

<sup>12</sup> Tipologia edilizia: se edificio monopiano o multipiano, se a schiera, se capannone etc.

<sup>13</sup> Dimensione: se piccolo, medio, grande a cui corrispondono sul lato della domanda differenti modelli di consumo e di reddito

<sup>14</sup> Caratteri della domanda e dell'offerta: per identificare e indicare quali sono i soggetti che operano in quel mercato come operano e quali sono le interrelazioni tra l'offerta e la domanda

<sup>15</sup> Forma di mercato: per identificare il grado di competizione esistente tra domanda e offerta che influenza il prezzo (monopolio con molti offerenti e richiedenti, o oligopolio con molti richiedenti ma alla fine pochi offerenti, monopolio bilaterale, con un solo offerente e un solo richiedente e immobile unico)

<sup>16</sup> Livello del prezzo di mercato: rappresentato dal prezzo medio o canone medio dell'immobile in quel segmento e sono riferiti abitualmente all'unità del mq, e di cui si possono calcolare su base ciclica le tendenze in aumento o diminuzione



*alla quale è riferito; per questo è da considerare una misura grezza ai fini della valutazione immobiliare.”*

È dunque necessaria l'individuazione del prezzo marginale di ogni singola peculiarità qualitativa (caratteristica estrinseca e intrinseca) manutentiva etc, e quantitativa del bene (se presente o assente la detta caratteristica) oltre all'elemento essenziale della caratteristica superficiaria (superfici misurate principali, e accessorie, esterne e interne etc) per attribuire le variazioni in aumento o diminuzione al bene oggetto di stima.

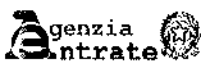
Premessi i postulati estimativi e le modalità con cui è stata condotta l'attività valutativa estimativa, e dunque seguendo i criteri di cui sopra, al fine di rilevare valori medi attendibili, in un primo momento ho effettuato complesse e lunghe ricerche ipo-catastali così da identificare immobili simili (per caratteristiche, collocazione e zona socio-economica) compravenduti in un lasso temporale riferibile a quello attuale (lasso temporale di circa due anni) così da ottenere parametri di confronto certi. A seguito delle lunghe ricerche, nella zona d'interesse e per un lasso temporale ragionevolmente utile, ho rilevato l'avvenuta compravendita di alcuni immobili simili utili al confronto e dunque utili per effettuare la stima.

Le indagini hanno determinato una maggiore conoscenza puntuale dell'andamento dei volumi di compravendite del mercato della zona, fornendo un dato confrontabile con quello derivante dalle offerte in vendita di immobili simili.

Ho così potuto determinare, considerata anche la mia esperienza professionale ultra-trentacinquennale nel mercato immobiliare, che per immobili simili a quello in esame, il valore medio unitario di mercato per civile abitazione corrisponde mediamente a circa **€/mq 1.900,00**.

Il valore così determinato, e preso a riferimento, è confortato, per quanto possibile attesa la funzione dell'Agenzia delle Entrate, anche da quelli pubblicati dall'Agenzia del Territorio mediante la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - (che rileva una forbice tra: € 1.600,00 ed € 2.150,00).

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: FIRENZE

Comune: PONTASSIEVE

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice zona: BI

Microzona: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1600	2150	L	4,8	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1650	L	3,3	4,9	L
Box	Normale	950	1400	L	3,8	5,6	L
Ville e Villini	Normale	1650	2450	L	4,7	6,9	L

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni



(Estratto – dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI)

A ulteriore verifica della stima ho consultato i dati pubblicati online da un servizio di operatori immobiliari privati denominato "Borsino

*Immobiliare*”, che ritengo affidabile per il numero di professionisti ed operatori che partecipano alle rilevazioni. Da detta verifica, tenuto conto delle superfici già identificate in relazione all’immobile oggetto di stima, ragguagliate, secondo i criteri impiegati nelle determinazioni dell’OMI, in base alla destinazione d’uso delle medesime, abbiamo una forbice tra: € 1.410,00 ed € 1.899,00).

Abitazioni e Ville		Uffici e Negozi		Box e Posti auto		Locali e Capannoni	
QUOTAZIONI VENDITA €/mq				QUOTAZIONI AFFITTO €/mq/mese			
Il fascio di prezzo è determinato esclusivamente dalla qualità generale dell'edificio in cui si trova l'immobile da valutare, in confronto con la qualità media degli altri edifici nella stessa zona.							
Abitazioni in stabili 1 <sup>a</sup> Fascia <small>Superficie 110 mq, 120 mq, 130 mq, 140 mq</small>		Quotazione Minima 1.657	Quotazione Media 1.941	Quotazione Massima 2.225		Vakantimaks PROFESSIONAL	
Abitazioni in stabili 2 <sup>a</sup> Fascia <small>Superficie 110 mq, 120 mq, 130 mq, 140 mq</small>		Quotazione Minima 1.410	Quotazione Media 1.655	Quotazione Massima 1.899		Vakantimaks PROFESSIONAL	
Abitazioni in stabili 3 <sup>a</sup> Fascia <small>Superficie 110 mq, 120 mq, 130 mq, 140 mq</small>		Quotazione Minima 1.186	Quotazione Media 1.423	Quotazione Massima 1.659		Vakantimaks PROFESSIONAL	
Ville e Villini		Quotazione Minima 1.697	Quotazione Media 1.906	Quotazione Massima 2.116		Vakantimaks PROFESSIONAL	

*(Estratto – dalla Banca dati del Borsino Immobiliare)*

Alla luce dei valori determinati, delle superfici convenzionali vendibili il più probabile valore di mercato del bene in esame è dunque il seguente:

Determinazione del più probabile valore di mercato del lotto		
Consistenza (SCV)	mq	79,90
Valore unitario	€/mq	1.900,00
Sub totale	€	151.810,00
<b>Valore di mercato (arrotondato)</b>	<b>€</b>	<b>152.000,00</b>

Per quanto sopra il più probabile valore di mercato del bene è determinato

in complessivi € **152.000,00** (diconsi euro



centocinquantaduemila/00).

### **3.2) IMMOBILE 2 - Comune di Pontassieve, box auto, via Vasco**

#### **Pratolini n.7.**

#### **- Dati Catastali**

Unità immobiliare censita al Catasto fabbricati del Comune di Pontassieve (FI) al foglio di mappa 96, part. 518, sub. 14, cat. C/6, classe 5, consistenza 35 mq, sup. catastale 40 mq, rendita € 122,92;

Detto bene è intestato come segue:<sup>17</sup>

~~Si tratta di un immobile nato a Pontassieve (FI) il 02/05/1999, con  
MNC n. 501/1999, proprietà superficiaria 1000/1000 con diritto di~~

superficie del Comune di Pontassieve per anni 99 (da verificare).



Immagine tratta da Google Maps per individuazione del box auto (contornato in rosso)

<sup>17</sup> (Cfr. All. "B1" - Visura catastale)

#### **- Descrizione del bene e del suo stato**

Il box auto è posto frontalmente al posto auto descritto nel punto 2.3 ed è nello stesso corpo di fabbrica dell'unità immobiliare relazionata nel precedente punto, ma con accesso carrabile dalla Via Pratolini. Il box ha una conformazione regolare con larghezza 3,38 ml e lunghezza 10,48 ml, per quanto riguarda l'altezza è di 2,61 ml.

È presente una apertura che affaccia uno scannafosso, sono altresì presenti delle tubazioni di scarico, staffate a soffitto, che attraversano orizzontalmente il box. Il portone di ingresso è in ferro, con apertura/chiusura di tipo basculante non motorizzata, la pavimentazione è costituita da piastrelle di gres rosso, la finitura delle pareti e dei soffitti è al grezzo senza intonaco, con sola tinteggiatura su blocchetti perimetrali e con solai prefabbricati in cls, il locale è allacciato all'energia elettrica.

