TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gioli Mirko, nell'Esecuzione Immobiliare 73/2023 del R.G.E.

promossa da

SESTANTE FINANCE SRL
Codice fiscale: 03367430968
00100 - ROMA (RM)

contro

Firmato Da: GIOLI MIRKO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f1de8399b631088c70e155ca7a6b8c7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 5
Patti 6
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 9
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 10
Vincoli od oneri condominiali 11
Stima / Formazione lotti 11
Riepilogo bando d'asta 22
Lotto Unico 22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 73/2023 del R.G.E. 23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 149.000,00 23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 24

Firmato Da: GIOLI MIRKO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f1de8399b631088c70e155ca7a6b8c7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 26/07/2023, il sottoscritto Ing. Gioli Mirko, con studio in Via Tosca Romagnola, 827 - 56021 - Cascina (PI), email info@studioantonelligioli.com;mirko@studioantonelligioli.com, PEC mirko.gioli@ingpec.eu, Tel. 050 741358, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Antonio Veneziano, 16, piano 3

DESCRIZIONE

I beni oggetto di procedura sono costituiti da un appartamento (posto al piano terzo, quarto fuori terra) e di un locale ripostiglio (posto al piano terreno) appartenenti ad un maggior fabbricato avente carattere di condominio per civile abitazione ubicato in Pisa, Via Antonio Veneziano n.16.
L'appartamento, al quale si accede dalla predetta pubblica via a mezzo di resede, loggiato e vano scale condominiali, è il primo sulla sinistra per chi accede al piano dalla scala e si compone di un locale cucina-pranzo con accesso a un terrazzo, un locale soggiorno dotato di balcone oltre ad un disimpegno dal quale si articolano un bagno, due camere ed un ripostiglio. L'unità è provvista al piano terreno del fabbricato di un locale ripostiglio accessibile dall'ingresso e corridoio comuni.
I beni sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa nel foglio di mappa 25, particella 138, subalterno 12.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Antonio Veneziano, 16, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Firmato Da: GIOLI MIRKO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f1de8399b631088c70e155ca7a6b8c7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

-
-

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

-
-

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'unità in trattazione per i lati nord e sud affaccia sul resede condominiale mentre per i lati est ed ovest confina con proprietà e e parte del vano scala condominiale, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,78 mq	105,27 mq	1	105,27 mq	2,90 m	3
Balcone scoperto	5,32 mq	5,56 mq	0,25	1,39 mq	0,00 m	
Cantina	5,90 mq	6,86 mq	0,50	3,43 mq	2,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	110,09 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	110,09 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Firmato Da: GIOLI MIRKO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f1de8399b631088c70e155ca7a6b8c7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa che la veranda ed il ripostiglio accessibili dalla cucina sono stati trattati come terrazzi, quale giusta destinazione urbanistica, per i quali si prevede la riconduzione in ripristino, stimata nel relativo paragrafo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **07/01/1994**		Catasto **Fabbricati** Fg. 25, Part. 138, Sub. 122, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 478,63
Dal **07/01/1994** al **07/08/1999**		Catasto **Fabbricati** Fg. 25, Part. 138, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 478,63 Piano 1
Dal **07/08/1999** al **26/11/2004**		Catasto **Fabbricati** Fg. 25, Part. 138, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 478,63 Piano T-3
Dal **26/11/2004** al **10/05/2005**		Catasto **Fabbricati** Fg. 25, Part. 138, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 478,63 Piano 1
Dal **10/05/2005** al **31/03/2023**		Catasto **Fabbricati** Fg. 25, Part. 138, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 114 mq Rendita € 478,63 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
In merito ai dati catastali è tuttavia da segnalare l'imprecisione rilevata nella visura catastale in ordine al livello di piano che con variazione del 10/05/20005 (per diversa distribuzione degli spazi interni prot. PI0057259) risulta erroneamente indicato come piano 1° anziché piano 3°.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

Firmato Da: GIOLI MIRKO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f1de8399b631088c70e155ca7a6b8c7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	25	138	12	1	A3	3	5,5	114 mq	478,63 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale attualmente agli atti dell'ufficio non risulta rispecchiare correttamente lo stato dei luoghi.

PATTI

Per maggior completezza del presente elaborato si precisa che nella nota di trascrizione, reg.gen.n°5225, reg.part.n°3788 del 18.5.1979, relativa all'atto di compravendita tra l'Amministrazione Finanziaria dello Stato - Istituto Autonomo per le case popolari della provincia di Pisa ed i Sigg. e si legge: "... La parte acquirente, ai sensi dell'art.16 1°comma del D.P.R. 17.1.1959 n.2, si rese edotta di non poter alienare, a qualsiasi titolo, anche parzialmente, per dieci anni dalla data del contratto suddetto, l'alloggio acquistato. La medesima Parte Acquirente, ai sensi dell'art.16 4° comma del D.P.R. 17.1.1959 N.2sostituito dallo art.8, comma 2° della Legge 27.4.1952 n°231, ha facoltà di affittare l'alloggio nei casi previsti dal citato Art.16 e successive modificazioni, previo consenso del Presidente dell'I.A.C.P. competente per territorio autorizzato dall'art.23 del D.P.R. 30.12.72 n°1035 ...".

