

TRIBUNALE DI PISA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Antonelli Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 76/2004 del R.G.E.

contro

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 76/2004 del R.G.E.	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 24.000,00	24

INCARICO

All'udienza del 11/09/2024, il sottoscritto Geom. Antonelli Alessio, con studio in Via Tosco Romagnola, 827 - 56100 - Pisa (PI), email alessioantonelli@yahoo.it, PEC alessio.antonelli@geopec.it, Tel. 050 741358, Fax 050 748403, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a San Giuliano Terme (PI) -

DESCRIZIONE

Quanto oggetto di procedura è costituito dalla quota indivisa pari ad 1/7 di proprietà dell'unità immobiliare avente carattere di ufficio, posta al piano primo (secondo fuori terra) di un maggior fabbricato posto in Comune di San Giuliano Terme (PI), località La Fontina,

Si accede all'unità immobiliare in oggetto dal vano scala contraddistinto dal civico 64/C, catastalmente risulta identificato dal subalterno 155 quale bene comune non censibile.

Nell'atto del 14/06/2014 rep. 42366 ai rogiti del Dott. Mancioppi si riporta: "si accede all'unità immobiliare in oggetto dalla seconda parte del corridoio comune con residua proprietà della

suoi aventi causa, subito dopo il vano

scale e ascensore in corpo edilizio esterno, sempre comune, posto a destra guardando la facciata sud-ovest del fabbricato".

L'unità immobiliare si compone di un unico ampio vano suddiviso mediante tramezzature mobili, oltre ad un ripostiglio e ad un bagno.

Il bene è censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme nel foglio di mappa 87, particella 273, subalterno 157, categoria A/10, classe 1, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq.175 con Rendita Catastale pari ad €2.202,82.

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** - Ufficio ubicato a San Giuliano Terme (PI) -

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

TITOLARITÀ

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

-

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

-

Codice fiscale:

-

Codice fiscale:

-

Codice fiscale:

-

Codice fiscale:

-

Codice fiscale:

-

Codice fiscale:

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

-

(Proprietà 1/7)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di procedura, secondo quanto potuto esimere dall'elaborato planimetrico catastale attualmente agli atti del competente ufficio, confina: a nord con corridoio identificato dal subalterno 155, ad ovest con proprietà
a sud ed est con area sovrastante resede

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	150,58 mq	165,19 mq	1,00	165,19 mq	2,72 m	1°
Totale superficie convenzionale:				165,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				165,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/05/1999 al 26/09/2001		Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 273, Sub. 157 Categoria A10 Cl.1, Cons. 5,5
Dal 26/09/2001 al 13/10/2001		Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 273, Sub. 157 Categoria A10 Cl.1, Cons. 5,5
Dal 13/10/2001 al 31/10/2001		Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 273, Sub. 157 Categoria A10 Cl.1, Cons. 5,5
Dal 31/10/2001 al 03/10/2002		Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 273, Sub. 157 Categoria A10 Cl.1, Cons. 5,5
Dal 03/10/2002 al 22/10/2013		Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 273, Sub. 157 Categoria A10 Cl.1, Cons. 5,5
Dal 22/10/2013 al 12/06/2014		Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 273, Sub. 157 Categoria A10 Cl.1 Superficie catastale 5,5 mq
Dal 12/06/2014 al 17/04/2024		Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 273, Sub. 157 Categoria A10 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 175 mq Rendita € 2.202,82 Piano 1

--	--	--

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	87	273	157		A10	1	5,5	175 mq	2202,82 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buone condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

