

Aleandro Pancani
Ingegnere

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

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza sezione civile
Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott. ssa Francesca Romana Bisegna

Procedimento n. 186/2025

RELAZIONE DI PERIZIA



Aleandro Pancani
Ingegnere

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





INDICE DELLA RELAZIONE

	Pag.
PREMESSA	4
OPERAZIONI PERITALI	9
RISPOSTE AI QUESITI.....	9
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	9
2. ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	11
3. ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA.....	12
4. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI.....	12
5. STATO DI POSSESSO DEI BENI.....	15
6. VERIFICA ESISTENZA FORMALITA'GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	16



Aleandro Pancani
Ingegnere

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

7. VERIFICA ESISTENZA FORMALITA' GRAVANTI SUI BENI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.....	16
8. INDICAZIONE IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE E DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE	18
9. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI.....	18
10. STIMA DEL PIU'PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI.....	19
11. INDICAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA.....	23
12. APPETIBILITA' DEL BENESUL MERCATO.....	23
13. ELENCO ALLEGATI	24

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Alejandro Pancani con studio in Lastra a Signa, Pza De Gubernatis 13, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Firenze al n° 2333 ed all'Albo dei periti del Tribunale di Firenze al n°113/A , in data 26 giugno 2025 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;



Aleandro Pancani
Ingegnere

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

- 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;*
- 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 confoni) 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*



Aleandro Pancani
Ingegnere

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

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

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

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

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

5) provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, provvedendo in caso di esito positivo della ricerca ad acquisire copia del contratto.

Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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

- 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;*



Aleandro Pancani
Ingegnere

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

- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*

- *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 proprietà; 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*



Aleandro Pancani
Ingegnere

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

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; 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 01 luglio 2025 con la comunicazione alle parti, tramite raccomandata, dell'assunzione di incarico e della data di sopralluogo fissata per il 25 luglio 2025.

Nella data suddetta è stato possibile effettuare un parziale sopralluogo alla presenza della sig. xxx, che si dichiara dipendente della Confezione yyy conduttrice dell'immobile. Con il suddetto accesso sono stati effettuati i rilievi dimensionali, quelli fotografici e presa visione dello stato di conservazione di parte dell'immobile, mentre alcune stanze non erano accessibili.

In data 08 ottobre è stato fatto un secondo sopralluogo alla presenza del sig. zzz www, socio di xxx. S.r.l. proprietaria dell'immobile, in cui è stato possibile visionare le restanti parti dell'edificio.

Inoltre, sono state effettuate visure presso l'Agenzia del Territorio, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli e presso la Conservatoria.

RISPOSTE AI QUESITI

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

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione è un fabbricato ad uso promiscuo sito nel Comune di Vinci, costituito da due unità immobiliari. L'immobile è costruito in aderenza ad altri fabbricati su due lati del suo perimetro. L'unità immobiliare ad uso laboratorio è dislocata su due piani fuori terra con ingresso da Via



Aleandro Pancani
Ingegnere

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

Strognano civici 9 e 9B, l'altra a destinazione civile abitazione è posta al piano primo con ingresso da Via di Strognano civico 9A. Le due unità immobiliari sono collegate fra loro da una porta al livello del piano primo ed hanno a comune un resede che confina con i lati nord ed est dell'edificio.

L'immobile confina: Immobiliare xxx S.n.c., 1991 S.r.l., yyy, www S.r.l., s.s.a.

L'unità immobiliare ad uso laboratorio ha un ingresso carrabile sulla parte est del resede ed un ingresso pedonale agli uffici dalla parte nord del resede. Al piano terreno è posto un ampio ingresso dal quale si accede ad un magazzino ed al gruppo servizi costituito da due unità di WC con relativo antibagno. Sulla parte destra entrando dall'ingresso carrabile è posizionata una porta di accesso al locale mensa. Dall'ingresso pedonale si accede ad un disimpegno che porta a tre uffici, al locale mostra ed ad un bagno. Complessivamente il piano terreno ha una superficie calpestabile di circa 450 mq.