STATO CONSERVATIVO

Quanto oggetti di procedura al momento del sopralluogo si presentava in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Nell'atto di compravendita del 26 novembre 2004 ai rogiti del Notaio Romoli rep.n°20377 e racc. n°1929 con il quale gli esecutori sono entrati in possesso dei beni oggetto di procedura si legge: "... viene venduta la comproprietà "pro quota" di tutte le cose, parti, e spazi del fabbricato necessari o destinati all'uso, al servizio, od al godimento comune, con particolare riferimento al vano scala, ai loggiati posti al piano terreno, al resede, ed al vano tecnico destinato ad autoclave. ...".
Nella nota di trascrizione, reg.gen.n°5225, reg.part.n°3788 del 18.5.1979, relativa all'atto di compravendita tral'Amministrazione Finanziaria dello Stato - Istituto Autonomo per le case popolari della provincia di Pisa ed i Sigg.l e si legge: "... oltre la proprietà pro quota e l'uso comune delle cose indivise. " e successivamente: " ... Venne precisato che al piano terreno, il corridoio di accesso alle cantine è a comune soltanto fra gli alloggi distinti dagli interni 2.4.6. mentre il vano scale ed i loggiati sono a comune dei 6 alloggi serviti dalla stessa scala. ...".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Firmato Da: GIOLI MIRKO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f1de8399b631088c70e155ca7a6b8c7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nell'atto di compravendita del 26 novembre 2004 ai rogiti del Notaio Romoli rep.n°20377 e racc. n°1929 con il quale gli esecutori sono entrati in possesso dei beni oggetto di procedura si legge: "...Tale bene viene trasferito agli acquirenti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni ragione, azione, accessione, pertinenza, servitù attive e passive , e con tutti i diritti e gli obblighi inerenti. ...".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: lati liberi esposti a nord e sud
Altezza interna utile: 2.90 m
Str. verticali: pilastri e travi in c.a.
Solai: in latero cemento
Copertura: a capanna
Manto di copertura: tegole in laterizio
Pareti esterne: mattoni in facciavista
Pareti interne: intonacate e tinteggiate con rivestimento in ceramica in bagno e cucina
Pavimentazione interna: gress porcellanato
Infissi interni: in legno tamburato
Infissi esterni: in legno con vetro singolo
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia
Cantina: posta al piano terra del più ampio fabbricato condominiale

STATO DI OCCUPAZIONE

Quanto oggetto di procedura al momento del sopralluogo risultava occupato dagli esecutori e dal loro nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **19/04/1979** al **07/01/1994**	1	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Umberto Ciampi	19/04/1979		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pisa	18/05/1979	5225	3788
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Firmato Da: GIOLI MIRKO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f1de8399b631088c70e155ca7a6b8c7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Pisa	09/05/1979	1675	
Dal **07/01/1994** al **07/08/1999**		**DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			07/01/1994		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pisa	10/10/1994	12529	8401
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		PISA	12/03/1994	23	650
Dal **07/08/1999** al **26/11/2004**		**DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			07/08/1999		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pisa	01/12/2004	24099	14706
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		PISA	31/01/2000	96	720
Dal **26/11/2004**		**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Roberto Romoli	26/11/2004	20377	1929
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pisa	01/12/2004	24101	14708
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Pisa	30/11/2004	5664	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

Firmato Da: GIOLI MIRKO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f1de8399b631088c70e155ca7a6b8c7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 02/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
  Iscritto a Pisa il 01/12/2004
  Reg. gen. 24102 - Reg. part. 5661
  Quota: 1/1
  Importo: € 355.000,00
  A favore di MELIORBANCA SPA
  Contro
  Capitale: € 142.000,00

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
  Trascritto a Pisa il 18/04/2023
  Reg. gen. 7521 - Reg. part. 5447
  Quota: 1/1
  A favore di SESTANTE FINANCE SRL
  Contro
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

E' da precisare che non è al momento possibile indicare i costi di cancellazione in quanto il competente ufficio, seppur interpellato, non fornisce quantificazione preventiva alla trascrizione della detta cancellazione.

Dalle visure ipotecarie integrative eseguite dalla data del pignoramento ai nominativi dei soggetti esecutati non risultano ulteriori formalità.

NORMATIVA URBANISTICA

Da accertamenti effettuati il fabbricato al quale appartengono i beni oggetto di procedura, risultano inseriti, secondo il vigente regolamento Urbanistico del Comune di Pisa, in zona: " Q1- Assetti urbani recenti a villaggio unitario".