Come riportato nell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Nicola Mancioppi del 12.6.2014, rep.n°42366, raccolta n°24224, trascritto a Pisa il 13 giugno 2014, reg.part.n°6592, reg.gen.n°8944, in merito alle parti comuni si legge: "... Fanno altresì parte della presente vendita i diritti di comproprietà in quota millesimale di spettanza all'unità in oggetto su tutte le parti, enti, spazi, impianti e servizi che sono in comune in un fabbricato di più proprietario e così senza derogare dalla generalità: - sull'area scoperta (o piazzale) che contorna il fabbricato su tre lati liberi, con destinazione parcheggio e accessi alle singole unità immobiliari, rappresentata al Catasto dei Fabbricati di San Giuliano Terme nel foglio 87 dalla particella 273 subalterno 143, Bene Comune Non Censibile; - sul corpo edilizio, vano scala e successivo corridoio, rappresentato al Catasto dei Fabbricati di San Giuliano Terme nel foglio 87 dalla particella 273 subalterno 155, Bene Comune Non Censibile; ...". Nel medesimo atto si riporta inoltre: "... ARTICOLO 3. Le dette porzioni immobiliari vengono vendute ed acquistate a corpo e non a misura con tutte le loro accessioni, pertinenze, usi e ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, con la quota parte proporzionale al loro valore millesimale della proprietà delle parti comuni dell'intero edificio come per legge e consuetudine, così come alla società venditrice pervenute con il sopracitato atto di provenienza che le parti dichiarano di ben conoscere e cui fanno espresso riferimento. ...".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Nicola Mancioffi del 12.6.2014, rep.n°42366, raccolta n°24224, trascritto a Pisa il 13 giugno 2014, reg.part.n°6592, reg.gen.n°8944, in merito alle parti comuni si legge: "... Si precisa che con atto di permuta di servitù ai rogiti del Notaio Napolitano di Pontedera in data 12 luglio 1999 repertorio n°31815, registrato a Pontedera il 21 luglio 1999 al n.151, sull'area scoperta sopraccitata che consente l'accesso all'immobile da Via Carducci e destinata anche a parcheggio (foglio 87, particella 273 sub.143), è stata costituita servitù di passo e di parcheggio a favore delle limitrofe unità immobiliari di proprietà della società e suoi aventi causa, e che l'unità in oggetto gode di analoga servitù sul resede di proprietà della società e suoi aventi causa, rappresentato al Catasto dei Fabbricati fai San Giuliano Terme, nel foglio 87 dalla particella 273 subalterno 110. Si precisa inoltre che con il succitato atto ai rogiti del Notaio Napolitano è stata costituita, sempre fra le due nominate società, reciproca servitù di passo sui vani scale e corridoio, individuati catastalmente alla partita A) "beni comuni non censibili" dalla particella 273 subalterni 111-159 e 161 (di proprietà della società o suoi aventi causa) e sempre dalla particella 273 subalterno 48 e 155 (di proprietà o suoi aventi causa). ...". Nel medesimo atto si riporta inoltre: "... ARTICOLO 3. Le dette porzioni immobiliari vengono vendute ed acquistate a corpo e non a misura con tutte le loro accessioni, pertinenze, usi e ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, con la quota parte proporzionale al loro valore millesimale della proprietà delle parti comuni dell'intero edificio come per legge e consuetudine, così come alla società venditrice pervenute con il sopraccitato atto di provenienza che le parti dichiarano di ben conoscere e cui fanno espresso riferimento. ...".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud - Ovest;
Altezza interna utile: ml. 2,72 in tutti i vani (dotati di controsoffitto) e ml. 2,66 nel locale w.c. (dotato di controsoffitto);
Str. verticali: struttura in c.a.;
Facciate: pannelli prefabbricati in c.a. tinteggiati;
Pareti interne: divisori interni in parte in cartongesso ed in parte in pareti mobili;
Pavimentazione interna: gres;
Infissi esterni ed interni: infissi in alluminio, porte interne in laminato, serramenti esterni assenti;
Impianto elettrico: impianto elettrico fuori traccia con canalizzazioni in pvc;
Impianto termico: pompe di calore.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/01/2023
- Scadenza contratto: 01/01/2026
- Scadenza disdetta: 30/06/2025

Canone mensile: € 1.210,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/2001 al 03/10/2002		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gambini Francesco	31/10/2001	46064	20932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	05/11/2001		11278
		Registrazione			
Dal 03/10/2002 al 22/10/2013		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pisa	13/11/2001	2609	
		incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zanchi	03/10/2002	19205	6731
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 22/10/2013 al 12/06/2014					
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Siena	07/10/2002	3704	
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pietro Cappelli	22/10/2013	24697	8551
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	24/10/2013		10986

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pisa	24/10/2013	6000	
Dal 12/06/2014 al 17/04/2024		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola MAncioppi	12/06/2014	42366	24224
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	13/06/2014	8944	6592
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Pisa il 13/06/2014
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1304
Importo: € 320.000,00
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di concessione di ipoteca volontaria a garanzia di debito autentificato
Iscritto a Pisa il 07/06/2018
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1848

Quota: 1/7

Importo: € 50.000,00

A favore di

Contro

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 20/11/2019

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 3801

Quota: 1/7

Importo: € 250.000,00

A favore di

Contro

Capitale: € 606.609,00

- **ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da accertamento esecutivo

Iscritto a Pisa il 30/03/2023

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 834

Quota: 1/7

Importo: € 65.623,04

A favore di

Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato al quale appartiene l'unità oggetto di procedura, secondo il vigente Piano Operativo Comunale, è compreso in area "D1 - Zone produttive sature di riqualificazione" art.21 NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il sottoscritto ha provveduto a presentare al Comune di San Giuliano Terme (PI) opportuna Istanza di accesso agli atti al fine di reperire i titoli edilizi relativi al bene oggetto di procedura.

