

R.G.E. 159/2025

Giudice dell'Esecuzione: GIOVANNA MAZZA

PERIZIA DI STIMA

(versione epurata dai dati sensibili)

26 febbraio 2026

Studio Tecnico
Geom. FRANCESCO ZINGONI
Dottore in Scienze dei Servizi Giuridici
Consulente Tecnico del Tribunale di Firenze N. 4286
Via Benedetto Accolti, 25
50126 Firenze
Tel. 0556800332
Mail f.zingoni.fi@gmail.com
Pec francesco.zingoni@geopec.it

Cod. Fisc. ZNGFNC66E24D612N
P.Iva 04403040480



INDICE

PREMESSA.....	3
01. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	4
02. ATTO DI PIGNORAMENTO	5
03. ATTO DI PROVENIENZA	5
04. DESCRIZIONE DEL BENE	5
05. PROPRIETÀ E POSSESSO	6
06. GRAVAMI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	6
07. GRAVAMI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.....	6
08. SPESE CONDOMINIALI.....	7
09. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.....	8
10. EVENTUALI CONVENZIONI PER EDILIZIA AGEVOLATA	9
11. VALORE DI MERCATO.....	9
12. PREZZO BASE D'ASTA.....	11
13. APPETIBILITA' SUL MERCATO IMMOBILIARE	12
14. LIMITI ED ASSUNZIONI	13
15. ALLEGATI	14



PREMESSA

Con provvedimento di nomina in data 5 agosto 2025, il Giudice delle Esecuzioni Dr.ssa Patrizia Pompei incaricava il sottoscritto CTU Geom. Francesco Zingoni, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Firenze con il n. 3611, Consulente Tecnico del Tribunale di Firenze n° 4286, quale esperto per provvedere alla stima del compendio pignorato nella procedura in epigrafe ed a compiere tutte le ulteriori attività di cui all'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c., come da incarico di seguito riportato.

Quesito/incarico (sintesi del verbale di giuramento dell'esperto)

Il CTU provveda a:

1. Identificare il bene oggetto di pignoramento
2. Verificare la coerenza dell'atto di pignoramento
3. Individuare gli estremi dell'atto di provenienza
4. Descrivere sommariamente il bene
5. Riferire lo stato di possesso
6. Verificare l'esistenza di gravami a carico dell'acquirente
7. Verificare l'esistenza di gravami non opponibili all'acquirente
8. Indicare l'entità delle eventuali spese condominiali
9. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica
10. Evidenziare la sussistenza di eventuali convenzioni per edilizia agevolata
11. Indicare il valore di mercato
12. Indicare il prezzo base d'asta
13. Precisare l'appetibilità sul mercato, la possibilità di divisione in caso di pignoramento per quota, ed indicare il regime impositivo
14. Effettuare un riepilogo in caso di più lotti



PROCEDURA R.G.E. 159/2025

LOTTO UNICO

IMMOBILE IN FIGLINE E INCISA VALDARNO (FI)

01. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

01.01 Oggetto della perizia

Unità immobiliare a destinazione commerciale (categoria catastale C/1 – negozio), della superficie complessiva di circa 550 mq, costituita da un ampio locale ad uso negozio, oltre magazzini, spogliatoi, e antistante resede esclusivo con servitù pubblica al piano terreno, ed oltre locali ad uso magazzino, scarnafosso e centrale termica al piano seminterrato.

01.02 Ubicazione

Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI), Sezione Incisa Valdarno, Piazza Santa Lucia n.c. 6, piano terreno.

Trattasi di zona semicentrale, caratterizzata da edilizia prevalentemente ad uso residenziale e commerciale.

Condizioni di traffico: buone

Possibilità di parcheggio: buone

Identificazione di zona OMI: Fascia Centrale, Codice B1, Microzona catastale 0

01.03 Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno, sezione Incisa Valdarno, l'unità immobiliare è correttamente intestata per la piena proprietà alla parte esecutata [REDACTED]

così individuata:

- Foglio di Mappa 19, Particella 381, sub. 513, Cat. C/1, Cl. 4
consistenza 481 mq, sup. catastale 548 mq, R.C. € 12.495,31

I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

02. ATTO DI PIGNORAMENTO

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario della Corte Di Appello Firenze del 24 aprile 2025 repertorio n. 4747 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 12 maggio 2025 al numero generale 19220 e al numero particolare 13687 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Milano C.F. 05828330638, a carico di Cooperativa Di Consumo Di Incisa Valdarno Società Cooperativa con sede in Figline e Incisa Valdarno (FI) C.F. 00428350482 per i diritti pari alla piena proprietà.