Firmato Da: GIOLI MIRKO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f1de8399b631088c70e155ca7a6b8c7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Al fine di verificare la conformità edilizio-urbanistica del bene oggetto di procedura il sottoscritto ha provveduto a presentare istanza di accesso agli atti pratiche edilizie del Comune di Pisa.
Da dette ricerche è emersa esclusivamente la pratica DIA n°3196 per modifiche interne presentata da in data 21 ottobre 2004. La fine lavori intestata a è stata deposita in data 7 giugno 2005.
Non avendo reperito ulteriori titoli edilizi e risultando che il maggior fabbricato è stato edificato dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Pisa il sottoscritto ha provveduto a presentare opportuna istanza di accesso agli atti all'APES.
Nel fascicolo potuto esaminare per quanto d'interesse, oltre ad alcuni atti di cessione degli alloggi, è stata reperita la richiesta di rilascio di nulla osta per la realizzazione del locale autoclave presentata al Presidente dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari dagli assegnatari degli alloggi in data 7 dicembre 1983 con prot.n°14532.
A fronte di quanto sopra il sottoscritto ha potuto ad esaminare le planimetrie storiche catastali dell'unità. Con accesso telematico è stata reperita la planimetria catastale precedente all'attuale presentata dal P.E. Florio Bendinelli in data 17 maggio 1988 con prot. n°738 ed intestata a .
Il sottoscritto mediante accesso al Catasto ha potuto, reperire la planimetria d'impianto che risulta essere stata redatta da Perito Edile Luca Ferro Roberto e depositata in data 9/03/1966 (n. busta 1796).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Al fine di verificare la conformità edilizio urbanistica del bene il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un confronto tra lo stato dei luoghi e quello risultante dalla planimetria d'impianto catastale nonché dal titolo edilizio reperito (DIA 3196/2004).
Da detto confronto sono emerse le seguenti mancate rispondenze:
- modifiche interne consistenti nella realizzazione di piccolo setto nel locale cucina (parete che risultava oggetto di totale demolizione nella pratica DIA) e parziale demolizione del tramezzo con vano porta nel locale disimpegno;
- variazione prospettica con cambio d'uso da terrazzo a ripostiglio e veranda con posa in opera di copertura ed infissi;
- variazioni prospettiche delle aperture finestrate dell'unità (bagno, camere e soggiorno).
Per la regolarizzazione delle sopra dette difformità risulta necessaria la presentazione al comune di Pisa di sanatoria edilizia il cui costo sarà considerato nello specifico paragrafo di stima dell'immobile.

Firmato Da: GIOLI MIRKO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f1de8399b631088c70e155ca7a6b8c7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Al fine di fornire tutte le informazioni richieste il sottoscritto ha provveduto ad inviare PEC all'Amministratore del Condominio Rag. Lara Francesconi che, con pec del 2 ottobre 2023 inviava il bilancio consuntivo 2022/2023, quello preventivo 2023/2024 e le fatture del legale per il recupero delle somme dovute dagli esecutati (non contabilizzate poiché successive alla chiusura dell'esercizio), specificando che:
- la quota millesimale dell'unità oggetto di procedura è pari a 106,06 millesimi;
- al momento non sussisteva regolamento condominiale ma che essendo stato richiesto nel corso dell'assemblea del 5 aprile 2023 lo stesso sarebbe stato discusso nel corso della successiva assemblea;
- i condomini non risultavano in pari con le quote condominiali e che gli stessi hanno concordato un piano di rientro stragiudiziale e che risultavano ancora da pagare le due fatture del legale per il recupero del credito di importo complessivo pari ad €.264,00;
- non risultano deliberati interventi straordinari di grossa entità ma unicamente piccoli lavori di carattere ordinario che sarebbero stati quantificati in sede di successiva assemblea e che avrebbero riguardato la sistemazione del soffitto del porticato, lo spostamento dell'isola ecologica etc.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Antonio Veneziano, 16, piano 3
  I beni oggetto di procedura sono costituiti da un appartamento (posto al piano terzo, quarto fuori terra) e di un locale ripostiglio (posto al piano terreno) appartenenti ad un maggior fabbricato avente carattere di condominio per civile abitazione ubicato in Pisa, Via Antonio Veneziano n.16. L'appartamento, al quale si accede dalla predetta pubblica via a mezzo di resede, loggiato e vano scale condominiali, è il primo sulla sinistra per chi accede al piano dalla scala e si compone di un locale cucina-pranzo con accesso a un terrazzo, un locale soggiorno dotato di balcone oltre ad un disimpegno dal quale si articolano un bagno, due camere ed un ripostiglio. L'unità è provvista al piano terreno del fabbricato di un locale ripostiglio accessibile dall'ingresso e corridoio comuni. I beni sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa nel foglio di mappa 25, particella 138, subalterno 12.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 138, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 160.000,00

Firmato Da: GIOLI MIRKO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f1de8399b631088c70e155ca7a6b8c7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE GENERALE DELLA METODOLOGIA DI STIMA