Tramite la scala interna si accede al piano primo, costituito da un unico locale e da un gruppo di servizi con antibagno e due WC. Piano terreno e piano primo sono collegati anche da un montacarichi di dimensioni 1,8 m per 1,8 m.

Complessivamente il piano primo ha una superficie calpestabile di circa 350 mq. Come rappresentato nella planimetria catastale (All.2)

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vinci nel Foglio di mappa 38; Particella 256; sub. 1; Categoria C/3; Classe 6; Consistenza 690 mq; Rendita € 3991,18. Come risulta da visura catastale effettuata presso l'agenzia del territorio in data 15 luglio 2025 (All. 1).

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione ha ingresso dal civico 9A da cui diparte una scala costituita da due rampe ed un pianerottolo intermedio che sbarca al piano primo.



Aleandro Pancani
Ingegnere

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

Usciti dalla scala si entra in un soggiorno da cui diparte un corridoio che porta alle due camere posizionate sul lato sinistro del corridoio, ad un bagno frontale al corridoio e ad un locale di sgombero sul lato destro.

Sul lato destro del soggiorno si accede ad un antibagno e WC, mentre a sinistra rispetto all'arrivo dalle scale si accede alla cucina. Dal soggiorno, dalla cucina e dalle due camere si accede tramite porte-finestre alla terrazza che si estende su tutto il lato nord dell'edificio. Complessivamente l'abitazione ha una superficie calpestabile di circa 120 mq. Come rappresentato nella planimetria catastale (All.2A)

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vinci nel Foglio di mappa 38; Particella 256; sub. 2; Categoria A/3; Classe 5; Consistenza 6,5 vani; Rendita € 755,32. Come risulta da visura catastale effettuata presso l'agenzia del territorio in data 15 luglio 2025 (All. 1A).

Le due unità immobiliari hanno un resede a comune in adiacenza all'edificio sui lati nord ed est di circa 370 mq, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Vinci nel Foglio di mappa 38; Particella 256; sub. 3.

Il compendio pignorato corrisponde sia a quanto indicato nell'atto di pignoramento immobiliare depositato il 27 maggio 2025 a cura dell'Avv. zzz, sia a quanto riportato nel certificato ipotecario depositato in atti.

2. Estremi dell'atto di pignoramento

Atto di pignoramento trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 27/05/2025 (re.part.10685; reg.gen. 7534) a favore di xxx C.F. yyyy elettivamente domiciliata c/o Avv. zzz Via www Prato, contro xxx. S.r.l. P.IVA yyy, con sede legale in Montecatini terme (PT) elettivamente domiciliata presso l'indirizzo digitalepec www, proprietaria del compendio pignorato per 1/1 in piena proprietà.



3. Estremi dell'atto di provenienza.

Il bene pignorato è pervenuto alla xxx. S.r.l. per la quota di 1/1 dalla società yyy S.r.l. in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio zzz www in Montecatini Terme del 18 aprile 2002 rep.32777, trascritto a Pisa il 22 aprile 2002 Registro generale n.7724; Registro particolare n.5311.

4. Ubicazione e descrizione dei beni oggetto del pignoramento.



Il compendio oggetto della presente perizia, è posto in via di Strognano, nella zona denominata Mercatale del Comune di Vinci ed è costituito da due unità immobiliare. Una a destinazione civile abitazione, con ingresso al civico 9A, costituita da un appartamento situato al piano primo di un fabbricato realizzato su due piani fuori terra



Aleandro Pancani
Ingegnere

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

(piano terreno e piano primo). L'altra unità immobiliare è un laboratorio per arti e mestieri con accesso dai civici 9 e 9B ed occupa il piano terreno ed il piano primo dello stesso fabbricato in cui è sito l'appartamento. Le due unità immobiliari hanno a comune un resede adiacente al fabbricato sui due lati liberi e sono collegate fra loro da una porta che dalla scala di accesso all'appartamento immette nel piano primo del laboratorio. Trattasi di un immobile facente parte di un lotto di edifici destinati a laboratori artigianali in cui sono inserite anche civili abitazioni. Il lotto è stato edificato fra la fine degli anni 80 ed i primi anni 90 dello scorso secolo. L'edificio, costruito in c.a con tamponature in muratura ordinaria, la copertura è in lastre ondulate in fibrocemento. Il compendio dista circa 5 km dalla frazione Sovigliana dove sono presenti tutte le tipologie di attività commerciali compresi supermercati e servizi essenziali come: farmacia, banche, ufficio postale. Analoga distanza lo separa dal capoluogo Vinci.