Per ogni ulteriore dettaglio rimando all'allegata documentazione fotografica<sup>18</sup>.

#### **- Consistenza del bene**

A mezzo delle dimensioni rilevabili dalle planimetrie del bene, reperite presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali<sup>19</sup>, riscontrate con numerose rilevazioni dirette effettuate in loco, la superficie del bene è così

<sup>18</sup> (Cfr. All. "C1" Documentazione fotografica)

<sup>19</sup> (All. "D2" planimetria Foglio 96 p.IIa 518 sub. 14 box auto Pontassieve)

determinata<sup>20</sup>:

CALCOLO SUPERFICI - Box auto			
DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.	SUP. COMMERCIALE
Box auto	35,26	1,00	35,26
TOTALE	35,26		35,26

#### - Conformità edilizia e urbanistica

Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontassieve, ed a mezzo di ricerche effettuate presso gli altri uffici preposti è risultato che il bene è stato legittimato come segue:

**Concessione Edilizia** n. 139 del 11.04.1994 (Pratica Edilizia 2889/A.3.1) rilasciata alla Cooperativa Comprensoriale Appennino Seconda S.r.l., riferita alla costruzione di n. 2 edifici comprendenti n. 16 alloggi sul lotto 3 del settore "A" del P.E.E.P. in località Mezzana;

**Denuncia di Inizio Attività** protocollo n. 5665 del 13.02.1997 avente come oggetto *"omissis... variazioni interne di lieve entità dettate da esigenze individuali e funzionali dei soci assegnatari. Per le parti esterne, si tratta invece di piccoli adeguamenti sorti in virtù dell'esecuzione materiale dell'opera più confacente allo stato dei luoghi.*

*Nello specifico, oltre a quelle richieste caso per caso dai soci assegnatori, le variazioni interne ed esterne previste, comuni a tutti gli alloggi, sono riassumibili in generale come segue;*

<sup>20</sup> Sup. netta: superficie calpestabile dell'immobile al netto dei muri; Ccoeff: coefficienti di riduzione per la destinazione del vano; Sup. comm. netta: superficie netta opportunamente ragguagliata con i coefficienti; Sup. comm. lorda: superficie lorda considerata al + 15% rispetto alla superficie commerciale netta in quanto considerate al 100% le superfici di pareti divisorie interne e perimetrali, (sino a max 50 cm), ed al 50% le superfici delle pareti confinanti (fino a max 25 cm).



- Esecuzione di aperture grigliate sulla parete tergale divisoria tra garage e scannafosso, per migliorare la ventilazione dei box.
- Arretramento del portone d'ingresso dalle scale condominiali a quota piano garage.
- Sostituzione della siepe con muretti in pietra per la suddivisione dei giardini privati.
- Spostamento del locale bagno al centro dell'appartamento con realizzazione di un cavedio per l'areazione negli alloggi al piano primo N. 4-7-12-15.
- È previsto l'ampliamento a sbalzo dei balconi al piano primo ed al piano terra, mentre alcune finestre e portefinestre, per mantenere gli affili di facciata e migliorare la fruibilità e l'arredabilità di alcuni vani interni, saranno oggetto di piccoli spostamenti e ridimensionamenti, senza tuttavia alterare l'aspetto formale del prospetto originario e sempre nel rispetto delle normative riguardo al rapporto illuminante e alla L. 13/1989.

Tutto quanto sopra esposto sarà realizzato nel rispetto di tutta la normativa e dei parametri urbanistici vigenti."

**Variante Art. 15 L. 47/85** protocollo n. 13708 del 11.04.1997 avente come oggetto "piccole modifiche all'interno di alcuni alloggi, che non comportano l'aumento di superficie né di volume, realizzate successivamente alla precedente "Dichiarazione Inizio Attività" n°5665 del 13/02/1997. Negli alloggi n°4, 7, 12, 15 del Piano Primo è stato invertito il simbolo didascalico delle destinazioni d'uso dei vani "K" e "L" che erano stati scritti in modo errato nella precedente D.I.A..

*Inoltre ai piani interrati si richiedono piccole modifiche ad alcuni garages che diminuiscono leggermente la superficie, pur rimanendo ampiamente entro la normativa della Legge 122/89 come evidenziato nell'allegato prospetto dimostrativo."*

#### Eventuali difformità rilevate

Lo stato rilevato del bene risulta corrispondere sostanzialmente a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla sopra richiamata pratica edilizia, pertanto l'immobile risulta sostanzialmente conforme.

#### **- Conformità catastale**

Per quanto attiene la conformità catastale, quanto rappresentato nella planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi, non sono quindi necessarie variazioni<sup>21</sup>.

#### **- Titoli di provenienza della proprietà**

Detto bene, è pervenuto alla S. [REDACTED], a seguito di SCRITTURA PRIVATA del 01/12/1997, dinanzi al Notaio PICCININI MARIO con sede in FIRENZE (FI), Repertorio n. 47812 per ASSEGNAZIONE IN PROPRIETA' SUPERFICIARIA DI ALLOGGIO REALIZZATO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE. Registrato a Firenze il 17 dicembre 1997 al n. 3553 con trascrizione n. 21882.2/1997 in atti dal 17/12/1999.

#### **- Stato di occupazione del bene**

Al momento del sopralluogo esperito, l'unità immobiliare era nel possesso

<sup>21</sup> (All. "D2" planimetria Foglio 96 p.lla 518 sub. 14 box auto Pontassieve)

ed uso dalla Sig. ~~Francesca~~ che ha consentito l'accesso.

#### **- Determinazione del più probabile valore di mercato**

Premessi i postulati estimativi al punto 2.1 e le modalità con cui è stata condotta l'attività valutativa estimativa, e dunque seguendo i criteri di cui sopra, al fine di rilevare valori medi attendibili, in un primo momento ho effettuato complesse e lunghe ricerche ipo-catastali così da identificare immobili simili (per caratteristiche, collocazione e zona socio-economica) compravenduti in un lasso temporale riferibile a quello attuale (lasso temporale di circa due anni) così da ottenere parametri di confronto certi. A seguito delle lunghe ricerche, nella zona d'interesse e per un lasso temporale ragionevolmente utile, ho rilevato l'avvenuta compravendita di solo un immobile simile utile al confronto e dunque una quantità non sufficiente per effettuare una stima con il metodo MCA (Market Comparison Approach)<sup>22</sup>.

Le ricerche hanno comunque determinato la conoscenza puntuale dell'andamento dei volumi di compravendite del mercato della zona, fornendo un dato confrontabile con quello derivante dalle offerte in vendita di immobili simili.

Ho quindi proceduto ad effettuare una ricerca di mercato degli immobili esposti in vendita dagli operatori economici di zona<sup>23</sup>.

Dalle informazioni apprese, ho avuto conferma che in effetti negli ultimi due anni il mercato di beni simili a quelli in esame, in nella zona

<sup>22</sup> Per il quale la metodologia suggerisce almeno tre comparabili

<sup>23</sup> Asking price



d'interesse e con medesime peculiarità, ha rilevato un modesto numero di trasferimenti e di offerte per compravendita. Ciò nonostante i parametri assunti mi hanno comunque ausiliato fornendo i dati della compravendita opportunamente ragguagliata e degli immobili esposti in vendita e del loro ordine di grandezza. Ho così potuto determinare, considerata anche la mia esperienza professionale ultra-trentacinquennale nel mercato immobiliare, che per immobili simili a quello in esame, il valore medio unitario di mercato per box, corrisponde mediamente a circa **€/mq 850,00**.