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, rappresentato dal prezzo in comune commercio della proprietà oggetto di vendita. Successivamente per tener conto dei gravami e della particolare modalità di alienazione dell'immobile, al fine di stabilire un valore di base d'asta sarà applicato un opportuno deprezzamento che terrà conto della minor appetibilità che la vendita dell'immobile all'asta comporta, dovuta al rapido saldo del prezzo. Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del suddetto immobile, si applica il procedimento del Market Comparison Approach (in sigla MCA) che rappresenta una formalizzazione razionale del metodo di comparazione diretta. Il MCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento del MCA consiste nella considerazione per la quale il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili. Il MCA si può applicare in tutti i casi di stima per il quale siano disponibili un sufficiente numero di recenti attendibili transazioni. Il MCA si basa sull'aggiustamento sistematico dei prezzi degli immobili di confronto noti, chiamati immobili comparabili, tali aggiustamenti vengono fatti attraverso i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari dell'immobile. Il prezzo marginale rappresenta la variazione del prezzo in funzione della variazione della caratteristica presa in esame. Una volta effettuati tutti gli aggiustamenti del prezzo il risultato rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima. La metodologia del MCA si basa sulla raccolta dei dati degli immobili comparabili, sulla analisi dei prezzi marginali e sulla compilazione della tabella di valutazione. La procedura sopra descritta si applica per la stima delle caratteristiche aestimabilis per le quali il mercato ci può fornire un prezzo marginale da utilizzare, mentre per quanto riguarda le caratteristiche inaestimabilis, per le quali non è facilmente reperibile un corretto prezzo marginale dal mercato si procede con l'impostazione di un sistema di stima che ha come termine noto i prezzi corretti derivanti dal MCA e come incognite i prezzi marginali delle caratteristiche in esame e il valore di stima dell'unità immobiliare in oggetto, logica conseguenza di ciò, è che le caratteristiche inaestimabilis, dovranno essere una ricerca meno del numero degli immobili presi come comparabili al fine di ottenere un sistema risolubile, ai fini della risoluzione del sistema di cui sopra nel rapporto di stima che segue si è applicato il calcolo matriciale.

DATI DEI BENI COMPARABILI

La procedura del MCA richiede un'accurata conoscenza sia delle caratteristiche dell'immobile che del prezzo di vendita. Al fine di identificare unità comparabili si è proceduto ad effettuare un'accurata ricerca del medesimo segmento di mercato di quanto oggetto di stima attraverso la banca dati immobiliari Geocomparabili della piattaforma Geoweb, indagando transazioni di potenziali comparabili nell'arco degli ultimi 12 mesi e reperendo così tre transazioni di compravendita affidabili ed utilizzabili per il presente scopo.

COMPARABILE A

Unità per civile abitazione in Pisa (PI), Via Raffaello Sanzio n°7/a.
Data comparabile: Maggio 2023
Estremi nota di trascrizione: N.D.
Prezzo di compravendita: €.170.000,00
Identificazione catastale: Catasto Fabbricati di Pisa, fg.25, part.185.

COMPARABILE B

Unità per civile abitazione con cantina in Pisa (PI), Via Argine n°2.
Data comparabile: Aprile 2023
Estremi nota di trascrizione: N.D.
Prezzo di compravendita: €.173.500,00
Identificazione catastale: Catasto Fabbricati di Pisa, fg.25, part.278.

COMPARABILE C

Unità per civile abitazione con cantina in Pisa (PI), Via Giorgio Vasari n°3.
Data comparabile: Novembre 2023
Estremi nota di trascrizione: N.D.

Firmato Da: GIOLI MIRKO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f1de8399b631088c70e155ca7a6b8c7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Prezzo di compravendita: €.135.000,00
Identificazione catastale: Catasto Fabbricati di Pisa, fg.25, part.246.

RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE

0. PARAMETRI DEL SEGMENTO DI MERCATO

LOCALIZZAZIONE			
COMUNE	**PISA**	PROV.	**PISA**
LOCALITA'			
VIA	**A. VENEZIANO**	N.	**16**
DESTINAZIONE	**CIVILE ABITAZIONE**		
TIPOLOGIA IMMOBILE	**APPARTAMENTO**		
MOTIVAZIONE A VENDERE	**VENDITA TRA PRIVATI**		
MOTIVAZIONE A COMPRARE	**ACQUISTO ABITAZIONE**		
FORMA DI MERCATO	**CONCORRENZA MONOPOLISTICA**		
PREZZO MEDIO UNITARIO DI MASSIMA	**1200 – 1750 €./mq**		

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparabili			Unità da stimare
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale	€ 170 000,00	€ 173 500,00	€ 135 000,00	€ 159 673,61
Data compravendita (mesi)	10	11	4	0
Superficie principale (mq)	107,00	123,00	98,00	106,63
Superficie terrazzi / porticato (mq)	4,00	5,00	4,00	4,20
Sup. sottotetto/interrato n.a.	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. garages/servizi	0,00	8,80	8,80	3,43
Superficie resede esclusivo (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie condominiale (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Stato di manutenzione (n)	3	1	1	2
Servizi igienici (n)	1	1	1	1
Livello di piano (n)	1	4	2	4
Impianto di condizionamento	0	1	0	0
Impianto di riscaldamento	1	1	1	1
Quota millesimale	0	0	0	0
Caratteristiche qualitative				
Affacci (n)	6	6	5	5
Inquinamento zona (n)	1	1	1	1

2. RIEPILOGO DEGLI INDICI MERCANTILI E DEI COSTI

2.1. RAPPORTI MERCANTILI TRA SUPERFICI

Firmato Da: GIOLI MIRKO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f1de8399b631088c70e155ca7a6b8c7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Indice e informazione	valore
Rapporto prezzo superficie principale / prezzo superficie terrazzi / porticati	0,25
Rapporto prezzo sup. principale / prezzo sup. sottotetto/interrato n.a.	0,30
Rapporto prezzo sup. principale / prezzo sup. garages-servizi	0,40

Da indagini svolte si è potuto reperire i rapporti mercantili di cui sopra tra il prezzo della superficie principale e il prezzo delle superfici accessorie.

