

**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 Lucia Schiaretti**

**Procedimento n. 815/14**

**RELAZIONE DI PERIZIA**



## INDICE DELLA RELAZIONE

	Pag.
PREMESSA .....	3
OPERAZIONI PERITALI .....	5
RISPOSTE AI QUESITI.....	6
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO .....	6
2. ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	7
3. ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA.....	7
4. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI.....	8
5. STATO DI POSSESSO DEI BENI.....	10
6. VERIFICA ESISTENZA FORMALITA'GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	10
7. VERIFICA ESISTENZA FORMALITA' GRAVANTI SUI BENI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.....	10
8. VERIFICA REGOLARITA'EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI.....	11
9. STIMA DEL PIU'PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI.....	11

10. ELENCO ALLEGATI .....14

## **PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Aleandro 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 20 gennaio 2016 veniva nominato C.T.U. del procedimento in epigrafe.

Con tale incarico il Giudice richiedeva 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: a tal proposito, in caso di modifiche catastali, il consulente dovrà precisare i nuovi identificativi, la variazione dalla quale si originano e la corrispondenza tra vecchi e nuovi identificativi. Indichi altresì, se l'immobile sia regolare catastalmente; avvisi 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 esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà 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;*

*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, 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;*

**Aleandro Pancani**  
**Ingegnere**

---

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

5. *provvedere a riferire 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. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato;*

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;*

*- 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),*

*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;*

8. *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. Ove consti l' esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.*

9. *indicare il **valore** dell'immobile sia libero che occupato indicando:*

**Aleandro Pancani**  
**Ingegnere**

---

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

*-il valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili simili (indicando il più probabile valore di mercato all'attualità),*

*-il prezzo d'asta (tenendo conto dei meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, la necessità del deposito per partecipare, lo stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi);*

*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;*

*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;*

*10. effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);*

## **OPERAZIONI PERITALI**

Le operazioni peritali hanno inizio l'8 febbraio 2016 con la comunicazione alle parti tramite raccomandata, dell'assunzione di incarico e della data di sopralluogo fissata per il 23 marzo 2016.

Nella data suddetta è stato possibile accedere all'immobile alla presenza dei proprietari sig.ri XXX e YYY. Con il suddetto accesso sono stati effettuati i rilievi dimensionali, quelli fotografici e presa visione dello stato di conservazione dell'immobile.

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

## **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 sito nel Comune di Londa in località Fornaci in via del Castello civico 21. Inoltre fanno parte dell'immobile oggetto di pignoramento anche un resede ed un locale deposito.

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

L'unità immobiliare, è costituita da quattro vani oltre bagno, terrazzo, ripostiglio e cantina per un totale di superficie calpestabile di circa 88 mq; il resede di pertinenza ha una superficie di circa 213 mq disposto su due livelli. In un angolo del resede è posizionato un locale ripostiglio con una superficie calpestabile di circa 6 mq, realizzato in muratura di pietre e copertura in eternit.

L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Londa nel foglio di mappa 27, particella 181 sub. 501 categoria A/3 classe 2 vani 5 Rendita € 322,79; particella 183 sub 500 e particella 257. La cantina è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Londa nel foglio di mappa 27, particella 183 sub. 502 categoria C/2 consistenza 16 mq, Rendita € 59,50. Come risulta da visura catastale effettuata presso l'agenzia del territorio in data 9 marzo 2017 (All. 1) e dalle planimetrie reperite al Catasto fabbricati (All.2)

Il compendio pignorato corrisponde sia a quanto indicato nella dichiarazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio XXX in data 15 giugno 2015 sia a quanto riportato nell'atto di pignoramento a firma degli Avv.ti YYY e ZZZ del 24 novembre 2014.

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

Atto di pignoramento depositato presso il Tribunale di Firenze il 03/03/2015 a favore di XXX S.r.l., con sede in Milano, C.F.YYY, contro WWW nato a Copparo (FE) il xxx C.F. WWW proprietario del compendio pignorato per 1/2 in regime di comunione dei beni con YYY e YYY nata a Poggibonsi (SI) il yyy C.F. YYY proprietaria del compendio pignorato per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX.