Il valore così determinato e preso a riferimento, è confortato per quanto possibile attesa la funzione dell'Agenzia delle Entrate anche da quelli pubblicati dall'Agenzia del Territorio mediante la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - (che rileva una forbice tra: € 950,00 ed € 1.400,00), quindi appena inferiore al minimo indicato.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: FIRENZE

Comune: PONTASSIEVE

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Cedice zona: B1

Microzona: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/S)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1600	2150	L	4,8	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1650	L	3,3	4,9	L
Box	Normale	950	1400	L	3,8	5,6	L
Ville e Villini	Normale	1650	2450	L	4,7	6,9	L
Stampa							














Spazio disponibile per annotazioni



(Estratto – dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI)



A ulteriore verifica della stima ho consultato i dati pubblicati online da un servizio di operatori immobiliari privati denominato "Borsino Immobiliare", che ritengo affidabile per il numero di professionisti ed operatori che partecipano alle rilevazioni. Da detta verifica, tenuto conto delle superfici già identificate in relazione all'immobile oggetto di stima, ragguagliate, secondo i criteri impiegati nelle determinazioni dell'OMI, in base alla destinazione d'uso delle medesime (abitazioni in stabili di seconda fascia), abbiamo una forbice tra: € 855,00 ed € 1.201,00).

 Abitazioni e Ville	 Uffici e Negozi	 Box e Posti auto	 Locali e Capannoni		
QUOTAZIONI VENDITA <small>€/mq</small>		QUOTAZIONI AFFITTO <small>€/mq/mese</small>			
 Box & Autolimesse	Quotazione Minima 855	Quotazione Media 1.028	Quotazione Massima 1.201	 Valutazione PROFESSIONAL	 Indirizzo
 Posti Auto Coperti	Quotazione Minima 567	Quotazione Media 684	Quotazione Massima 801	 Valutazione PROFESSIONAL	 Indirizzo
 Posti Auto Scoperti	Quotazione Minima 341	Quotazione Media 413	Quotazione Massima 485	 Valutazione PROFESSIONAL	 Indirizzo

(Estratto - dalla Banca dati del Borsino Immobiliare)

Alla luce dei valori determinati, delle superfici convenzionali vendibili il più probabile valore di mercato del bene in esame è pertanto il seguente:

Determinazione del più probabile valore di mercato del lotto		
Consistenza (SCV)	mq	35,26
Valore unitario	€/mq	850,00
Sub totale	€	29.971,00
<b>Valore di mercato (arrotondato)</b>	<b>€</b>	<b>30.000,00</b>

Per quanto sopra il più probabile valore di mercato del bene è determinato  
in complessivi **€ 30.000,00 (diconsi euro trentamila/00)**

### **3.3) IMMOBILE 3 - Comune di Pontassieve, posto auto scoperto.**

#### **- Dati Catastali**

Unità immobiliare censita al Catasto fabbricati del Comune di Pontassieve al foglio di mappa 96, part. 517, sub. 4, cat. C/6, classe 2, consistenza 10 mq, sup. catastale 10 mq, rendita € 21,69; intestato come segue:<sup>24</sup>

- Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ nata a ~~Pian di Sopra (AR) 100/00/1953~~, C.F.

~~XXXXXXXXXX~~ per proprietà superficiaria 1000/1000 con diritto di superficie del Comune di Pontassieve per anni 99 (da verificare).

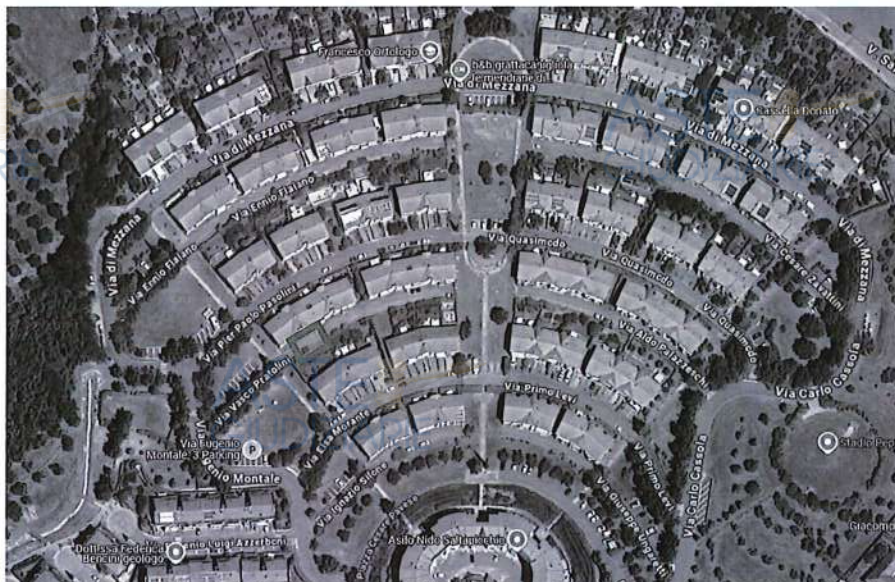


Immagine tratta da Google Maps per individuazione del posto auto (contornato in rosso)

#### **- Descrizione del bene e del suo stato**

Trattasi di posto auto scoperto posto al tergo dell'unità immobiliare

<sup>24</sup> (Cfr. All. "A3" - Visura catastale posto auto Pontassieve)

avente subalterno 5. Il posto è collocato in posizione frontale rispetto al box auto, avente subalterno 14 (cespite 2 oggetto della presente relazione).

Il posto auto è il terzo a destra per chi accede dall'ingresso carrabile al tergo dell'edificio dalla Via Pratolini; è perimetrato con strisce bianche a terra attualmente poco visibili, su fondo asfaltato, sul lato destro è perimetrato da un cordolo in cls con sovrastante rete a maglia sciolta. Le dimensioni del posto sono modeste con larghezza di 1,71 ml e lunghezza di 5,13 ml quindi adatto a piccoli autoveicoli o motocicli.

Per ogni ulteriore dettaglio rimando all'allegata documentazione fotografica<sup>25</sup>.

#### - Consistenza del bene

A mezzo delle dimensioni rilevabili dalle planimetrie del bene, reperite presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, riscontrate con numerose rilevazioni dirette effettuate in loco, la superficie del bene è così determinata<sup>26</sup>:

CALCOLO SUPERFICI - Posto auto			
DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.	SUP. COMMERCIALE
Posto auto	8,77	1,00	8,77
TOTALE	8,77		8,77

<sup>25</sup> (Cfr. All. "C1" Documentazione fotografica)

<sup>26</sup> Sup. netta: superficie calpestabile dell'immobile al netto dei muri; Coeff: coefficienti di riduzione per la destinazione del vano; Sup. comm. netta: superficie netta opportunamente ragguagliata con i coefficienti; Sup. comm. lorda: superficie lorda considerata al + 15% rispetto alla superficie commerciale netta in quanto considerate al 100% le superfici di pareti divisorie interne e perimetrali, (sino a max 50 cm), ed al 50% le superfici delle pareti confinanti (fino a max 25 cm).



**- Conformità edilizia e urbanistica**

Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontassieve, ed a mezzo di ricerche effettuate presso gli altri uffici preposti è risultato che il bene è stato legittimato come segue:

**Concessione Edilizia** n. 139 del 11.04.1994 (Pratica Edilizia 2889/A.3.1) rilasciata alla Cooperativa Comprensoriale Appennino Seconda S.r.l., riferita alla costruzione di n. 2 edifici comprendenti n. 16 alloggi sul lotto 3 del settore "A" del P.E.E.P. in località Mezzana;

**Denuncia di Inizio Attività** protocollo n. 5665 del 13.02.1997 avente come oggetto *"omissis... variazioni interne di lieve entità dettate da esigenze individuali e funzionali dei soci assegnatari. Per le parti esterne, si tratta invece di piccoli adeguamenti sorti in virtù dell'esecuzione materiale dell'opera più confacente allo stato dei luoghi.*

*Nello specifico, oltre a quelle richieste caso per caso dai soci assegnatari, le variazioni interne ed esterne previste, comuni a tutti gli alloggi, sono riassumibili in generale come segue;*

- *Esecuzione di aperture grigliate sulla parete tergale divisoria tra garage e scannafosso, per migliorare la ventilazione dei box.*
- *Arretramento del portone d'ingresso dalle scale condominiali a quota piano garage.*
- *Sostituzione della siepe con muretti in pietra per la suddivisione dei giardini privati.*
- *Spostamento del locale bagno al centro dell'appartamento con realizzazione di un cavedio per l'areazione negli alloggi al piano primo N.*



4-7-12-15.