2.2. SAGGIO MEDIO ANNUO INVESTIMENTI IMMOBILIARI

Saggio medio annuo (%)	5,50

Da indagini sull'andamento del mercato immobiliare è stato possibile rilevare alla data odierna il saggio di rivalutazione del prezzo degli immobili

2.2. COSTO UNITARIO NECESSARIO PER MIGLIORARE LO STATO DI MANUTENZIONE

Stato di manutenzione	Valore		Prezzo unitario per miglioramento
Scadente	1	€./mq	€ 150,00
Normale	2	€./mq	€ 75,00
Ottimo	3		

Da indagini presso le imprese edili operanti nella zona si sono potuti reperire i costi necessari al metro quadrato per aumentare lo stato di manutenzione di un immobile.

2.3. COSTO PER LA REALZZAZIONE DI UN SERVIZIO IGIENICO ORDINARIO

Per la stima della realizzazione a nuovo di un servizio igienico con materiali di qualità media e di dimensioni ordinarie (indicativamente 1,5 x 2,4) si utilizza una stima del costo attraverso computo metrico, i prezzi unitari sono stati reperiti tramiti indagini svolte presso le imprese edili operanti nella zona.

Opera	U.M.	Quantità	Prezzo unit.	Importo
Assistenza muraria per realizzazione di impianti, di scarico e idrosanitario	a corpo	1,00	€ 800,00	€ 800,00
Realizzazione di impianto idrosanitario, comprensivo di f.&p.o. sanitari	a corpo	1,00	€ 1 900,00	€ 1 900,00
Realizzazione di impianto di scarico	a corpo	1,00	€ 1 200,00	€ 1 200,00
Realizzazione di impianto elettrico	Punto luce	8,00	€ 65,00	€ 520,00
Realizzazione massetto sotto pavim.	mq	3,60	€ 45,00	€ 162,00
Fornitura e posa in opera pavimento	mq	3,60	€ 50,00	€ 180,00
Fornitura e posa in opera rivestimento	mq	15,60	€ 50,00	€ 780,00
Totale				**€ 5 542,00**

2.4. COSTO PER REALIZZAZIONE A NUOVO IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

Al fine di pervenire al prezzo marginale dell'impianto di condizionamento si procede con una stima tramite computo metrico del costo della realizzazione di tale impianto, i prezzi unitari sono stati reperiti tramite indagini presso le ditte operanti nel settore impiantistico.

Stima costo realizzazione impianto

Firmato Da: GIOLI MIRKO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f1de8399b631088c70e155ca7a6b8c7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Opera	U.M.	Quantità	Prezzo unit.	Importo
Assistenza muraria per realizzazione di impianti di condizionamento	a corpo	1,00	€ 800,00	€ 800,00
Fornitura di unità esterna, split interno e tubazioni necessarie.	a corpo	1,00	€ 2 400,00	€ 1 300,00
Collegamenti elettrici	a corpo	1,00	€ 300,00	€ 300,00
Installazione e avvio impianto	a corpo	1,00	€ 1 200,00	€ 1 200,00
Totale				**€ 3 600,00**

2.5. COSTO PER REALIZZAZIONE A NUOVO IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Al fine di pervenire al prezzo marginale dell'impianto di riscaldamento si procede con una stima tramite computo metrico del costo della realizzazione di tale impianto, i prezzi unitari sono stati reperiti tramite indagini presso le ditte operanti nel settore impiantistico.

Stima costo realizzazione impianto

Opera	U.M.	Quantità	Prezzo unit.	Importo
Assistenza muraria per realizzazione di impianto di riscaldamento	a corpo	1,00	€ 1 200,00	€ 1 200,00
Fornitura di caldaia radiatori, collettori, rubinetti e quant'altro.	a corpo	1,00	€ 3 200,00	€ 3 200,00
Collegamenti elettrici	a corpo	1,00	€ 300,00	€ 300,00
Installazione e avvio impianto	a corpo	1,00	€ 2 200,00	€ 2 200,00
Totale				**€ 6 900,00**

3. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Unità comp.	S princ.	S ter. Ragg.	S sott. Ragg.	S. Gar Ragg.		S commerc.
Unità A	107,00	1,00	0,00	0,00		**108,00**
Unità B	123,00	1,25	0,00	3,52		**127,77**
Unità C	98,00	1,00	0,00	3,52		**102,52**
Immobile da Stimare	106,63	1,05	0,00	1,37		**109,05**

