

**Aleandro Pancani**  
*Ingegnere*

---

Pza De Gubernatis 13- 50055- Lastra a Signa (FI) -Tel.-Fax 055 8722302  
email:aleandro@pancani.eu

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

**Terza sezione civile**  
**Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice Dott. ssa Francesca Romana Bisegna**

**Procedimento n. 152/2024**

**RELAZIONE DI PERIZIA**



## INDICE DELLA RELAZIONE

	Pag.
PREMESSA .....	3
OPERAZIONI PERITALI .....	8
RISPOSTE AI QUESITI.....	8
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO .....	8
2. ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	9
3. ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA.....	9
4. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI.....	10
5. STATO DI POSSESSO DEI BENI.....	12
6. VERIFICA ESISTENZA FORMALITA'GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	12
7. VERIFICA ESISTENZA FORMALITA' GRAVANTI SUI BENI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.....	13

**Aleandro Pancani**  
*Ingegnere*

---

Pza De Governatis 13- 50055- Lastra a Signa (FI) -Tel.-Fax 055 8722302  
email:aleandro@pancani.eu

8. INDICAZIONE IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE E DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE .....	14
9. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI.....	14
10. STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI.....	15
11. INDICAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA.....	17
12. APPETIBILITA' DEL BENESUL MERCATO.....	17
13. ELENCO ALLEGATI .....	18

## **PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Alejandro Pancani con studio in Lastra a Signa, Pza De Governatis 13, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Firenze al n° 2333 ed all'Albo dei periti del Tribunale di Firenze al n°546 , in data 13 giugno 2024 veniva nominato C.T.U. del procedimento in epigrafe.

Con tale incarico il Giudice richiedeva al CTU le seguenti attività:

*1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, II co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice e al creditore procedente quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;*

*2) di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.), comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;*

*3) di accedere all'immobile unitamente al custode nominato (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo) con le seguenti regole di base:*

*a) avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte eseguita;*

*b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;*

**Aleandro Pancani**  
**Ingegnere**

---

Pza De Gubernatis 13- 50055- Lastra a Signa (FI) -Tel.-Fax 055 8722302  
email:aleandro@pancani.eu

- c) ove in sede di sopralluogo, di cui deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal custode, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;*
- d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2);*
- e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario;*
- f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal custode.*
- 4) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte eseguita" predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all'incarico\di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;*
- 5) Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;*
- 6) Qualora l'esperto individui la trascrizione di altro pignoramento sui medesimi beni oggetto dell'incarico, dovrà riferire immediatamente al giudice, onde evitare la duplicazione di perizie;*
- e la risposta ai seguenti quesiti:*
- 1) identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità:*
- a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;*
- avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto eseguito; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per*

**Aleandro Pancani**  
**Ingegnere**

---

Pza De Gubernatis 13- 50055- Lastra a Signa (FI) -Tel.-Fax 055 8722302  
email:aleandro@pancani.eu

*l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*

*2) riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);*

*3) indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

*4) fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;*

*5) provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, provvedendo in caso di esito positivo della ricerca ad acquisire copia del contratto. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

*6) verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;*
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*

**Aleandro Pancani**  
**Ingegnere**

---

Pza De Gubernatis 13- 50055- Lastra a Signa (FI) -Tel.-Fax 055 8722302  
email:aleandro@pancani.eu

- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione .....);

7) verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà;

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

8) indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

9) verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

10) evidenziare ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura, di concerto con il custode Isveg, nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, sulla base degli atti presenti nella procedura, risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, la necessità, al fine di fare procedere la esecuzione, di

*compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti per consentire l'eventuale*

*partecipazione di tali enti al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati, e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art. 1 commi 376, 377 e 378 l. 178/2020; ove il creditore procedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo cessionario e/o avente causa, segnalerà a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'art. 44 della legge 5 agosto 1978 n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;*

*11) indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.*

*12) indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.*

*13) precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:*

*-il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;  
-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078; 9. bis. indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;*

## **OPERAZIONI PERITALI**

Le operazioni peritali hanno inizio il 24 giugno 2024 con la comunicazione alle parti, tramite raccomandata, dell'assunzione di incarico e della data di sopralluogo fissata per il 23 luglio 2024.