- È previsto l'ampliamento a sbalzo dei balconi al piano primo ed al piano terra, mentre alcune finestre e portefinestre, per mantenere gli affili di facciata e migliorare la fruibilità e l'arredabilità di alcuni vani interni, saranno oggetto di piccoli spostamenti e ridimensionamenti, senza tuttavia alterare l'aspetto formale del prospetto originario e sempre nel rispetto delle normative riguardo al rapporto illuminante e alla L. 13/1989.

Tutto quanto sopra esposto sarà realizzato nel rispetto di tutta la normativa e dei parametri urbanistici vigenti."

**Variante Art. 15 L. 47/85** protocollo n. 13708 del 11.04.1997 avente come oggetto "piccole modifiche all'interno di alcuni alloggi, che non comportano l'aumento di superficie né di volume, realizzate successivamente alla precedente "Dichiarazione Inizio Attività" n°5665 del 13/02/1997.

Negli alloggi n°4, 7, 12, 15 del Piano Primo è stato invertito il simbolo didascalico delle destinazioni d'uso dei vani "K" e "L" che erano stati scritti in modo errato nella precedente D.I.A..

Inoltre ai piani interrati si richiedono piccole modifiche ad alcuni garages che diminuiscono leggermente la superficie, pur rimanendo ampiamente entro la normativa della Legge 122/89 come evidenziato nell'allegato prospetto dimostrativo."

Eventuali difformità rilevate

Lo stato rilevato del bene risulta corrispondere sostanzialmente a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla sopra richiamata pratica

edilizia, pertanto l'immobile risulta sostanzialmente conforme.

**- Conformità catastale**

Per quanto attiene la conformità catastale, quanto rappresentato nella planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi, non sono quindi necessarie variazioni<sup>27</sup>.

**- Titoli di provenienza della proprietà**

Detto bene, è pervenuto alla Sig.ra [REDACTED], a seguito di SCRITTURA PRIVATA del 01/12/1997, dinanzi al Notaio PICCININI MARIO con sede in FIRENZE (FI), Repertorio n. 47812 per ASSEGNAZIONE IN PROPRIETÀ SUPERFICIARIA DI ALLOGGIO REALIZZATO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE.

Registrato a Firenze il 17 dicembre 1997 al n. 3553 con trascrizione n. 21882.2/1997 in atti dal 17/12/1999.

**- Stato di occupazione del bene**

L'accesso è stato consentito dalla Sig.ra Menichetti Novilia, il posto auto è risultato al momento sgombro e libero da oggetti e veicoli.

**- Determinazione del più probabile valore di mercato**

Premessi i postulati estimativi al punto 2.1 e le modalità con cui è stata condotta l'attività valutativa estimativa, e dunque seguendo i criteri di cui sopra, al fine di rilevare valori medi attendibili, in un primo momento ho effettuato complesse e lunghe ricerche ipo-catastali così da identificare immobili simili (per caratteristiche, collocazione e zona

<sup>27</sup> (Cfr. All. "D3" - Planimetria posto auto Pontassieve, Foglio 96 p.la 517 sub. 4)

socio-economica) compravenduti in un lasso temporale riferibile a quello ricercato (lasso temporale di circa due anni) così da ottenere parametri di confronto certi. A seguito delle lunghe ricerche effettuate, nella zona d'interesse e per un lasso temporale ragionevolmente utile, non ho rilevato l'avvenuta compravendita di immobili simili utili al confronto.

Le ricerche hanno comunque determinato la conoscenza puntuale dell'andamento dei volumi di compravendite del mercato della zona, fornendo un dato confrontabile con quello derivante dalle offerte in vendita di immobili simili.

Ho quindi proceduto ad effettuare una ricerca di mercato degli immobili esposti in vendita dagli operatori economici di zona<sup>28</sup>.

Dalle informazioni apprese, ho avuto conferma che in effetti negli ultimi due anni il mercato di beni simili a quelli in esame, nella zona d'interesse e con medesime peculiarità, ha rilevato un modesto numero di trasferimenti e di offerte per compravendita.











Ciò nonostante i parametri assunti mi hanno comunque ausiliato fornendo i dati della compravendita opportunamente ragguagliata e degli immobili esposti in vendita e del loro ordine di grandezza. Ho così potuto determinare, considerata anche la mia esperienza professionale ultra-trentacinquennale nel mercato immobiliare, che per immobili simili a quello in esame, il valore medio unitario di mercato per il posto auto corrisponde mediamente a circa **€/mq 500,00**.

---

<sup>28</sup> Asking price

Per la tipologia in oggetto, l'Agenzia del Territorio mediante la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), non rileva quotazioni.

Pertanto il valore così determinato e preso a riferimento, è confortato per quanto possibile, dai dati pubblicati on line da un servizio di operatori immobiliari privati denominato "Borsino Immobiliare", che ritengo affidabile per il numero di professionisti ed operatori che partecipano alle rilevazioni. Da detta verifica, tenuto conto delle superfici già identificate in relazione all'immobile oggetto di stima, ragguagliate, secondo i criteri impiegati nelle determinazioni dell'OMI, in base alla destinazione d'uso delle medesime, emerge una forbice compresa tra: € 341,00 ed € 485,00).

 Abitazioni e Ville		 Uffici e Negozi		 Box e Posti auto		 Locali e Capannoni	
QUOTAZIONI VENDITA Euro/mq				QUOTAZIONI AFFITTO Euro/mq / mese			
 Box & Autorimesse		Quotazione Minima 855	Quotazione Media 1.028	Quotazione Massima 1.201		 Valutazione PROFESSIONAL San Cesario	
 Posti Auto Coperti		Quotazione Minima 567	Quotazione Media 684	Quotazione Massima 801		 Valutazione PROFESSIONAL San Cesario	
 Posti Auto Scoperti		Quotazione Minima 341	Quotazione Media 413	Quotazione Massima 485		 Valutazione PROFESSIONAL San Cesario	

(Estratto - dalla Banca dati del Borsino Immobiliare)

Alla luce dei valori determinati, delle superfici convenzionali vendibili il più probabile valore di mercato del bene in esame è pertanto il seguente:

Determinazione del più probabile valore di mercato del lotto



Consistenza (SCV)	mq	8,77
Valore unitario	€/mq	500,00
Sub totale	€	4.385,00
<b>Valore di mercato (arrotondato)</b>	<b>€</b>	<b>4.500,00</b>

Per quanto sopra il più probabile valore di mercato del bene è determinato in complessivi **€ 4.500,00 (diconsi euro quattromilacinquecento/00)**

**- Vincoli P.E.E.P. E ACQUISTO AREA E LIBERAZIONE DAI VINCOLI**

I beni oggetto di esame sono assoggettati ai vincoli di cui alle convenzioni Notaio Piccinini Mario del 10/10/1991 e Notaio Piccinini Mario del 20/02/1997<sup>29</sup>, che oltre a prevedere limitazioni in ordine all'acquirente (che deve possedere i requisiti) e alla comunicazione preventiva al Comune di Pontassieve per la scelta dell'acquirente, pone anche dei limiti di valore di cessione. Inoltre, come già relazionato i beni sono in diritto di superficie per 99 anni residuando il diritto di proprietà al Comune di Pontassieve

Quanto al prezzo massimo di cessione:

Estratto dalla convenzione art 10: "tale prezzo dovrà essere aggiornato **secondo gli indici istat della regione toscana** sul costo delle costruzioni con decorrenza dalla data di richiesta del certificato di

<sup>29</sup> (Cfr. All. F1: Atto di Convenzione Notaio Piccinini Mario del 10/10/1991 al n. 38.761/13.062 di repertorio e All. F2: Atto aggiuntivo alla Convenzione del 10/10/1991, Notaio Piccinini Mario del 20/02/1997);

abitabilità”<sup>30</sup>

“Il prezzo di cessione come sopra rilevato sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento così determinata: in base alla vetustà dell'edificio:

-da zero a cinque anni: 0%;

-da cinque a dieci anni 5%;

-da 10 a 20 anni 10%;

-da 20 a 30 anni **20%**,

oltre 30 anni 30%.”