4. CALCOLO DEL PREZZO MARGINALE

4.1. CALCOLO PREZZO MARGINALE DATA

Unità comparabile	Prezzo	Variazione	**Prezzo marginale**	
Unità A	€ 170 000,00	-0,055	170000 x -0,055 / 12	**-€ 779,17**
Unità B	€ 173 500,00	-0,055	173500 x -0,055 / 12	**-€ 795,21**
Unità C	€ 135 000,00	-0,055	135000 x -0,055 / 12	**-€ 618,75**

4.2. CALCOLO PREZZO MARGINALE SUPERFICIE

Unità comparabile	Prezzo	S. comm.	Prezzo medio

Firmato Da: GIOLI MIRKO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f1de8399b631088c70e155ca7a6b8c7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Unità A	€ 170 000,00	108,00	€ 1 574,07
Unità B	€ 173 500,00	127,77	€ 1 357,91
Unità C	€ 135 000,00	102,52	€ 1 316,82

Prezzo marginale	**€ 1 316,82**

Il prezzo marginale è assunto pari al prezzo minimo, in considerazione dell'ipotesi che il rapporto di posizione è inferiore all'unità.

4.3. CALCOLO PREZZO MARGINALE SUPERFICI SECONDARIE

Superficie	Prezzo marginale	Rapporto mercantile	Prezzo marginale superficie
Sup. principale	€ 1 316,82	1,00	**€ 1 316,82**
Sup. terrazzi	€ 1 316,82	0,25	**€ 329,20**
Sup. sottotetto	€ 1 316,82	0,30	**€ 395,04**
Sup. autorimessa	€ 1 316,82	0,40	**€ 526,73**

4.3. PREZZO MARGINALE RELATIVO ALLA MANUTENZIONE

Unità A				
Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	107,00	150,00	€ 16 050,00
Normale	2,00	107,00	75,00	€ 8 025,00
Ottimo	3,00			

Unità B				
Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	123,00	150,00	€ 18 450,00
Normale	2,00	123,00	75,00	€ 9 225,00
Ottimo	3,00			

Unità C				
Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	98,00	150,00	€ 14 700,00
Normale	2,00	98,00	75,00	€ 7 350,00
Ottimo	3,00			

4.4. PREZZO MARGINALE RESEDE ESCLUSIVO

Prezzo marginale resede esclusivo al mq	**€ 15,00**

4.5. PREZZO MARGINALE SERVIZIO IGIENICO

Prezzo marginale per realizzazione di servizio igienico ordinario	**€ 5 542,00**

4.6. PREZZO MARGINALE LIVELLO DI PIANO

=SE(G163>0;Fabbricato dotato di ascensore;Fabbricato non dotato di scensore)

Incremento percentuale al crescere del livello di piano	**1,00%**

Firmato Da: GIOLI MIRKO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f1de8399b631088c70e155ca7a6b8c7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Unità immobiliare	Prezzo	Percentuale	Prezzo marginale
Unità A	€ 170 000,00	0,01	€ 1 700,00
Unità B	€ 173 500,00	0,01	€ 1 735,00
Unità C	€ 135 000,00	0,01	€ 1 350,00

Da indagini di mercato è risultato che l'incremento di valore (per edifici di 5-6 piani) dati dall'aumentare del piano è dell' 1 % crescente mentre si sale, in caso di presenza di ascensore e decrescente in caso non sia presente l'ascensore.

4.7. PREZZO MARGINALE IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

Si arriva al prezzo marginale dell'impianto di condizionamento deprezzando il costo di realizzazione a nuovo, a causa della vetustà dell'impianto stesso.

Vita media impianto di condizionamento (anni)	10
Vita impianto immobile oggetto di stima (anni)	0
Prezzo marginale impianto di condizionamento = (3600 x (1-(0/10)))	**€ 3 600,00**

Non si prende in considerazione la vetustà dell'impianto in quanto lo stesso è inesistente deve essere realizzato a nuovo

4.8. PREZZO MARGINALE IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Si arriva al prezzo marginale dell'impianto di condizionamento deprezzando il costo di realizzazione a nuovo, a causa della vetustà dell'impianto stesso.

Vita media impianto di condizionamento (anni)	12
Vita impianto immobile oggetto di stima (anni)	0
Prezzo marginale impianto di condizionamento = (6900 x (1-(0/12)))	**€ 6 900,00**

Non si prende in considerazione la vetustà dell'impianto in quanto lo stesso è inesistente deve essere realizzato a nuovo

5. ANALI DEI PREZZI MARGINALI E CORREZIONE DEI PREZZI DEI COMPARABILI

5.1. TABELLA DI CORREZIONE DEL PREZZO DEI COMPARABILI

	Unità A		Unità B		Unità C	
Prezzo		€ 170 000,00		€ 173 500,00		€ 135 000,00
Data	(0 - 10) x -779,17	€ 7 791,67	(0 - 11) x -795,21	€ 8 747,29	(0 - 11) x -618,75	€ 2 475,00
Sup. princ.	(106,63 - 107) x 1316,82	-€ 487,22	(106,63 - 123) x 1316,82	-€ 21 556,28	(106,63 - 123) x 1316,82	€ 11 364,12
Sup. terr.	(4,2 - 4) x 329,2	€ 65,84	(4,2 - 5) x 329,2	-€ 263,36	(4,2 - 5) x 329,2	€ 65,84
Sup. sottot.	(0 - 0) x 395,04	€ 0,00	(0 - 0) x 395,04	€ 0,00	(0 - 0) x 395,04	€ 0,00