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

I beni pignorati sono pervenuti ai sig.ri XXX e YYY per la quota di diritto di proprietà di 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio ZZZ in Pontassieve del 05 settembre 2007 rep.61028/10322, trascritto a Firenze il 09 settembre 2007 Registro generale n.42415; Registro particolare n.23688. La provenienza dei beni è la seguente:

- Appartamento (foglio di mappa 27, particella 181 sub. 501, particella 183 sub 500 e particella 257 categoria A/3) per la quota di 1/1 da WWW.
- Cantina (foglio di mappa 27, particella 183 sub. 502, categoria C/2) per la quota di 1/2 WWW e per la quota di 1/2 da ZZZ.

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



Il compendio oggetto della presente perizia è un'unità immobiliare a destinazione civile abitazione, posta nel Comune di Londa, località Fornace in Via del Castello n. 21 ed è costituito da un appartamento situato al piano terreno di un fabbricato costituito da due piani fuori terra (piano terreno e piano primo) e da una cantina situata al piano seminterrato dello stesso edificio, oltre ad un resede di pertinenza in cui è situato un locale ripostiglio realizzato in muratura. L'appartamento è accessibile da un resede interno collegato alla pubblica via.

L'immobile, costruito presumibilmente all'inizio del secolo scorso, è realizzato in muratura portante in pietrame con solai e tetto orditi con travi in legno, travicelli e

**Aleandro Pancani**  
**Ingegnere**

---

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

pianelle. E' situato nella frazione di Fornace del Comune di Londa, a circa 150 m dalla strada statale che collega Londa con Stia. L'accesso all'immobile avviene tramite una stradina molto ripida e stretta (via del Castello) che diparte dalla strada statale, percorribile in auto solo con mezzi molto piccoli. Lungo la strada statale, in corrispondenza con della diramazione con via del Castello è situato un parcheggio pubblico.

Nella frazione di Fornace non sono presenti esercizi commerciali, alimentari, farmacia, banche, ufficio postale ed altri servizi sono ubicati nel capoluogo a circa 7 Km di distanza.

La stazione ferroviaria più vicina è quella di Rufina a circa 15 Km di distanza.

Dalla frazione di Fornace verso il capoluogo Londa, c'è un servizio di autolinea con scarsa frequenza giornaliera.

Esternamente l'edificio si presenta in mediocri condizioni conservative (foto 1).

Dalla porta del civico n.21 di Via del Castello si accede al soggiorno (foto 2-3), sulla parete sinistra del soggiorno, rispetto alla porta di ingresso, si apre una porta che dà accesso alla cucina (foto 4-5), mentre sulla parete di fronte alla porta d'ingresso è posizionata una porta che conduce ad una camera (foto 6). Dalla cucina si accede sia ad una seconda camera (foto 7) dalla porta a destra provenendo dal soggiorno, sia al bagno (foto 8) dalla porta di fianco al camino. Inoltre nella cucina è presente una porta che conduce verso l'esterno nel resede di pertinenza (foto 9-10). Dal resede si accede alla cantina tramite alcuni scalini posizionati di fianco alla porta della cucina.

L'appartamento non ha subito interventi manutentivi da diversi decenni, si presenta in scadenti condizioni conservative. I pavimenti sono in cotto in tutte le stanze tranne il bagno che è pavimentato in ceramica come in ceramica sono i rivestimenti verticali. I soffitti sono con travi in legno e travicelli, da evidenziare l'altezza sotto travetto di 2,4 m. La porta di ingresso è costituita da doppi infissi, quelli interni in legno con la parte centrale vetrata e quelli esterni in legno massello. Gli infissi hanno doppi vetri nel

soggiorno e nella cucina e vetri singoli nelle camere. Sia le finestre che le porte finestre hanno le persiane esterne. Gli infissi esterni e le persiane sono in pessimo stato conservativo. Gli infissi interni sono di fattura varia, in pino o legno simile.