Pertanto:

Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale				
Indice Nazionale - Indice generale				
Inizio Periodo		Fine Periodo		Variazione%
Ottobre	1997	Aprile	2025	+83,2

**importo cessione**

181.173.882,00      lire

331.910.551,82      lire

93.568,50 €

171.417,49 €

Vetustà -20%

**137.134,00 €**

Valore di cessione da  
convenzione

Quindi al valore aggiornato istat (in euro) di 171.417, detratta la vetustà

<sup>30</sup> la richiesta di abitabilità è del 31 ottobre 1997

del -20% come da convenzione si determina il prezzo di cessione di = **euro**

**137.134,00** centotrentasettemilacentotrentaquattro/00.

- Quanto alla possibilità di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dei beni in area PEEP.

Con apposita istanza e procedura cui seguirà atto notarile è possibile trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà e procedere all'affrancazione dai vincoli PEEP di cessione<sup>31</sup>.

- Il **costo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà** (così come da determinazione richiesta e pervenuto dal Comune di Pontassieve) è determinato in € 4.886,92.

- Il **costo di rimozione vincoli convenzionali, relativi alla convenzione rep. 38761/1991** (così come richiesto e pervenuto dal Comune di Pontassieve) è determinato in € 2.505,71.

Pertanto il costo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e costo di rimozione vincoli convenzionali (affrancazione) a favore del Comune di Pontassieve complessivamente ammonta a euro 7.392,63.

A detto costo devono sommarsi le spese tecniche e notarili (compresa stipula registrazione e trascrizione dell'atto) stimate in euro 5.000,00/6.000,00 circa, per un costo dell'intera operazione di euro (arr.)

**13.000,00 euro.**

### **3.4) Riepilogo Cespite 1**

<sup>31</sup> (Cfr. All. "E" - Comunicazione Comune di Pontassieve del 10/07/2025 per "trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà di aree PEEP").

Per tutto quanto sopra il valore del Cespite 1 (abitazione, box auto e posto auto) è stimato complessivamente in euro 186.500,00 €.

Per la vendita a *libero mercato*<sup>32</sup> del Cespite 1, deve essere detratto il costo sopra determinato di euro 13.000,00, pertanto il valore complessivo dei beni riferiti al Cespite 1 è pari ad **euro 173.500,00** (186.500,00 - 13.000,00) diconsi euro *centosettantatremilacinquecento/00*.

Qualora sia ceduto senza la procedura di liberazione dai vincoli il valore massimo di cessione è determinato in euro **137.134,00** diconsi euro *centotrentasettemilacentotrentaquattro/00*.

**4.0) CESPITE 2 - Comune di Santa Fiora, appartamento, via del  
Poggetto n. 17, piano terreno, primo e secondo.**

**- Dati Catastali**

Unità immobiliare censita al Catasto fabbricati del Comune di Santa Fiora (GR) al foglio di mappa 22, part. 549, sub. 2, cat. A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, sup. catastale 50 mq, escluse aree scoperte 50 mq, rendita € 119,30;

Detto bene è intestato come segue:<sup>33</sup>

~~Sig. [redacted] nata a Pian di Sesto (GR) il 02/11/1938, C.F.~~

~~M. [redacted] 1938-1938, proprietà per 1/2;~~

<sup>32</sup> detratto quindi il costo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e costo di rimozione vincoli convenzionali (affrancazione) a favore del Comune di Pontassieve.

<sup>33</sup> (Cfr. All. "A4" - Santa Fiora immobile, foglio 22 p.la 549 sub. 2)



Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~Figline Marittime~~ (FI) ~~20/07/1954~~, C.F. ~~XXXXXXXXXX~~, proprietà per 1/2.

**- Descrizione del bene e del suo stato**

Trattasi di un fabbricato di antica realizzazione posto nel centro storico del paese di Santa Fiora, l'unità immobiliare è disposta su tre piani fuori terra oltre cantina al piano seminterrato. L'accesso principale avviene dal portone prospiciente la via del Poggetto 17, mentre al fianco, sotto un arco, è presente il passaggio che conduce alla cantina, il cui accesso è consentito da una piccola porta in legno posta sulla sinistra.

L'appartamento è composto da un vano per piano, oltre bagno e più precisamente dalla cucina al piano terreno ove è collocata anche la scala di accesso al piano superiore, dove è presente la camera ed il bagno, sempre al piano è presente una scala di collegamento all'ultimo piano sottotetto adibito anch'esso a camera.

La cantina al piano seminterrato presenta una finitura al grezzo con battuto in cemento a pavimento.

L'appartamento è allacciato ai pubblici servizi (energia elettrica, acqua e scarichi), non è dotato di riscaldamento

Le finiture interne sono scadenti in quanto coeve alla costruzione, con porte interne in legno tamburato senza specchiatura, pavimenti in ceramica di colorazione chiara, nel bagno i sanitari sono in vitreus china bianca, con rubinetteria tipo commerciale, è presente il boiler per il riscaldamento dell'acqua.

L'impianto elettrico è esterno in canaletta. Gli infissi sono in legno e vetro

singolo, con persiane in legno a doppia anta.

Lo stato di manutenzione complessivo appare mediocre, ma non si rilevano particolari criticità.

Per ogni ulteriore dettaglio rimando all'allegata documentazione fotografica<sup>34</sup>.

#### - Consistenza del bene

A mezzo delle dimensioni rilevabili dalle planimetrie del bene, reperite presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Grosseto Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali<sup>35</sup>, riscontrate con numerose rilevazioni dirette effettuate in loco, la superficie del bene è così determinata<sup>36</sup>:

CALCOLO SUPERFICI - Appartamento Santa Fiora			
DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.	SUP. COMMERCIALE
Cucina	13,65	1,00	13,65
Camera	12,58	1,00	12,58
Bagno	2,54	1,00	2,54
Camera	15,76	0,80	12,61
Vano scala	1,77	1,00	1,77
Locale di sbratto	2,45	0,10	0,25
	14,00	0,30	4,20
TOTALE	62,75		47,59

<sup>34</sup> (Cfr. All. "C2" - Documentazione fotografica Santa Fiora)

<sup>35</sup> (Cfr. All. "D4" - Planimetria immobile Santa Fiora, Foglio 96 p.lla 549 sub. 2)

<sup>36</sup> Sup. netta: superficie calpestabile dell'immobile al netto dei muri; Coeff: coefficienti di riduzione per la destinazione del vano; Sup. comm. netta: superficie netta opportunamente ragguagliata con i coefficienti; Sup. comm. lorda: superficie lorda considerata al + 15% rispetto alla superficie commerciale netta in quanto considerate al 100% le superfici di pareti divisorie interne e perimetrali, (sino a max 50 cm), ed al 50% le superfici delle pareti confinanti (fino a max 25 cm).