Le distanze dalle principali infrastrutture sono: circa 7 km con l'asse viario FI-PI-LI, circa 8 Km con la stazione ferroviaria di Empoli, circa 30 Km con l'aeroporto di Firenze e circa 40 Km con quello di Pisa.

Esternamente l'edificio si presenta in normali condizioni conservative, fatte salve alcune parti della struttura in c.a. che necessitano di riprese manutentive.

1) Laboratorio

Al laboratorio si accede dal resede a comune tramite due ingressi, uno pedonale al civico 9 che conduce a gli uffici (foto 2) ed uno carrabile al civico 9B (foto 3) che da accesso all'area deposito.

Entrando dal civico 9 si accede ad un ingresso (foto 4) dove sulla parete di fronte ci sono due porte, quella sulla destra immette in un disimpegno, quella sulla sinistra immette nel locale "mostra". Sulla parte sinistra dell'ingresso diparte un corridoio su cui si aprono cinque porte (foto 5), una seconda porta sul locale "mostra", tre porte su altrettanti uffici (foto 6-7) ed una di accesso al WC (foto 8).



Aleandro Pancani
Ingegnere

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

Entrando dal civico 9B, si accede ad un ingresso carrabile che immette nel locale deposito (foto 9-10-11). Sul lato destro entrando dal passo carrabile c'è la porta di accesso al locale mensa (foto 12). Sul lato opposto rispetto all'ingresso carrabile è posizionato il gruppo servizi (foto 13). Alla destra del gruppo servizi, guardandolo dall'ingresso carrabile, diparte la scala di accesso al piano primo (foto 14).

Al piano primo la scala sbarca nel laboratorio (foto 15-16), alla sinistra della scala è posizionato il gruppo servizi.

Nel complesso il laboratorio è in normale stato conservativo ad eccezione della parte uffici che è in pessimo stato conservativo. Il pavimento sia la piano terra che al piano primo è in cemento al quarzo in buono stato conservativo. Nella parte uffici il pavimento è in monocottura in normale stato conservativo. I gruppi servizi nel laboratorio ed il bagno degli uffici sono in pessimo stato conservativo. Il portone carrabile è in ferro in mediocre stato conservativo, gli altri infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro in medio stato conservativo.

L'impianto elettrico sia nel laboratorio che negli uffici è funzionante non a norma.

l'impianto termico è costituito da una caldaia alimentata a metano e da radiatori in alluminio nella parte uffici, mentre nel laboratorio sono presenti fancoils solo al piano primo.

2) Abitazione

Dal resede a comune, tramite il civico 9A si accede ad un ingresso che conduce alla scala (foto 17) costituita da due rampe a novanta gradi ed un pianerottolo intermedio.

La scala sbarca nel soggiorno (foto 18-19), sulla sinistra rispetto all'arrivo dalle scale si accede alla cucina (foto 20). Sulla parte destra arrivando dalla scala è situato un disimpegno dal quale si accede ad un WC e ad un ripostiglio. Di fronte allo sbarco della scala diparte un corridoio che porta alle due camere posizionate sul lato sinistro (foto 22-23), ad un bagno (foto 24) frontale al corridoio e ad un locale di sgombero (foto 25) sul lato destro.



Aleandro Pancani
Ingegnere

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

Dal soggiorno, dalla cucina e dalle due camere si accede tramite porte-finestre al balcone (foto 26) che si estende su tutto il lato nord dell'edificio.

L'appartamento nel suo complesso ha un mediocre stato conservativo. Il pavimento è in monocottura in buono stato conservativo ed è uguale in tutto l'appartamento ad eccezione dei bagni che è sempre in monocottura ma di disegno e dimensioni diverse. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro, come in alluminio sono le persiane, entrambi sono in medio stato conservativo. Le porte interne sono in legno tamburato in mediocre stato conservativo.