Firmato Da: GIOLI MIRKO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f1de8399b631088c70e155ca7a6b8c7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sup. Garage	(3,43 - 0) x 526,73	€ 1 806,67	(3,43 - 8,8) x 526,73	-€ 2 828,52	(3,43 - 8,8) x 526,73	-€ 2 828,52
Superficie resede esc.	(0 - 0) x 15	€ 0,00	(0 - 0) x 15	€ 0,00	(0 - 0) x 15	€ 0,00
Superficie condom.	(0 x 0 - 0 x 0) x 15	€ 0,00	(0 x 0 - 0 x 0) x 15	€ 0,00	(0 x 0 - 0 x 0) x 15	€ 0,00
Stato di manutenz.	da 2 a 3	-€ 8 025,00	da 2 a 1	€ 18 450,00	da 2 a 1	€ 14 700,00
Servizi igienici	(1 - 1) x 5542	€ 0,00	(1 - 1) x 5542	€ 0,00	(1 - 1) x 5542	€ 0,00
Livello di piano (n)	(4 - 1) x 1700	€ 5 100,00	(4 - 4) x 1735	€ 0,00	(4 - 4) x 1350	€ 2 700,00
Imp. di condiz.	(0 - 0) x 3600	€ 0,00	(0 - 1) x 3600	-€ 3 600,00	(0 - 1) x 3600	€ 0,00
Imp. di riscald.	(1 - 1) x 6900	€ 0,00	(1 - 1) x 6900	€ 0,00	(1 - 1) x 6900	€ 0,00
Prezzo corretto	**€ 176 251,96**		**€ 172 449,13**		**€ 163 476,44**	

5.2. CONSIDERAZIONI STATISTICHE SUI VALORI OTTENUTI

	Prezzo	Scostam. % P. max	Scostam. % P. min	Scostamento % Assoluto P.min-P.max
Unità A	€ 176 251,96	0,00%	-7,25%	**7,81%**
Unità B	€ 172 449,13	2,21%	-5,20%	
Unità C	€ 163 476,44	7,81%	0,00%	
Prezzo Massimo	€ 176 251,96			
Prezzo minimo	€ 163 476,44			

SCOSTAMENTO PERCENTUALE ACCETTABILE

6. STIMA ATTRAVERSO MATRICE DEI COEFFICIENTI DELLE CARATTERISTICHE QUALITATIVE

6.1. MATRICE DEI COEFFICIENTI

Si procede col costruire la matrice dei coefficienti utilizzando i parametri di affacci e inquinamento della zona

	Matrice dei coefficienti			Matrice inversa dei coefficienti		
	Costante	Affacci	Inquinam.			
Unità A	1,00	-1,00	1,00	-1,00	1,00	1,00

Firmato Da: GIOLI MIRKO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f1de8399b631088c70e155ca7a6b8c7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Unità B	1,00	-1,00	0,00	-1,00	0,00	1,00
Unità C	1,00	0,00	1,00	1,00	-1,00	0,00

Det Mat. I.	1,00

Matrice non singolare => si procede con il calcolo

Vettore dei prezzi corretti	
Unità A	€ 176 251,96
Unità B	€ 172 449,13
Unità C	€ 163 476,44

Vettore delle incognite	
P.P.V.M.	X
P. Mar. affacci	Y
P. Mar. inquin.	Z

6.2. RISOLUZIONE SISTEMA LINEARE

X		-1,00	1,00	1,00		€ 176 251,96
Y	=	-1,00	0,00	1,00	x	€ 172 449,13
Z		1,00	-1,00	0,00		€ 163 476,44

X		**€ 159 673,61**	**P.P.V.M. immobile da stimare**
Y	=	**-€ 12 775,51**	Prezzo marginale affacci
Z		**€ 3 802,83**	Prezzo marginale inquinamento

Più probabile valore di mercato immobile oggetto di stima	**€**	**159 673,61**

7. DEFINIZIONE SCALE

7.1. SCALA LIVELLI DI MANUTENZIONE

1	Si registrano situazioni di degrado, richiedenti opere atte al recupero di parti ed elementi anche strutturali.
2	L'immobile presenta accettabili condizioni di manutenzione ma necessita del rifacimento di alcuni elementi di finitura.
3	L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione tanto da non necessitare di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

7.2. SCALA INQUINAMENTO AMBIENTALE

1	Assenza di qualsiasi tipo di fonte di inquinamento, o di disturbo della quiete.
2	Presenza di inquinamento da traffico veicolare, ferroviario o aeroportuale o da altre fonti civili quali attività ricreative e ricettive in genere.
3	Presenza di inquinamento derivante da attività non civili (discariche, impianti industriali, centrali elettriche ecc…)