### **- Conformità edilizia e urbanistica**

Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Fiora, ed a mezzo di ricerche effettuate presso gli altri uffici preposti, non sono merse pratiche edilizie riguardanti la costruzione del fabbricato, ad eccezione di quanto presente agli atti dell'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità immobiliare GROSSETO dal quale è emerso solamente il mod.5 di accertamento eseguito in data 15/12/1942<sup>37</sup>.

Successivamente è stata presentata solamente la pratica n. 13 del 1988 avente ad oggetto *"il rifacimento del manto di copertura del fabbricato in S. Fiora Via del Poggetto"*, con rilascio da parte del Comune dell'autorizzazione n. 4904 del 18/01/1989.

### **Eventuali difformità rilevate**

Lo stato rilevato del bene, in assenza di pratiche edilizie e planimetria di impianto<sup>38</sup> risulta corrispondere sostanzialmente a quanto rappresentato nella planimetria catastale presente in atti.

### **- Conformità catastale**

Per quanto attiene la conformità catastale, quanto rappresentato nella planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi, non sono quindi necessarie variazioni<sup>39</sup>.

### **- Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.)**

<sup>37</sup> (Cfr. All. A6. mod.5 di accertamento eseguito in data 15/12/1942)

<sup>38</sup> Come da richiesta effettuata all'Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale - Territorio - Servizi di Pubblicità immobiliare GROSSETO

<sup>39</sup> (Cfr. All. "D4" - Planimetria immobile Santa Fiora, Foglio 96 p.la 549 sub. 2)



L'unità immobiliare in oggetto è sprovvista di Attestato Prestazione Energetica.

**- Titoli di provenienza della proprietà**

Relativamente alla provenienza del bene, letti i documenti disponibili, emerge che il bene è pervenuto alla [REDACTED] a seguito di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/08/2008 - UU Sede FIRENZE (FI) Registrazione Volume 142 n. 87, registrato in data 10/02/2009, SUCCESSIONE DI [REDACTED], Voltura n. 1627.1/2009 - Pratica n. GR0030844 in atti dal 09/03/2009.

**- Stato di occupazione del bene**

Al momento del sopralluogo esperito, l'unità immobiliare è risultata parzialmente arredata ed usata per quanto noto, dalla [REDACTED] che ha consentito l'accesso.

**- Determinazione del più probabile valore di mercato**

Premessi i postulati estimativi al punto 2.1 e le modalità con cui è stata condotta l'attività valutativa estimativa, e dunque seguendo i criteri di cui sopra, al fine di rilevare valori medi attendibili, in un primo momento ho effettuato complesse e lunghe ricerche ipo-catastali così da identificare immobili simili (per caratteristiche, collocazione e zona socio-economica) compravenduti in un lasso temporale riferibile a quello attuale (lasso temporale di circa due anni) così da ottenere parametri di confronto certi. A seguito delle lunghe ricerche, nella zona d'interesse e per un lasso temporale ragionevolmente utile, ho rilevato l'avvenuta compravendita di solo un immobile simile utile al confronto e dunque



una quantità non sufficiente per effettuare una stima con il metodo MCA (Market Comparison Approach)<sup>40</sup>.

Le ricerche hanno comunque determinato la conoscenza puntuale dell'andamento dei volumi di compravendite del mercato della zona, fornendo un dato confrontabile con quello derivante dalle offerte in vendita di immobili simili.

Ho quindi proceduto ad effettuare una ricerca di mercato degli immobili esposti in vendita dagli operatori economici di zona<sup>41</sup>.

Dalle informazioni apprese, ho avuto conferma che in effetti negli ultimi due anni il mercato di beni simili a quelli in esame, in nella zona d'interesse e con medesime peculiarità, ha rilevato un modesto numero di trasferimenti e di offerte per compravendita.

Ciò nonostante i parametri assunti mi hanno comunque ausiliato fornendo i dati della compravendita opportunamente ragguagliata<sup>42</sup> e degli immobili esposti in vendita e del loro ordine di grandezza. Ho così potuto determinare, considerata anche la mia esperienza professionale ultra-trentacinquennale nel mercato immobiliare, che per immobili simili a quello in esame, il valore medio unitario di mercato per abitazioni civili, corrisponde mediamente a circa **€/mq 650,00**.

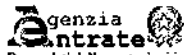
Il valore così determinato e preso a riferimento, è confortato per

<sup>40</sup> Per il quale la metodologia suggerisce almeno tre comparabili

<sup>41</sup> Asking price

<sup>42</sup> Detrazioni comparabile: Vetusta -20%, Superficie -10%, Posizione e via carrabile -5%, destinazione in uso -10%.

quanto possibile attesa la funzione dell'Agenzia delle Entrate anche da quelli pubblicati dall'Agenzia del Territorio mediante la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - (che rileva una forbice tra: € 560,00 ed € 840,00).



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: GROSSETO

Comune: SANTA FIORA

Fascia zona: Centrale/SANTA FIORA: %20CENTRO%20STORICO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1150	L	3,2	4,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	560	840	L	2	3	L
Box	Normale	480	610	L	1,5	2	L
Ville e Villini	Normale	1050	1300	L			

Stampa

















Spazio disponibile per annotazioni



Legenda geoPC®

(Estratto - dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI)

A ulteriore verifica della stima ho consultato i dati pubblicati online da un servizio di operatori immobiliari privati denominato "Borsino Immobiliare", che ritengo affidabile per il numero di professionisti ed operatori che partecipano alle rilevazioni. Da detta verifica, tenuto conto delle superfici già identificate in relazione all'immobile oggetto di stima, ragguagliate, secondo i criteri impiegati nelle determinazioni dell'OMI, in base alla destinazione d'uso delle medesime (abitazioni in stabili di seconda fascia), abbiamo una forbice tra: € 530,00 ed € 692,00).

 Abitazioni e Ville	 Uffici e Negozi	 Box e Posti auto	 Locali e Capannoni		
QUOTAZIONI VENDITA euro / mq		QUOTAZIONI AFFITTO euro / mq / MESE			
La fascia di prezzo è determinata esclusivamente dalla qualità generale dell'edificio in cui si trova l'immobile da valutare, in confronto con la qualità media degli altri edifici nella stessa zona.					
 Abitazioni in stabili 1 <sup>a</sup> Fascia <small>di qualità SUPERIORE allo standard di zona</small>	Quotazione Minima 874	Quotazione Media 1.092	Quotazione Massima 1.311	 Valutazione PROFESSIONAL	 BOUTON
 Abitazioni in stabili Fascia Media <small>di qualità NEUTRA allo standard di zona</small>	Quotazione Minima 711	Quotazione Media 891	Quotazione Massima 1.071	 Valutazione PROFESSIONAL	 BOUTON
 Abitazioni in stabili 2 <sup>a</sup> Fascia <small>di qualità INFERIORE allo standard di zona</small>	Quotazione Minima 530	Quotazione Media 611	Quotazione Massima 692	 Valutazione PROFESSIONAL	 BOUTON
 Ville e Villini	Quotazione Minima 768	Quotazione Media 1.000	Quotazione Massima 1.231	 Valutazione PROFESSIONAL	 BOUTON

*(Estratto – dalla Banca dati del Borsino Immobiliare)*

Alla luce dei valori determinati, delle superfici convenzionali vendibili il più probabile valore di mercato del bene in esame è pertanto il seguente:

Determinazione del più probabile valore di mercato del lotto		
Consistenza (SCV)	mq	47,59
Valore unitario	€/mq	650,00
Sub totale	€	30.933,50
<b>Valore di mercato (arrotondato)</b>	<b>€</b>	<b>31.000,00</b>

Per quanto sopra il più probabile valore di mercato del bene è determinato in complessivi **€ 31.000,00 (diconsi euro trentunomila/00)**

**Considerata la quota di proprietà della Sig.ra [REDACTED], detto valore deve essere considerato corrispondente alla metà e pertanto pari ad euro 15.500,00 (dinconsi euro quindicimilacinquecento/00).**



### **5.0) CESPITE 3 - Comune di Santa Fiora, Foglio di mappa 36 part. 9**

#### **terreno.**

##### **- Dati Catastali**

Terreno censito al Catasto terreni del Comune di Santa Fiora (GR) al foglio di mappa 36, part. 92, qualità seminativo, classe 3, superficie 8050 mq, reddito dominicale € 6,65, reddito agrario € 10,39.