L'impianto elettrico è sottotraccia funzionante, non a norma. l'impianto termosanitario è costituito da una caldaia alimentata a metano e da radiatori in alluminio.

5. Stato di possesso dei beni.

L'unità immobiliare ad uso laboratorio artigiano risulta attualmente occupata dalla ditta Confezione xxx con sede in Cerreto Guidi (FI) P.IVA yyy in forza del contratto di locazione del 01/12/2022 registrato all'Agenzia dell'Entrate di Pistoia il 06/12/2022 al n.4610 (All.5). La suddetta unità immobiliare risulta libera dal 01/04/2026 a seguito di disdetta a far data dal 30/09/2025 (All.7) ed avendo da contratto l'obbligo di sei mesi di preavviso. Il sottoscritto, con il sopralluogo del 08/10/2025 ha potuto constatare che l'unità immobiliare era quasi completamente liberata.

L'unità immobiliare a civile abitazione risulta attualmente occupata dalla Sig.ra xxx C. F. yyy, in forza del contratto di locazione del 01/04/2022 registrato all'Agenzia dell'Entrate di Pistoia il 01/04/2022 al n.1610 (All.5). La suddetta unità immobiliare risulta libera dal 01/10/2025 a seguito di disdetta a far data dal 30/09/2025 (All.7) ed avendo da contratto l'obbligo di sei mesi di preavviso. Il sottoscritto, con il sopralluogo del 08/10/2025 ha potuto constatare che l'unità immobiliare era parzialmente liberata. Stante la documentazione delle disdette riportata in allegato 6, il sottoscritto effettua la valutazione dell'intero compendio, considerandolo libero da persone e cose.



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

Dalle informazioni reperite e dalla documentazione visionata, non risulta sussistere alcun tipo di formalità, ne vincoli o oneri anche di natura condominiale, 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 Pisa con reportazione aggiornata al 29/10/2025, la società xxx. S.r.l., risulta proprietaria nella misura del 100/100 delle suddette unità immobiliari a far data dal 18/04/2002; inoltre sul compendio oggetto della presente perizia sono risultati i seguenti gravami ipotecari:

- TRASCRIZIONE del 22/04/2002 - Registro Particolare 5311 Registro Generale 7724 Pubblico ufficiale xxx yyy Repertorio 32777 del 18/04/2002
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 11/12/2007 - Registro Particolare 7521 Registro Generale 29405 Pubblico ufficiale xxx yyy Repertorio 20945/1404 del 06/12/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per € 1.000.000,00 a favore di BANCA TOSCANA S.p.a.



Aleandro Pancani
Ingegnere

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

- TRASCRIZIONE del 01/06/2017 - Registro Particolare 6691 Registro Generale 9807; Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6497/2017 del 16/05/2017. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. A favore BANCA C.R. FIRENZE S.p.a.
- ISCRIZIONE del 11/05/2021 - Registro Particolare 1453 Registro Generale 9621 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISTOIA Repertorio 174/2016 del 24/09/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA. A favore di xxx.
- ISCRIZIONE del 02/05/2024 - Registro Particolare 1193 Registro Generale 8535 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISTOIA Repertorio 174/2016 del 24/09/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA. A favore di xxx.
- ISCRIZIONE del 02/05/2024 - Registro Particolare 1194 Registro Generale 8536 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI FIRENZE Repertorio 1998/2020 del 12/09/2023 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA. A favore di xxx.
- ISCRIZIONE del 17/01/2025 - Registro Particolare 145 Registro Generale 894 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1984/8925 del 17/01/2025 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA /RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO, AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ENTE. A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE.
- TRASCRIZIONE del 27/05/2025 - Registro Particolare 7534 Registro Generale 10685 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 4914 del 08/05/2025 ATTO ESECUTIVO O



CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. A favore di
XXX.