L'impianto elettrico è sotto traccia, funzionante, non conforme all'attuale normativa. L'impianto di riscaldamento è costituito da una stufa a legna collegata ai radiatori in alluminio. E' presente anche il collegamento con il serbatoio di stoccaggio GPL condominiale. L'acqua calda sanitaria viene prodotta tramite boiler elettrico.

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

L'unità immobiliare risulta occupata dagli esecutati con i propri famigliari (ved. certificato contestuale All.5)

#### **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 Firenze con con reportazione aggiornata al 14/03/2014, gli attuali proprietari, risultano intestatari nella misura del 50/100 ciascuno della suddetta unità immobiliare a far data dal 12/09/2007; inoltre sul compendio oggetto della presente perizia sono risultati i seguenti gravami ipotecari:

- ISCRIZIONE del 02/08/2011 - Registro Particolare 5554, Registro Generale 27711  
Notaio XXX in Pontassieve, Repertorio 68618/14077 del 27/07/2011 IPOTECA  
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
per € 170.000,00 a favore di YYY S.C.P.A..
  - TRASCRIZIONE del 03/03/2015 - Registro Particolare 4658; Registro Generale 6431  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 18266/2014 ATTO ESECUTIVO  
O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di YYY SRL.
- Il tutto come dettagliatamente riportato in allegato 4.

### **8. Verifica regolarità edilizia ed urbanistica dei beni**

Dalle visure eseguite il giorno 9 marzo 2017 c/o l'Ufficio Urbanistica del Comune di Londa non è risultato presente alcun procedimento riguardante l'immobile oggetto di pignoramento.

Sulla base delle suddette visure, dal confronto con le planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia del territorio (All. 2) e quanto rilevato in fase di sopralluogo in data 23 marzo 2016, lo scrivente ha potuto verificare la conformità urbanistica dello stato attuale del compendio periziato.

Per quanto riguarda gli impianti, da una sommaria disamina non risultano conformi alla legge 46/90 per quanto riguarda quello elettrico ed alla legge 373/76 per quello idro-termo-sanitario. Non risulta essere stato predisposto la certificazione A.C.E. (Attestato di Certificazione Energetica) prevista dall'Art. 6 D.Lgs192/05 come modificato dal D.Lgs. 311/06.

### **9. 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

**Aleandro Pancani**  
*Ingegnere*

---

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

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.

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 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 un confronto con altri immobili posti nelle vicinanze del fabbricato periziato ed in particolare con un immobile sito nella zona periziato dal sottoscritto e venduto recentemente. Inoltre il valore ottenuto è stato confrontato con il valore unitario di riferimento emesso dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la Provincia di Firenze, con aggiornamento al 2° semestre 2016, per il comune di Londa, zona Estraurbana/RESTO DEL TERRITORIO.

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 sensibilmente inferiori di quelle riportate da OMI
- il posizionamento geografico del complesso edilizio, è situato in un area a bassa intensità abitativa, lontano dai principali servizi ed infrastrutture.
- Il grado di manutenzione e conservazione dell'immobile, da ritenersi scadente

**Aleandro Pancani**  
**Ingegnere**

---

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

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	98,6	1,00	98,6
cantina	17,6	0,2	3,5
terrazzo	8,1	0,25	2
ripostiglio	10,6	0,2	2,1

**Totale superficie commerciale** **mq 106,2**

**Sulla base delle considerazioni sopra riportate, il prezzo unitario dell'unità immobiliare in questione è fissato in € 600,00 al mq.**

**Il resede esclusivo, disposto su due livelli per complessivi 213 mq viene valutato a corpo in € 6.000,00.**

Lo scrivente, a seguito di valutazione comparativa, ritiene di attribuire all'unità immobiliare il seguente valore attuale di mercato :

**mq 106,2 x € 750 al mq. = € 79.650,00 (settantanovemilaseicentocinquanta/00).**

Pertanto il più attendibile valore di mercato dell'intero compendio periziato è fissato dal CTU complessivamente in:

**€ 79.650,00 + € 6000,00 = € 85.650,00 (ottantacinquemilaseicentocinquanta/00)**

Tenendo conto dei meccanismi d'asta (pagamento in contanti, deposito di partecipazione, difficoltà di visita del bene), il sottoscritto ritiene di determinare il prezzo a base d'asta, riducendo del 15% il prezzo di mercato.