Nella data suddetta è stato possibile effettuare il sopralluogo alla presenza della coproprietaria sig.ra XXX, e del delegato ISVEG sig. YYY. Con il suddetto accesso sono stati effettuati i rilievi dimensionali, quelli fotografici e presa visione dello stato di conservazione dell'immobile.

## **RISPOSTE AI QUESITI**

### **1. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento**

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è un appartamento a destinazione civile abitazione posto al piano terreno di un edificio a diverse altezze, che in corrispondenza dell'appartamento oggetto di perizia è costituito da tre piani fuori terra, sito nel Comune di Dicomano in via Vittorio Veneto civico 35. Oltre a garage al piano seminterrato.

L'unità immobiliare confina: WWW, ZZZ, parti comuni, s.s.a.

L'unità immobiliare è costituita da soggiorno, angolo cottura, disimpegno, due camere, un bagno ed un WC; per un totale di superficie calpestabile di circa 60 mq.

**Aleandro Pancani**  
*Ingegnere*

---

Pza De Gubernatis 13- 50055- Lastra a Signa (FI) -Tel.-Fax 055 8722302  
email:aleandro@pancani.eu

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Dicomano nel foglio di mappa 28, particella 1010 sub. 6 categoria A/2 classe 3 vani 5,5 Rendita € 426,22.

Il garage di circa 18 mq calpestabili è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Dicomano nel foglio di mappa 28, particella 1010 sub. 32 categoria C/6 classe 7 Rendita € 52,99, come risulta da visura catastale effettuata presso l'agenzia del territorio in data 21 giugno 2024 (All. 1).

Il compendio pignorato corrisponde sia a quanto indicato nell'atto di pignoramento immobiliare depositato il 04 giugno 2024 a cura dell'Avv. XXX, sia a quanto riportato dalla Dott.ssa YYY Notaio in Corleone nella propria relazione notarile datata 10 giugno 2024.

## **2. Estremi dell'atto di pignoramento**

Atto di pignoramento depositato presso il Tribunale di Firenze con presentazione n.11 del 04/06/2024, nota di trascrizione R.G. 21875, R.P. 16193, a favore di BANCO BPM s.p.a., con sede legale in Milano piazza Meda n.4, p.i.v.a. 10537050964, contro YYY nato a Firenze il 28/05/1967 C.F. YYY proprietario per 1/2 e ZZZ nata a Pelago il 28/12/1972 C.F.XXX proprietaria per 1/2.

## **3. Estremi dell'atto di provenienza.**

Il bene pignorato è pervenuto a XXX per la quota di 1/2 ed a YYY per la quota di 1/2 da ZZZ e WWW, rispettivamente per la quota di 1/2, in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio YYY in Borgo San Lorenzo del 30 Luglio 2015 rep.296123/33429, trascritto a Firenze il 4 agosto 2015 Registro generale n.28860; Registro particolare n.21152.

#### **4. Ubicazione e descrizione dei beni oggetto del pignoramento.**



Il compendio oggetto della presente perizia, costituito da un'unità immobiliare con destinazione civile abitazione ed un garage, è posto nel Comune di Dicomano, in Via Vittorio Veneto n. 35. Il compendio è costituito da un appartamento situato al piano terreno di un fabbricato realizzato su tre piani fuori terra (piano terreno, piano primo e piano secondo), da un garage situato al piano seminterrato dello stesso stabile oltre la