8. VERIFICA CON STIMA MONOPARAMETRICA

La stima monoparametrica si effettua sulla sola superficie commerciale al fine di valutare se il prezzo unitario appare in linea con quanto rilevabile dalle agenzie immobiliari operanti nella zona

Valore unitario (€./mq) $\frac{€\ 159\ 673{,}61}{\quad}$ = **€ 1 464,20 al mq**

Firmato Da: GIOLI MIRKO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f1de8399b631088c70e155ca7a6b8c7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

109,05

Si arrotonda il valore stimato a **€ 160.000,00 (centosessantatremila/00)**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pisa (PI) - Via Antonio Veneziano, 16, piano 3	110,09 mq	0,00 €/mq	€ 160.000,00	100,00%	€ 160.000,00
				Valore di stima:	€ 160.000,00

Valore di stima: € 160.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Spese condominiali insolute	3000,00	€

***Valore finale di stima:* € 149.000,00**

In via del tutto prudenziale viste le difformità accertate sull'immobile il sottoscritto ritiene di poter applicare un deprezzamento pari al 5% sul valore di stima, ritenendo compresi oneri di sanatoria o di conduzione in pristino.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cascina, li 20/03/2024

Ing. MIRKO GIOLI
ORDINE INGEGNERI della Provincia di PISA
N° 3640 Sezione A
INGEGNERE CIVILE E AMBIENTALE

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gioli Mirko

Firmato Da: GIOLI MIRKO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f1de8399b631088c70e155ca7a6b8c7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato A - Tavola grafica
- ✓ Altri allegati - Allegato B - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Allegato C - Atto di pignoramento
- ✓ Atto di provenienza - Allegato D - Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Allegato E - Certificazione notarile
- ✓ Altri allegati - Allegato F - Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato G - Documentazione urbanistica

Firmato Da: GIOLI MIRKO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f1de8399b631088c70e155ca7a6b8c7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Antonio Veneziano, 16, piano 3
  I beni oggetto di procedura sono costituiti da un appartamento (posto al piano terzo, quarto fuori terra) e di un locale ripostiglio (posto al piano terreno) appartenenti ad un maggior fabbricato avente carattere di condominio per civile abitazione ubicato in Pisa, Via Antonio Veneziano n.16. L'appartamento, al quale si accede dalla predetta pubblica via a mezzo di resede, loggiato e vano scale condominiali, è il primo sulla sinistra per chi accede al piano dalla scala e si compone di un locale cucina-pranzo con accesso a un terrazzo, un locale soggiorno dotato di balcone oltre ad un disimpegno dal quale si articolano un bagno, due camere ed un ripostiglio. L'unità è provvista al piano terreno del fabbricato di un locale ripostiglio accessibile dall'ingresso e corridoio comuni. I beni sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa nel foglio di mappa 25, particella 138, subalterno 12. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 138, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Da accertamenti effettuati il fabbricato al quale appartengono i beni oggetto di procedura, risultano inseriti, secondo il vigente regolamento Urbanistico del Comune di Pisa, in zona: " Q1- Assetti urbani recenti a villaggio unitario".

Prezzo base d'asta: **€ 149.000,00**

Firmato Da: GIOLI MIRKO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f1de8399b631088c70e155ca7a6b8c7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 73/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 149.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pisa (PI) - Via Antonio Veneziano, 16, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 138, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A3	**Superficie**	110,09 mq
Stato conservativo:	Quanto oggetti di procedura al momento del sopralluogo si presentava in buono stato conservativo.		
Descrizione:	I beni oggetto di procedura sono costituiti da un appartamento (posto al piano terzo, quarto fuori terra) e di un locale ripostiglio (posto al piano terreno) appartenenti ad un maggior fabbricato avente carattere di condominio per civile abitazione ubicato in Pisa, Via Antonio Veneziano n.16. L'appartamento, al quale si accede dalla predetta pubblica via a mezzo di resede, loggiato e vano scale condominiali, è il primo sulla sinistra per chi accede al piano dalla scala e si compone di un locale cucina-pranzo con accesso a un terrazzo, un locale soggiorno dotato di balcone oltre ad un disimpegno dal quale si articolano un bagno, due camere ed un ripostiglio. L'unità è provvista al piano terreno del fabbricato di un locale ripostiglio accessibile dall'ingresso e corridoio comuni. I beni sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa nel foglio di mappa 25, particella 138, subalterno 12.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Quanto oggetto di procedura al momento del sopralluogo risultava occupato dagli esecutori e dal loro nucleo familiare.		

Firmato Da: GIOLI MIRKO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f1de8399b631088c70e155ca7a6b8c7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
  Iscritto a Pisa il 01/12/2004
  Reg. gen. 24102 - Reg. part. 5661
  Quota: 1/1
  Importo: € 355.000,00
  A favore di MELIORBANCA SPA
  Contro
  Capitale: € 142.000,00

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
  Trascritto a Pisa il 18/04/2023
  Reg. gen. 7521 - Reg. part. 5447
  Quota: 1/1
  A favore di SESTANTE FINANCE SRL
  Contro
  Formalità a carico della procedura

Firmato Da: GIOLI MIRKO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f1de8399b631088c70e155ca7a6b8c7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009