**Prezzo base d'asta: € 85.650,00 x 0,85 = € 67.702,50**

**Arrotondato a € 68.000,00 (sessantottomila/00)**

Relativamente al regime impositivo della vendita, dalle ricerche effettuate dal CTU gli esecutati non risultano agire nell'esercizio di impresa, arte o professione per cui la vendita dovrebbe essere soggetta all'imposta proporzionale di registro.

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 23 marzo 2016 in cui è stato effettuato il sopralluogo, i beni risultavano come sopra descritti.

Con la presente relazione che si compone di n° 14 pagine e n° 7 allegati il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli.

Con osservanza

**Lastra a Signa li 17 marzo 2017**

**Il CTU**

**Ing. Alejandro Pancani**

**10. ELENCO ALLEGATI**

- All.1: Visure catastali
- All.2: Planimetrie catastali
- All.3: Estratto di mappa
- All.4 : Visure ipotecarie.
- All.5 : Certificato contestuale
- All.6 : Relazione fotografica
- All.7: Stampa pagina O.M.I.

**Il CTU**

**Ing. Alejandro Pancani**

**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 Laura D'Amelio**

**Procedimento n. 815/14**

**INTEGRAZIONE DI PERIZIA**



**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

**PREMESSO**

- Che 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, nell'udienza del 20 gennaio 2016 veniva incaricato C.T.U. del procedimento in epigrafe.
- Che in data 20 luglio 2017 veniva depositata tramite PCT la relazione peritale.
- Che in data 20 maggio 2020 il Delegato alla vendita Dott. Eros Ceccherini informava il sottoscritto di aver ricevuto un'osservazione relativa al confine tra il resede del bene periziato e quello del vicino.
- Che a seguito della suddetta osservazione il sottoscritto eseguiva ulteriori ricerche al Catasto ed un nuovo sopralluogo in data 25 luglio 2020.

**Quanto sopra premesso**

Il CTU integra la propria relazione con i due punti seguenti.

**1) Confine con la proprietà**

Il resede di pertinenza dell'unità immobiliare periziata, confina sul lato nord-est, con il giardino di proprietà . I due resedi sono posizionati su livelli diversi, quello di proprietà è ad una quota di circa 3 m più elevata rispetto a quello dell'esecutato e divisi da un muro in pietra con funzione di contenimento del terrapieno sovrastante. Il muro in pietra nel primo tratto che si diparte dall'edificio, per una lunghezza di circa 4 m, segue il confine fra le due proprietà, in particolare fra la particella 183 della



**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

proprietà periziata e la particella 182 di proprietà ..... La parte successiva del muro a retta, per una lunghezza di circa 6 m, insiste sulla proprietà

Tale situazione non era stata apprezzata dal sottoscritto in fase di perizia, in quanto sulla planimetria catastale non è rappresentato il muro a retta fra i due resedi. Solo la successiva osservazione del Sig. .... e dal confronto delle planimetrie delle due proprietà confinanti con l'estratto di mappa (ved. fig.1) è stato possibile capire la situazione.