Attualmente, la particella risulta ancora iscritta al Catasto Terreni come seminativo, qualità ormai non corrispondente alla realtà d'uso, come evidenziato da una puntuale osservazione sul campo e da ortofoto recenti.

Detto bene è intestato come segue:<sup>43</sup>

- Sign. ~~Marina~~ nata a ~~San~~ (AD) il 09/09/1938, C.F.

~~MNCHN~~, proprietà per ¼;

- Sig. ~~Marino~~ nato a ~~Figline~~ (FI) il 30/09/1954, C.F.

~~MNCHN~~ P, proprietà per ¼;

- Sig. ~~Marina~~ nata a ~~San~~ (AD) il 09/09/1938, C.F.

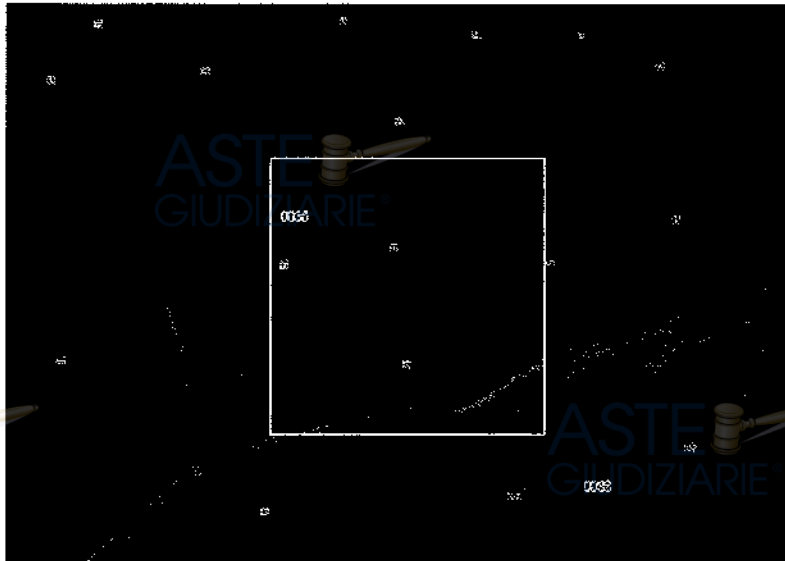
~~MNCHN~~, proprietà per ¼;

- Sig. ~~Pellegrino~~ nato a ~~Santa Fiora~~ (GR) il 30/09/1954, C.F.

~~Pellegrino~~, proprietà per ¼.

<sup>43</sup> (Cfr. All. "A5" - Visura catastale Santa Fiora terreno)





*Immagine tratta da Google Maps per individuazione del terreno (contornato in rosso)*

#### Certificato di Destinazione Urbanistica

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato all'Unione dei Comuni Montani Amiata Grossetana<sup>44</sup> in data 04/06/2025, certifica che il terreno distinto al N.C.T. del Comune di Santa Fiora al FOGLIO: 36, PARTICELLA: 92

Risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

#### **Art.108 "Ambito a prevalente funzione agricola"**

##### **- Descrizione del bene e del suo stato**

La particella è situata nella fascia collinare-montana del versante sud-occidentale del Monte Amiata, in un'area boscata e scarsamente antropizzata. Essa si sviluppa in un'area ad alta valenza ambientale, a circa 2,5 km a sud-est dal centro abitato di Santa Fiora, in prossimità di una viabilità sterrata a uso agricolo-forestale.

#### Altimetria e andamento del terreno

<sup>44</sup> (Cfr. All. A7 - CDU Prot\_Par 0007165 del 04-06-2025)

L'area presenta una morfologia tipicamente collinare, con un dislivello piuttosto marcato lungo l'estensione del lotto:

- Quota altimetrica massima: 709 m s.l.m. (versante sud-ovest);
- Quota altimetrica minima: 673 m s.l.m. (versante nord-est);
- Dislivello totale: 36 m;
- Distanza orizzontale (sviluppo in pianta): circa 165 m;
- Pendenza media calcolata: 22%

#### Orientamento del pendio

La pendenza del terreno si sviluppa in modo costante e uniforme da sud-ovest verso nord-est, come confermato anche dalla disposizione delle curve di livello, che decrescono regolarmente in tale direzione.

L'andamento orografico indica una buona esposizione solare nella prima parte della giornata e una certa ventilazione, tipica dei versanti esposti a nord-est.

#### Stato colturale e uso del suolo

L'analisi tramite ortofoto ad alta risoluzione e sopralluogo visivo conferma che l'intera superficie della particella è attualmente interamente occupata da un bosco a impianto artificiale. La copertura vegetale è composta da conifere a crescita verticale, verosimilmente pino nero (*Pinus nigra*) o altra specie alloctona impiegata nei rimboschimenti della seconda metà del Novecento.

#### Elementi caratteristici:

- Densità arborea elevata, priva di soluzioni di continuità;
- Disposizione geometrica regolare, con evidenti linee di impianto

rettilinee, segno inequivocabile di rimboschimento artificiale;

- Assenza totale di superfici lavorate o coltivate, non si rileva alcuna traccia di uso agricolo recente;
- Il terreno è oggi utilizzabile esclusivamente a fini selvicolturali, per eventuali interventi di manutenzione, diradamento o taglio programmato.

#### Accessibilità e infrastrutture

La particella non risulta direttamente servita da una viabilità pubblica asfaltata, ma può essere raggiunta tramite una strada sterrata a fondo naturale proveniente da sud-est / sud-ovest. Tale viabilità, pur essendo in condizioni precarie, risulta transitabile per mezzi agricoli e forestali in condizioni meteo favorevoli, ed è verosimilmente utilizzata per accessi di servizio legati alla gestione del soprassuolo boschivo.

#### I principali elementi che ne definiscono le caratteristiche sono:

- Morfologia a forte pendenza (21,8%);
- Superficie interamente boscata con impianto regolare;
- Assenza di coltivazioni o pratiche agricole;
- Accesso limitato ma funzionale alla gestione boschiva;
- Totale incongruenza tra qualità catastale e uso effettivo.

#### **- Titoli di provenienza della proprietà**

Relativamente alla provenienza del bene, letti i documenti disponibili, emerge che il bene è pervenuto alla Sig.ra **[REDACTED]** a seguito di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/08/2008 - UU Sede FIRENZE (FI) Registrazione Volume 142 n. 87, registrato in data 10/02/2009, SUCCESSIONE DI **[REDACTED]**, Voltura n.

1627.1/2009 - Pratica n. GR0030844 in atti dal 09/03/2009.

**- Incongruenza catastale**

La qualità catastale attualmente registrata come "seminativo" non corrisponde allo stato d'uso reale del fondo, che è da considerarsi a tutti gli effetti "bosco di impianto artificiale" e comunque bosco. La particella n. 92 del foglio 36 del Comune di Santa Fiora costituisce oggi un'unità fondiaria a prevalente funzione ambientale, protettiva e paesaggistica, priva di vocazione agricola diretta, ma con potenziale interesse per attività forestali e di tutela ambientale.