I suddetti gravami sono rimasti inalterati rispetto al Certificato Ipotecario del
28/05/2025 e depositato in atti, che per completezza espositiva viene 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**

Non essendo un condominio, questo punto del quesito non è applicabile

9. Verifica regolarità edilizia ed urbanistica dei beni

Dalle visure eseguite il giorno 15 ottobre 2025 c/o l'Ufficio Urbanistica del
Comune di Vinci sono risultati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n.19/90 del 09/02/1990.
- Variante n.19 del 19/02/1991
- Autorizzazione al completamento lavori n. 23 del 16/04/1993
- Concessione edilizia a sanatoria n.22 del 02/03/1994
- Autorizzazione a modifiche al sistema smaltimento n.93 del 14/07/1994
- Certificato di abitabilità n.20 del 08/10/1994
- Autorizzazione edilizia n.80 del 22/10/2001 per restauro e risanamento

Sulla base delle suddette visure, delle planimetrie catastali acquisite in data 17/07/2025
presso l'Agenzia del territorio (All. 2 e 2A) e quanto rilevato in fase di sopralluogo
nelle date 25 luglio ed 8 ottobre 2025, lo scrivente ha potuto verificare la conformità
urbanistica dello stato attuale del compendio periziato. Da evidenziare che le



planimetrie catastali attualmente in essere (All.2 e 2A) risalgono al 1991, quindi antecedenti ad alcuni interventi autorizzati, per cui presentano lievi difformità con lo stato attuale.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici di entrambe le unità immobiliari sono funzionanti ma non risultano conformi all'attuale normativa, così come gli impianti idro-termo-sanitari. La certificazione A.C.E. (Attestato di Certificazione Energetica) prevista dall'Art. 6 D.Lgs192/05 come modificato dal D.Lgs. 311/06 è presente per entrambe le unità, ma sono scadute alla data del 13/03/2024, dai suddetti documenti risulta che entrambe le unità immobiliari appartengono alla classe G.

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.

Il sottoscritto ritiene che il massimo ricavo dalla vendita del compendio si ottenga tramite una vendita unitaria. Però le due unità immobiliari, per loro destinazione di uso, per morfologia e per facilità di separazione (tamponatura di due porte), possono essere vendute anche separatamente.

Pertanto verrà valutato separatamente il più probabile valore di mercato di ciascuna unità immobiliare e successivamente sommati per ottenere il valore di mercato dell'intero compendio. Il resede a comune verrà valutato insieme al laboratorio, in quanto funzionale al suo utilizzo.

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 un mezzo di quelli di confine con altre proprietà o aree a comune.



Aleandro Pancani
Ingegnere

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

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 laboratorio ed abitativa riportati da osservatori specializzati
- le fonti dirette, rappresentate dai valori al mq ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare locale e dalle comunicazioni di offerta riportate in pubblicazioni specializzate.
- Comparazione con beni omogenei presenti sul mercato, simili per tipologia dimensioni ed ubicazione.

Operativamente il valore è stato definito, attraverso una capillare ricerca di mercato su immobili posti nelle immediate vicinanze del fabbricato periziato. 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 Vinci, fascia/zona Extraurbana/Resto del territorio (All.8-8A)

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 in linea con i valori inferiori riportati da OMI;
- il posizionamento geografico del complesso edilizio, località Mercatale, è situato in un area produttiva abbastanza vicina ai principali servizi ed infrastrutture, con una certa vivacità di mercato;
- Il grado di manutenzione e conservazione delle unità immobiliari periziate, è da ritenersi normale per il laboratorio e scadente per l'abitazione.

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



Aleandro Pancani
Ingegnere

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

- LABORATORIO

Superfici

Destinazione	Sup. lorda mq	Coeff.	Sup. comm. mq
Piano terreno laboratorio (h = 4,45m)	294	1,00	294
Destinazione	Sup. lorda mq	Coeff.	Sup. comm. mq
Piano primo laboratorio (h = 3 m)	475	0,80	380
Uffici piano terreno	166	1,1	183
Resede	378	0,1	38

Totale superficie commerciale

mq 895

Sulla base delle considerazioni sopra riportate, il prezzo unitario dell'unità immobiliare in questione è fissato in € 450,00 al mq.