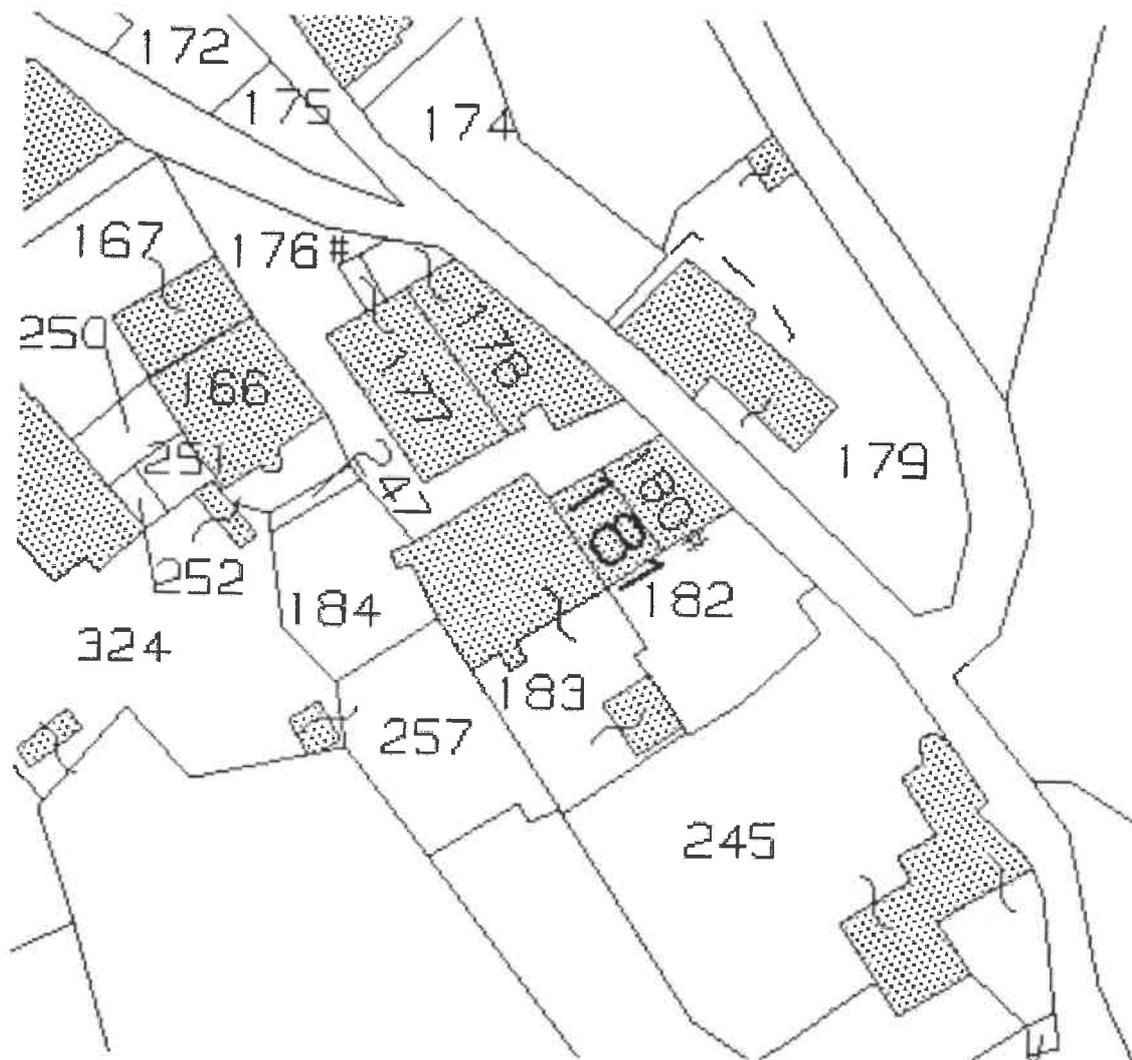


Fig.1 – Estratto di mappa



**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

Come si evince dall'estratto di mappa riportato in fig.1, la linea di confine fra le due particelle 183 e 182 parte perpendicolare all'edificio, poi ad un certo punto fa un doppio cambio di direzione a 90° tornando perpendicolare all'edificio. Il muro a retta non ha questo doppio cambio di direzione ed è pressoché perpendicolare all'edificio per tutta la sua estensione.

Questa situazione fa sì che il muro a retta è anche muro di confine nel tratto iniziale, ma dopo insiste all'interno della proprietà \_\_\_\_\_, creando una porzione di superficie di forma rettangolare, di dimensioni circa 1m di larghezza per 6 m di lunghezza situata fra il muro a retta e il confine delle particelle. Tale striscia di resede è apprezzabile nella foto 1 scattata dalla sommità del muro a retta.