**Aleandro Pancani**  
**Ingegnere**

---

Pza De Gubernatis 13- 50055- Lastra a Signa (FI) -Tel.-Fax 055 8722302  
email:aleandro@pancani.eu

quota proporzionale delle parti condominiali a comune. L'appartamento è accessibile dalla pubblica via, tramite un resede a comune con le altre u.i. esistenti nell'edificio. Trattasi di un immobile facente parte di un insieme di edifici di edilizia residenziale, affacciati in parte su via Via Vittorio Veneto ed in parte sulla viabilità interna della stessa via, costruiti nei primi anni 2000. L'immobile, costruito in struttura in c.a., con tamponatura in laterizio, è situato in un'area a media densità abitativa, costituita da edifici di due-tre piani. E' situato nel centro di Dicomano e sono presenti nelle vicinanze tutte le tipologie di attività commerciali compresi supermercati e servizi essenziali come: farmacia, banche, ufficio postale, etc.. Dista circa 200 m dal Comune di Dicomano.

Le distanze dalle principali infrastrutture sono: circa 150 m dalla stazione ferroviaria, circa 35 Km dall'autostrada A1, circa 45 Km dall'aeroporto di Firenze.

Esternamente l'edificio si presenta in mediocri condizioni conservative.

Dal resede a comune si accede tramite cancelletto pedonale (civico 35) al resede privato (foto 2), che conduce ad un ampio terrazzo privato su cui si aprono la porta di ingresso all'appartamento e la porta-finestra del soggiorno (foto 3-4).

Dalla porta di ingresso dell'appartamento si accede al soggiorno, sulla parte opposta alla parete d'ingresso è situato un cucinotto (foto 5-6-7).

Sulla parte sinistra rispetto all'accesso nell'appartamento c'è una porta a vetri che immette in un disimpegno (foto 8), di fronte alla porta a vetri si accede ad una cameretta (foto 9) che prende luce da una porta-finestra affacciante sul resede privato.

Fra le due camere è posizionato il bagno (foto 10-11) e dall'ultima porta del disimpegno si accede alla camera matrimoniale che anch'essa prende luce da una porta-finestra affacciante sul resede privato (foto 12-13). Dalla camera matrimoniale si accede al WC (foto 14).

L'appartamento nel suo complesso ha un mediocre stato conservativo. Il pavimento è in monocottura in buono stato conservativo ed è uguale nelle varie stanze ad esclusione

dei bagni. La porta d'ingresso è in legno del tipo blindata in mediocre stato conservativo, gli infissi interni sono in legno tamburato in buono stato conservativo. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro in mediocre stato conservativo. Le persiane esterne sono in legno, in pessimo stato conservativo.

L'impianto elettrico è sottotraccia funzionante, la sua realizzazione è contemporanea alla realizzazione dell'edificio ed è conforme alla normativa dell'epoca. l'impianto di riscaldamento è autonomo, costituito da una caldaia alimentata a metano e da radiatori in alluminio. La caldaia fornisce anche l'acqua calda sanitaria.

A fianco dello stesso edificio contenente l'appartamento oggetto di perizia, si diparte una rampa carrabile che dà accesso ad un androne seminterrato su cui si affacciano i garages. Quello oggetto di perizia è situato sul lato sinistro, il quarto venendo dalla rampa di accesso (Foto 15-16-17-18).

#### **5. Stato di possesso dei beni.**

L'unità immobiliare risulta libera.

#### **6. Verifica esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente.**

Dalle informazioni reperite presso l'amministratore del condominio risultano debiti per spese condominiali degli ultimi due anni (ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.) che resteranno a carico dell'acquirente per un totale di circa 1.300 €. Mentre dalla documentazione visionata, non risultano sussistere alcun tipo di formalità, ne vincoli o oneri, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente.