**- Determinazione del più probabile valore di mercato (stima fondiaria analitica – dettagliata con coefficienti correttivi)**

Particella 92 – Foglio 36 – Comune di Santa Fiora (GR)

Superficie catastale: 8.050 m<sup>2</sup> (0,8050 ha)

Uso effettivo: Bosco artificiale di conifere (Pinus nigra)

1. Premessa e metodo adottato

La presente stima è redatta ai sensi delle vigenti norme tecniche estimative e si basa su:

- **Metodo comparativo con base di mercato**, mediante raccolta di valori reali da atti notarili, interviste con tecnici locali e osservazioni territoriali;
- Applicazione di **coefficienti correttivi** riferiti a: pendenza, accessibilità, regolarità dell'impianto e destinazione produttiva;



- La **non utilizzabilità dei VAM** in sede di stima venale: i Valori Agricoli Medi (DM 09/12/2022) sono utilizzati **solo a fini statistici**, essendo privi di valore patrimoniale effettivo e dichiarati **non rappresentativi del mercato reale** da ampie parti della dottrina tecnica e da varie pronunce giurisprudenziali (Corte Cost. 181/2011).

## 2. Dati identificativi del fondo

Voce	Dato
Comune catastale	Santa Fiora (GR)
Foglio	36
Particella	92
Superficie catastale	8.050 m <sup>2</sup> = 0,8050 ettari
Qualità catastale iscritta	Seminativo – classe 3
Uso effettivo	Bosco artificiale a conifere (impianto regolare, post-bellico)
Reddito dominicale	€ 6,65
Reddito agrario	€ 10,39

## 3. Inquadramento e destinazione del fondo

- Altitudine media:** 690 m s.l.m.

- **Morfologia:** versante collinare-montano con **pendenza media 22%**
- **Copertura vegetale:** conifere ad alto fusto, densità elevata, impianto geometrico
- **Stato culturale:** nessuna coltura in atto; uso esclusivamente selvicolturale
- **Viabilità:** strada sterrata non asfaltata, percorribile con mezzi agricoli

#### 4. Valore base di mercato (zona Amiata – boschi artificiali)

Dalle rilevazioni in zona e fonti notarili pubbliche:

Tipologia	Valore (mercato) €/ha	Fonte
Bosco impiantato (Pinus nigra, accesso medio)	€ 3.500,00	media di mercato effettiva in zona

#### 5. Coefficienti correttivi

Fattore correttivo	Valore di riferimento	Coefficiente	Note
<b>Pendenza (22%)</b>	Piano: 1,00 → Forte pendenza: 0,85	<b>0,85</b>	Pendenza limita accesso e operatività
<b>Accessibilità</b>	Diretta e asfaltata: 1,00 → sterrata: 0,90	<b>0,90</b>	Viabilità agricola sterrata
<b>Qualità dell'impianto boschivo</b>	Disordinato: 0,90 → regolare: 1,00	<b>1,00</b>	Impianto regolare e omogeneo

Fattore correttivo	Valore di riferimento	Coefficiente	Note
Utilizzo produttivo	Ceduo attivo: 1,00 → conifera artificiale non gestita: 0,85	0,85	Nessuna attività selvicolturale attiva

6. Calcolo del valore unitario corretto

$$\text{Valore base} \times \text{Cpendenza} \times \text{Caccesso} \times \text{Cimpianto} \times \text{Cuso}$$
$$= 3.500 \times 0,85 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,85 = \text{€ } 2.269,13 / \text{ha}$$

7. Calcolo del valore fondiario finale

$$\text{Superficie} = 0,8050 \text{ ha. Valore complessivo} = 0,8050 \times 2.269,13 = \text{€ } 1.826,55$$

8. Conclusioni e osservazioni finali

- Il fondo oggetto di stima, attualmente in uso esclusivamente boschivo, **non possiede vocazione agricola**, né migliori fondiari.
- Il **valore stimato di € 1.826,55** è coerente con le condizioni oggettive rilevate e con le quotazioni reali riscontrabili nella zona dell'Amiata - grossetano.
- I **Valori Agricoli Medi (VAM)** sono esclusi dalla determinazione estimativa, in quanto meri riferimenti amministrativi, non vincolanti né patrimonialmente attendibili.

Per quanto sopra, considerata la quota di proprietà sul bene della

~~Superficie~~ il valore riferito ad essa è pari a ¼ e quindi

per euro 456,63 **arrotondato pari a 450,00 euro (diconsi euro quattrocentocinquanta/00).**

#### **6.0) Conclusioni dei valori di stima dei cespiti 1 - 2 - 3**

Per tutto quanto sopra relazionato, i valori di stima riferiti alle quote di proprietà della **Sig.ra Maria [redacted]** dei cespiti 1, 2 e 3 sono così sintetizzati:

- Cespiti 1: Valore a libero mercato, pari ad euro **173.500,00 (diconsi euro centosettantatremilacinquecento/00).** (qualora ceduto a prezzo massimo derivante da convenzione PEEP pari a euro 137.134,00 **diconsi euro centotrentasettemilacentotrentaquattro/00).**
- Cespiti 2: quota  $\frac{1}{2}$  pari ad euro **15.500,00 (diconsi euro quindicimilacinquecento/00)**
- Cespiti 3: quota  $\frac{1}{4}$  pari ad euro **450,00 (diconsi euro quattrocentocinquanta/00)**

Per un totale dei tre cespiti pari ad euro 189.450,00 arr. a **189.500,00 (diconsi euro centoottantanovemilacinquecento/00)**

\*\*\*

Per tutto quanto sopra, rimetto la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, composta da 53 pagine (incluso l'indice degli allegati), restando a disposizione per quanto ritenuto eventualmente necessario.

Scandicci (FI) 14 luglio 2025

Prof. Franco Pagani





**ELENCO ALLEGATI:**

**- Allegato "A" CERTIFICATI CATASTALI**

- All. "A1" - Visura catastale appartamento Pontassieve
- All. "A2" - Visura catastale Box auto Pontassieve
- All. "A3" - Visura catastale posto auto Pontassieve
- All. "A4" Visura catastale Santa Fiora immobile
- All. "A5" Visura catastale Santa Fiora terreno

- All. "A6" mod.5 di accertamento eseguito in data 15/12/1942

- All. "A7" - CDU Prot\_Par 0007165 del 04-06-2025

**- Allegato "B" ATTO D'OBBLIGO PARCHEGGI POTASSIEVE** estratto da accesso comune di Pontassieve per presa visione atto Notaio Piccinini del 13.10.1997 per costituzione di atto unilaterale d'obbligo parcheggi

**- Allegato "C" DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

- All. "C1" - Documentazione fotografica Immobili in Pontassieve
- All. "C2" Documentazione fotografica Immobile per abitazione in Santa Fiora

**- Allegato "D" PLANIMETRIE CATASTALI**

- All. "D1" planimetria Foglio 96 p.lla 518 sub. 5 abitazione Pontassieve
- All. "D2" planimetria Foglio 96 p.lla 518 sub. 14 box auto Pontassieve
- All. "D3" Planimetria Foglio 96 p.lla 517 sub. 4 posto auto Pontassieve
- All. "D4" Planimetria Foglio 96 p.lla 549 sub. 2 immobile Santa Fiora

**- Allegato "E" COMUNICAZIONE COMUNE DI PONTASSIEVE** del 10/07/2025 per "trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà di aree PEEP".

**- Allegato "F" CONVENZIONE**

- All. "F1" Atto di Convenzione Notaio Piccinini Mario del 10/10/1991 al n. 38.761/13.062 di repertorio
- All. "F2" Atto aggiuntivo alla Convenzione del 10/10/1991, Notaio Piccinini Mario del 20/02/1997