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono all'attuale effettiva identificazione catastale del bene.

03. ATTO DI PROVENIENZA

All'attuale proprietaria il bene è pervenuto dalla [REDACTED] in forza di atto di compravendita del 29/05/1995, rep. 12586, fascicolo 3140, rogato dal notaio Tommaso Tavassi, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 08/06/1995 ai numeri di R.G. 15997 e di R.P. 10279.

Ai precedenti proprietari l'immobile è pervenuto in forza di atto di compravendita del 25/03/2008, rep. 25629/10479, rogato dal notaio Lucia Periccioli, registrato a Empoli il 28/03/2008 al n. 2886, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze il 31/03/2008 al Reg. Part. n. 8561.

04. DESCRIZIONE DEL BENE

04.01 Descrizione sommaria

L'unità fa parte di un più ampio fabbricato è composta da ampio locale ad uso supermarket, cinque locali adibiti a magazzino, sette locali ad uso celle frigorifere, un locale ad uso archivio/ufficio, due spogliatoi con bagni annessi.

Completa la proprietà un locale motori al piano terreno, nel sottoscala sul lato tergale dell'edificio, collegato con il piano terreno tramite scala che insiste su resede a comune.

04.02 Condizioni di uso e manutenzione

L'immobile, attualmente utilizzato dagli [REDACTED] ha finiture e caratteristiche commerciali. Le condizioni generali di uso e manutenzione dell'immobile sono buone.

04.03 Dotazione impiantistica e classificazione energetica

La dotazione impiantistica si presenta in condizioni di uso e manutenzione buone e comprende l'impianto elettrico e idrosanitario, impianto di condizionamento estivo ed invernale canalizzato. Gli impianti sono funzionanti ma non sono state reperite le certificazioni.

Classificazione energetica: Non pervenuta

05. PROPRIETÀ E POSSESSO

05.01 Attuale proprietario

[REDACTED]
[REDACTED], per i diritti pari alla piena proprietà.

05.02 Stato occupazionale / possesso

Al momento del sopralluogo peritale l'immobile risultava occupato dalla [REDACTED] utilizzato come negozio di supermercato della catena *Carrefour*, in forza di contratto di affitto di azienda registrato a Firenze il 14/05/2024 al N. 18226/0 con decorrenza 1° maggio 2024 e scadenza 30 aprile 2030

L'importo del canone di affitto è pari a € 60.000,00 annui di cui € 30.000 per l'utilizzo dell'immobile e € 30.000 per impianti, attrezzatura ed avviamento commerciale.

06. GRAVAMI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

06.01 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **No**
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **No**
- *Atti di asservimento urbanistico:* **No**
- *Altre limitazioni d'uso:*
resede antistante gravato da servitù di passaggio ad uso pubblico
(cfr atto di provenienza not. Tavassi del 29/05/1995 rep. 12586)

07. GRAVAMI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

07.01 Oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Nel ventennio i beni sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli, come da Certificazione Notarile del Dottor Vincenzo Calderini di Santa Maria

Giudice: Dr.ssa GIOVANNA MAZZA
Tecnico incaricato: Geom. Francesco Zingoni

Capua Vetere (CE), del 12/05/2025 allegata agli atti della procedura:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio Carresi Gabriele del 22/12/ 2014 rep. n. 295072/32725 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 24/12/2014 al numero generale 38683 e al numero particolare 6159.

A favore di: Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena (SI)

Contro: [REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Importo ipoteca: € 1.000.000,00

Importo capitale: € 500.000,00

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento, atto Notaio Carresi Gabriele del 04/07/2016 rep. n. 297747/34646 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 07/07/2016 al numero generale 25432 e al numero particolare 4666.

A favore di: Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena (SI)

Contro: [REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento

Importo ipoteca: € 270.000,00

Importo capitale: € 135.000,00

- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Corte Di Appello Firenze del 24/04/2025 rep. n. 4747 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 12/05/2025 al numero generale 19220 e al numero particolare 13687.

A favore di: Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Milano (05828330638)

Contro: [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare

Visure ipotecarie aggiornate al 26/02/2026

08. SPESE CONDOMINIALI

L'unità immobiliare è facente parte di un fabbricato condominiale costituito da due unità per cui non risulta essere nominato alcun amministratore di condominio. Le parti comuni riguardano essenzialmente le strutture, le coperture e, in parte, l'impianto di smaltimento liquami.

Nessuna indicazione riguardo alla spesa condominiale ordinaria media annua è stata dichiarata. Questa viene indicativamente stimata in circa 2.000 €/anno.