Pertanto all'unità immobiliare laboratorio si può attribuire il seguente valore attuale di mercato :

mq 895 x € 450,00 al mq. = € 402.750,00 approssimato a € 403.000,00

(quattrocentotremila/00)

- ABITAZIONE

Destinazione	Sup. lorda mq	Coeff.	Sup. comm. mq
---------------------	--------------------------------	---------------	--------------------------------



Aleandro Pancani
Ingegnere

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

Appartamento	136	1,00	136
balcone	19,5	0,25	4,9

Totale superficie commerciale **mq 140,9**

Considerando che l'appartamento è sito in una zona promiscua artigianale-abitativa, che è posto nello stesso edificio e quindi confinante con un laboratorio artigianale, che è in pessime condizioni manutentive, il sottoscritto

fissa il prezzo unitario per la suddetta unità immobiliare in € 650,00 al mq

Pertanto all'unità immobiliare abitazione si può attribuire il seguente valore attuale di mercato :

mq 141 x € 650,00 al mq. = € 91.650,00 approssimato a € 92.000,00

(novantaduemila/00)

A seguito delle valutazioni sopra effettuate, lo scrivente fissa il più probabile valore di mercato dell'intero compendio periziato costituito da due unità immobiliari, una a destinazione laboratorio ed una a destinazione civile abitazione, oltre ad un resede a comune, in:

€ 495.000,00 (quattrocentonovantacinquemila/00)



11. Indicazione del 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, pertanto abbiamo:

- **Prezzo base d'asta Laboratorio : € 403,00 x 0,9 = € 362.700,00**

Arrotondato a € 363.000,00 (trecentosessantatremila/00).

- **Prezzo base d'asta Abitazione : € 92,00 x 0,9 = € 82.800,00**

Arrotondato a € 83.000,00 (ottantatremila/00).

- **Prezzo base d'asta intero compendio : € 495,00 x 0,9 = € 445.500,00**

Arrotondato a € 446.000,00 (quattrocentoquarantaseimila/00).

Relativamente al regime impositivo della vendita, essendo il soggetto esecutato una società ed il bene strumentale all'esercizio di impresa, arte o professione, il sottoscritto ritiene che la vendita debba essere soggetta ad I.V.A. nell'aliquota in vigore al momento del passaggio di proprietà.

12. Precisare se il bene possa essere appetibile o meno sul mercato, specificandone le ragioni

A parere dello scrivente il bene è sufficientemente appetibile sul mercato, in quanto di dimensioni medie, libero su due lati con un discreto resede per la movimentazione delle merci e sito in una zona artigianale abbastanza vicina alle principali infrastrutture. La destinazione promiscua laboratorio e abitazione, non apprezzata dalle imprese a conduzione italiana, è molto ricercata da imprese a conduzione asiatica.



Aleandro Pancani
Ingegnere

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

La commerciabilità dei beni, è convenuta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della redazione della perizia, con annessi, connessi, adiacenze e 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 8 ottobre 2025 in cui è stato effettuato l'ultimo sopralluogo, i beni risultavano come sopra descritti.

Con la presente relazione che si compone di n° 25 pagine e n° 14 allegati il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e ringrazia per la fiducia accordata.

Con osservanza

Il CTU

Ing. Alejandro Pancani

Lastra a Signa li 31 ottobre 2025

13. ELENCO ALLEGATI

- All.1: Visura catastale laboratorio
- All.1A: Visura catastale abitazione
- All.2: Planimetria catastale laboratorio
- All.2A: Planimetria catastale abitazione
- All.3: Estratto di mappa
- All.4 : Visure ipotecarie.
- All.5 : Contratto di locazione laboratorio
- All.6 : Contratto di locazione abitazione
- All.7: Disdette
- All.6 : Relazione fotografica
- All.7: Stampa pagina O.M.I.



Aleandro Pancani
Ingegnere

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

- All.8: Quotazione OMI laboratorio
- All.8A: Quotazione OMI abitazione
- All.9: Relazione Fotografica

Il CTU
Ing. Alejandro Pancani