**7. Verifica esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli) che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente**

Dalle visure eseguite sul sistema meccanizzato della CC. RR. II. di Firenze con reportazione aggiornata al 20/10/2024, gli attuali proprietari, risultano intestatari nella misura del 50/100 ciascuno degli immobili suddetti a far data dal 04/08/2015; inoltre sul compendio oggetto della presente perizia sono risultati i seguenti gravami ipotecari:

- TRASCRIZIONE del 27/01/2005 - Registro Generale 35467, Registro Particolare 2398 Notaio XXX in Firenze; Repertorio 33969 del 14/01/2005 ATTO NOTORILE PUBBLICO; COMPRAVENDITA.
- TRASCRIZIONE del 04/08/2015 - Registro Generale 28860, Registro Particolare 21152 Notaio YYY in Borgo San Lorenzo; Repertorio 296123/33429 del 30/07/2015 ATTO NOTORILE PUBBLICO; COMPRAVENDITA.
- ISCRIZIONE del 04/08/2015 - Registro Generale 28861, Registro Particolare 4623 Notaio ZZZ in Borgo San Lorenzo Repertorio 296124/33430 del 09/12/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per € 218.887,90 a favore di BANCA POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA
- TRASCRIZIONE del 07/06/2021 - Registro Generale 24630, Registro Particolare 17408 ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FIRENZE; Repertorio 4757/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO a favore MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO G.F. YYY SRL
- TRASCRIZIONE del 04/06/2024 - Registro Generale 21785; Registro Particolare 16193 UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE DI APPELLO DI FIRENZE Repertorio 4623/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di BANCO BPM SPA

Il tutto come dettagliatamente riportato in allegato 4.

**8. Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia**

Dal confronto con l'amministratore del condominio è emerso che l'importo annuo delle spese di gestione per il compendio periziato è di circa 700 €; non risultano spese straordinarie già deliberate e gli altri condomini sono regolari con i pagamenti. Per quanto riguarda le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni sono circa 1.300 € come riportato al punto 6.

**9. Verifica regolarità edilizia ed urbanistica dei beni**

Dalle visure eseguite il giorno 30 settembre 2024 c/o l'Ufficio Urbanistica del Comune di Dicomano sono risultati presenti i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia; pratica 2002/17; concessione N°2003/0004 del 16/01/2003
- Variante in corso d'opera; pratica 2004/137
- Manutenzione straordinaria; pratica 2014/61 del 06/11/2014
- Agibilità; pratica 2005/04 del 21/05/2005

Sulla base delle suddette visure, della planimetria catastale acquisita in data 21/06/2024 presso l'Agenzia del territorio (All. 2) e quanto rilevato in fase di sopralluogo in data 23 luglio 2024, lo scrivente ha potuto verificare la conformità edilizia ed urbanistica dello stato attuale del compendio periziato.

Per quanto riguarda gli impianti, quello elettrico risulta conforme alla legge 46/90, ma essendo antecedente al 2008, non è presente la Dichiarazione di Conformità prevista dal DM 37/08. Quello idro-termo-sanitario risulta conforme alla legge

373/76. Non risulta essere stata predisposta la certificazione A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) secondo il D.Lgs 63/2013 e s.m..

### **10. Stima del più probabile valore di mercato dei beni**

Avendo concluso l'analisi tecnico/descrittiva del compendio in questione, il sottoscritto in merito all'incarico ricevuto, passa all'individuazione del valore unitario di mercato.

La superficie lorda è stata calcolata sulle rilevazioni effettuate e sulla base delle planimetrie catastali.

La superficie lorda è computata al lordo dei muri interni ed esterni di proprietà e per la metà di quelli di confine con altre proprietà o aree a comune.

Le indagini effettuate, per determinare il più probabile prezzo di mercato dell'immobile periziato, fanno riferimento ai seguenti tipi di fonti:

- le fonti indirette, rappresentati dai valori di mercato di immobili a destinazione abitativa riportati da osservatori specializzati
- le fonti dirette, rappresentate dai valori al mq ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare locale in particolare dell'agenzia "Il casale" che ha riferito di aver venduto recentemente un appartamento con caratteristiche analoghe a quello oggetto di perizia ed ubicato nello stesso edificio, al prezzo di 1500 €/mq .
- Comparazione con beni omogenei presenti sul mercato, simili per tipologia dimensioni ed ubicazione.

Inoltre il valore ottenuto è stato confrontato e proporzionato con il valore unitario di riferimento emesso dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la Provincia di Firenze, per il comune di Dicomano, zona Centrale/Capoluogo (All.5).