Giudice: Dr.ssa GIOVANNA MAZZA
Tecnico incaricato: Geom. Francesco Zingoni

09. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

09.01 Situazione Urbanistica

Nel Regolamento Urbanistico del comune di Incisa in Valdarno, l'immobile oggetto di valutazione ricade in zona "T2" Zona per attività terziaria (Art. 70) degli ambiti urbani-prestazioni funzionali ed in zona "Tr" Tessuto urbano di formazione recente a prevalente carattere residenziale (Art. 58) per prestazioni qualitative.

09.02 Titoli edilizi

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, e precisamente in forza di Licenza Edilizia n. 4315 del 8/01/1963 per la costruzione di un cinematografo con annessa arena. L'attuale stato dei luoghi deriva dalle successive trasformazioni eseguite in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. 116 del 1967
- Licenza Edilizia n. 268 del 30/08/1968
- Licenza Edilizia n. 918 del 2/03/1970
- Licenza Edilizia n. 671 del 26/06/1974
- Licenza Edilizia n. 717 del 4/01/1975
- Concessione Edilizia n. 18 del 18/07/1986
- Concessione Edilizia n. 33/1991 e successiva variante in corso d'opera n. 5/1993

09.03 Conformità urbanistico-edilizia (Rif. L. 47/1985 e s.m.i.)

Ad oggi, le attività di ricerca e reperimento delle pratiche edilizie presso i competenti uffici comunali non possono ritenersi ancora definitivamente concluse, atteso che la documentazione e gli elenchi delle pratiche edilizie sinora messi a disposizione dall'Amministrazione presentano profili di incompletezza e non risultano pienamente coerenti né perfettamente allineati rispetto all'effettivo compendio oggetto di indagine.

Tale circostanza ha reso necessario avviare ulteriori approfondimenti istruttori e verifiche integrative, tuttora in corso, finalizzati all'acquisizione di un quadro documentale completo ed attendibile, non essendo allo stato possibile ritenere esaustivo il materiale finora reperito.

Pertanto, nelle more del completamento delle suddette attività di accertamento e fatto salvo quanto potrà emergere all'esito dell'approfondimento in corso e di eventuali integrazioni documentali, si evidenzia che la verifica della conformità urbanistico-edilizia deve ritenersi allo stato necessariamente cautelativa e non definitiva, non potendosi escludere la sussistenza di profili di non perfetta conformità rispetto ai titoli edilizi assentiti, suscettibili di ulteriore verifica e conferma all'esito dell'acquisizione integrale della documentazione pertinente.

09.04 Conformità catastale (Rif. D.L. 78/2010)

La planimetria catastale in atti è sostanzialmente conforme all'attuale stato dei luoghi.

09.05 Conformità impiantistica (Rif. L. 10/1991 e s.m.i.)

Nessuna certificazione reperita.

10. EVENTUALI CONVENZIONI PER EDILIZIA AGEVOLATA

Dagli atti presenti nella procedura l'immobile non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata o che sia stato finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

11. VALORE DI MERCATO

11.01 Criteri di stima adottati

Per la valutazione dell'immobile in oggetto si è applicato un criterio di stima diretta, a valore di mercato. Si sono quindi utilizzate rilevazioni di valori di mercato unitari per beni simili all'oggetto di stima, e si sono analizzate le variabili relative che ne influenzano il mercato.

11.02 Fonti di riferimento

Per l'individuazione dei valori unitari medi si sono presi in esame - per interpolazione - i valori reperiti dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI - Agenzia del Territorio, e quelli reperiti da operatori del settore immobiliare locali (agenzie immobiliari, banche dati relative a transazioni realmente avvenute, ecc.).

11.03 Valori unitari

Il valore unitario medio adottato secondo i criteri menzionati, da applicare alla superficie indicativa conguagliata secondo i parametri riportati nel precedente capitolo 4.02, è il seguente:

- Valore unitario medio / superficie utile = €/mq 1.500,00

11.04 Consistenza

La consistenza del bene, calcolata per il fabbricato principale secondo i criteri di misurazione a Superficie Esterna Lorda (*SEL - Codice delle Valutazioni Immobiliari*), è indicativamente pari a circa mq 550

Descrizione	superficie mq	coefficiente	sup. commerc.
Negoziò	418,00	100 %	418,00
Magazzini	240,00	50%	120,00
Loggiato	53,00	20%	10,60
Locale tecnico	16,00	20%	3,20
MQ (Arr.)			550,00

La determinazione delle superfici è stata effettuata sulla base della planimetria catastale e di rilievo, previa validazione della coerenza di tali dati rispetto alle misurazioni ed all'assetto riscontrato durante il sopralluogo.