**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



**Foto 1 – Vista della porzione di particella 182 oltre il muro a retta.**



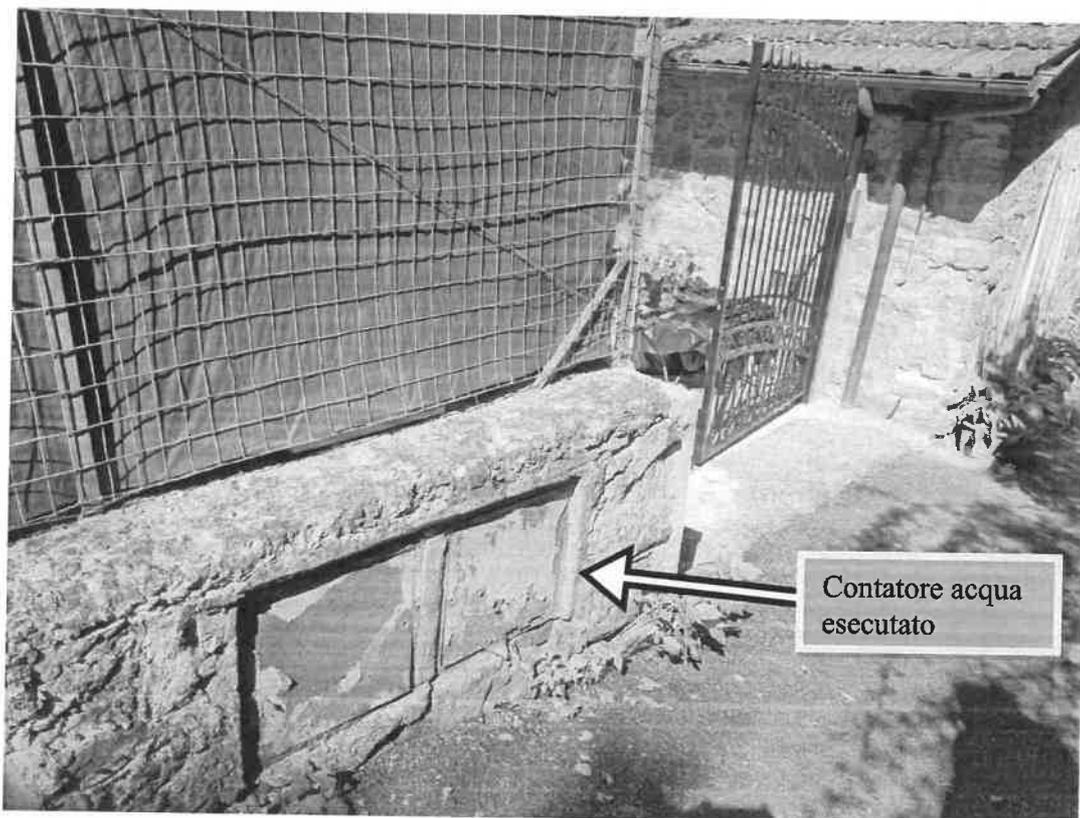
**Aleandro Pancani**  
**Ingegnere**

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

Il sottoscritto ha tentato di capire l'origine di tale anomalia con ulteriori ricerche presso il catasto, ma non ne è venuto a capo. La risoluzione di tale questione esula dal presente incarico, sarà interesse delle due proprietà di capirne l'origine e trovare per essa una soluzione definitiva. Scopo della presente integrazione è quello di portare a conoscenza dei potenziali acquirenti la situazione di confine esistente.

**2) Contatore acqua nella proprietà**

Il contatore dell'acquedotto a servizio della proprietà periziata è posizionato sul muro di proprietà , prospiciente la strada vicinale di Castello, come si evince dalla foto 2.



**Foto 2 – Contatore acquedotto**



**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

Tale servitù non è riportata in nessuno dei documenti esaminati dal sottoscritto.  
Con il presente documento costituito da n.7 pagine il CTU ha inteso integrare  
la propria relazione peritale del 20 luglio 2017, per meglio rappresentare lo  
stato delle cose.

**Lastra a Signa li 27 luglio 2020**

**In fede**  
**Il CTU**  
**Ing. Alejandro Pancani**