**Aleandro Pancani**  
**Ingegnere**

---

Pza De Gubernatis 13- 50055- Lastra a Signa (FI) -Tel.-Fax 055 8722302  
email:aleandro@pancani.eu

Nella perizia estimativa dell'immobile, oltre ai parametri sopra menzionati, sono stati tenuti particolarmente in considerazione anche i seguenti aspetti:

- Le quotazioni di mercato rilevate direttamente in loco risultano congruenti con quelle riportate da OMI
- il posizionamento geografico del complesso edilizio; è situato in un'area a media intensità abitativa, facilità di parcheggio, vicinanza ad aree verdi e vicinanza ai principali servizi ed infrastrutture.
- Il grado di manutenzione e conservazione del fabbricato e dell'unità immobiliare periziata, è da ritenersi mediocre per entrambi.

A seguito delle suddette considerazioni il CTU effettua la propria valutazione del compendio periziato.

### **Superfici**

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. lorda mq</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. comm. mq</b>
appartamento	68,3	1,00	68,3
terrazzo e resede fino a 25 mq	25,0	0,25	6,2
terrazzo e resede oltre i 25 mq	32,7	0,1	3,3
garage	18,6	0,45	8,4

**Totale superficie commerciale** **mq 86,2**

**Sulla base delle considerazioni sopra riportate, il prezzo unitario dell'unità immobiliare in questione è fissato in € 1.300,00 al mq.**

Lo scrivente, a seguito di valutazione comparativa, ritiene il più probabile valore di mercato da attribuire all'unità immobiliare periziata sia :

**mq 86,2 x € 1.350 al mq. = € 116.350,00 (centosedicimilatrecento cinquanta/00).**

**11. Indicare il prezzo a base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima**

Tenendo conto dei meccanismi d'asta (pagamento in contanti, deposito di partecipazione, difficoltà di visita del bene e soprattutto l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c.), il sottoscritto ritiene di determinare il prezzo a base d'asta, riducendo del 10% il prezzo di mercato.

**Prezzo base d'asta: € 116.350,00 x 0,9 = € 104.715,00**

**Arrotondato a € 105.000,00 (centocinquemila/00)**

Relativamente al regime impositivo della vendita, dalle ricerche effettuate dal CTU, l'oggetto della vendita non risulta essere bene strumentale nell'esercizio di impresa, arte o professione degli esecutati, per cui si presume che la vendita sia soggetta all'imposta proporzionale di registro.

**12. Precisare se il bene possa essere non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni**

A parere dello scrivente il bene è appetibile sul mercato, vuoi per la sua posizione centrale rispetto ai servizi ed dalle infrastrutture viarie, vuoi per il piccolo taglio. Inoltre gli interventi di ripristino da effettuare per ristabilirne la funzionalità non risultano molto onerosi.

La commerciabilità del bene, è convenuta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della redazione della perizia, con annessi, connessi, adiacenze e

**Aleandro Pancani**  
**Ingegnere**

---

Pza De Gubernatis 13- 50055- Lastra a Signa (FI) -Tel.-Fax 055 8722302  
email:aleandro@pancani.eu

pertinenze, affissi ed infissi nulla escluso, con vincoli, oneri e diritti di terzi in genere come sopra riportato.

Si precisa altresì che alla data del 23 luglio 2024 in cui è stato effettuato il sopralluogo, i beni risultavano come sopra descritti.

Con la presente relazione che si compone di n° 18 pagine e n° 6 allegati il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e ringrazia per la fiducia accordata.

Con osservanza

**Lastra a Signa li 23 ottobre 2024**

**Il CTU**

**Ing. Alejandro Pancani**

### **13. ELENCO ALLEGATI**

- All.1: Visure catastali
- All.2: Planimetria catastale
- All.3: Estratto di mappa
- All.4: Visure ipotecarie
- All.5: Stampa pagina O.M.I
- All.6: Relazione fotografica

**Il CTU**

**Ing. Alejandro Pancani**