11.05 Valore di mercato del compendio stimato

Dall'applicazione dei valori unitari come sopra ricavati alle effettive consistenze dell'immobile, ed il successivo adeguamento determinato dai coefficienti correttivi, si determina il seguente valore di vendita giudiziaria del bene.

VALORE DI MERCATO		
Consistenza	mq	550,00
Valore unitario sup. abitativa	€/mq	1.500,00
Valore di mercato	€	825.000,00

12. PREZZO BASE D'ASTA

12.01 Criteri di adeguamento

L'Importo a Base d'Asta (IBA) del compendio immobiliare è determinato mediante la decurtazione dal Valore di Mercato (VM) stimato di tutti gli oneri e le passività accertate che graveranno sull'aggiudicatario 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 (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: costi di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, oneri condominiali pregressi, spese di voltura e fiscalità indiretta).

12.02 Coefficienti correttivi

I coefficienti correttivi applicati in funzione della peculiarità dell'immobile e delle condizioni di mercato sono i seguenti:

Descrizione	coeff.
Criticità urbanistiche/edilizie	-2,00%
Criticità impiantistiche e manutentive	-5,00%
Coeff. di pronto realizzo (Vendita giudiziaria)	-10,00%
Risultante coefficiente di adeguamento specifico	-17,00%

12.03 Calcolo del prezzo base d'asta

Al valore di mercato si applicano i coefficienti correttivi previsti per la determinazione del prezzo di vendita, come indicato nella metodologia estimativa precedentemente illustrata.

PREZZO BASE D'ASTA		
Valore medio di mercato	€	825.000,00
Criticità urbanistiche/edilizie	-2,0%	- 16.500,00
Criticità impiantistiche e manutentive	-5,0%	- 41.250,00
Coeff. di pronto realizzo (Vendita giudiziaria)	-10,0%	- 82.500,00
Valore di vendita giudiziaria (arr.)	€	685.000,00

12.04 Conclusioni di stima

L'importo a base d'asta giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari, in cifra tonda, a € 685.000,00 (euro seicentottantacinquemila/00).

13. APPETIBILITÀ SUL MERCATO IMMOBILIARE

Fatte salve le limitazioni di cui ai coefficienti di riduzione riportati, in considerazione della posizione e del contesto di inserimento del bene, unitamente al suo stato manutentivo e alla domanda di mercato rilevata per immobili di analoga tipologia, si ritiene che l'asset immobiliare manifesti un buon grado di appetibilità nel segmento di mercato di riferimento

13.01 Quote di pignoramento, stato dell'immobile ed eventuale divisibilità

- Il pignoramento riguarda l'intero immobile.
- L'importo a base d'asta è riferito all'intero immobile.
- Lo stato dell'immobile è occupato in forza di regolare contratto di locazione.

13.02 Regime impositivo

Trattandosi di vendita effettuata da società non costruttrice e avente ad oggetto immobile a destinazione commerciale, la cessione risulta esente IVA, salvo eventuale opzione per l'imponibilità da esercitarsi nel decreto di trasferimento.

In assenza di opzione IVA, il trasferimento sarà assoggettato a:

- imposta di registro in misura proporzionale del 9%;
- imposta ipotecaria in misura proporzionale del 3%;
- imposta catastale in misura proporzionale dell'1%.

Qualora venga esercitata opzione per l'imponibilità IVA:

- IVA nella misura ordinaria del 22%;
- imposta di registro fissa pari ad € 200,00;
- imposta ipotecaria fissa pari ad € 200,00;
- imposta catastale fissa pari ad € 200,00.

Il regime fiscale definitivo sarà determinato in sede di decreto di trasferimento.

14. LIMITI ED ASSUNZIONI

In merito all'incarico ricevuto e in risposta ai quesiti formulati, si precisa che lo svolgimento delle operazioni estimative è stato condotto sulla base delle assunzioni e dei limiti metodologici di seguito specificati:

- quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;
- le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo;
- non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli;
- non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici;
- non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari;
- non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione;
- non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti;
- non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo;
- non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui;
- non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato;
- non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare;
- non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

Firenze, 26 febbraio 2026

Geom. Francesco Zingoni

15. ALLEGATI

1. *Inquadramento generale*
2. *Documentazione fotografica*
3. *Documentazione catastale*
4. *Titolo di provenienza*
5. *Contratto di locazione*
6. *Verbale di sopralluogo*
7. *Aggiornamento indagini ipotecarie*