Da dette ricerche è emerso che il fabbricato al quale appartiene l'unità oggetto di procedura è stato edificato a seguito del rilascio del Nulla Osta n°33 del 10 febbraio 1969 intestato a per la costruzione di edificio industriale per manufatti in cemento armato" e successive varianti n. 189 del 28/07/1969 e n. 518 del 10 ottobre 1969 intestate alla per la varianti al fabbricato industriale per manufatti in c.a.

In data 30/01/1979 veniva rilasciata la concessione edilizia n. 692 (pratica edilizia n°134/78) intestate alla per fabbricato uffici e capannone per lavorazione ferro.

In data 14 ottobre 1992 veniva rilasciata la Concessione Edilizia n°886 intestata alla per la ristrutturazione parziale e suddivisione immobiliare di capannone.

In data 14 febbraio 1995 veniva rilasciata la C.E. n°89/95 (pratica edilizia n°1001/93) intestata a da per ristrutturazione ex opificio industriale da adibire a magazzino merci con successive varianti approvate con la Concessione n°C99/0076 del 9 marzo 1999 (pratica edilizia n°1996/0332), Concessione n°C99/0245 dell'8 giugno 1999 (pratica edilizia n°1997/0291) e Concessione N°C00/0002 del 10 gennaio 2000 (pratica edilizia n°1999/0863) e Concessione N°C00/0066 del 13 marzo 2000 (pratica edilizia n°1999/1119).

In data 11/10/2001 è stata presentata una variante in corso d'opera (relativa al locale w.c. ed al locale archivio) e relativa attestazione di agibilità.

Oltre a quanto relazionato non risultano ulteriori pratiche edilizie riguardanti il bene in trattazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Ad un confronto tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato con i titoli di cui sopra si rilevano alcuni lievi incongruenze interne che possono essere regolarizzate mediante presentazione di opportuna pratica di sanatoria i cui costi saranno detratti dalla stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.029,74

Al fine di rispondere a quanto richiesto il sottoscritto ha provveduto, in data 30 ottobre 2024, ad inviare mail al
, amministratore del condominio al quale appartiene l'unità oggetto di procedura.

Il
nella mail di risposta inviata in data 6 novembre 2024, informava il sottoscritto di quanto segue:

- l'importo medio annuo delle spese condominiali è pari circa €1.800,00;
- il totale delle spese relative all'esercizio in corso è pari a circa €1.796,98 (da preventivo 2024) mentre quello relativo all'esercizio 2023 è pari ad €2.232,76;
- sono state richieste n°2 quote straordinarie per far fronte ad una sofferenza finanziaria a causa di un contenzioso a causa della morosità di un condomino; tali quote saranno rifondate nel momento in cui il condominio rientrerà del debito;
- quota millesimale di proprietà 23,31, quota millesimale torino B e C 149,99 mill., quota millesimale piazzale 20,20.

L'Amministratore ha inoltre provveduto ad inviare il regolamento condominiale precisando che avrebbe inviato la certificazione della regolarità contributiva una volta aggiornati i versamenti dei condomini. Successivamente l'Amministratore, in data 6 novembre 2024, inviava al sottoscritto una certificazione di regolarità contributiva che si allega alla presente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a San Giuliano Terme (PI) -

Quanto oggetto di procedura è costituito dalla quota indivisa pari ad 1/7 di proprietà dell'unità immobiliare avente carattere di ufficio, posta al piano primo (secondo fuori terra) di un maggior fabbricato posto in Comune di San Giuliano Terme (PI),

Si accede all'unità immobiliare in oggetto dal vano scala contraddistinto dal catastalmente risulta identificato dal subalterno 155 quale bene comune non censibile. Nell'atto del 14/06/2014 rep. 42366 ai rogiti del Dott. Mancioffi si riporta: "si accede all'unità immobiliare in oggetto dalla seconda parte del corridoio comune con residua proprietà della società Immobiliare Italia S.r.l. o suoi aventi causa, subito dopo il vano scale e ascensore in corpo edilizio esterno, sempre comune, posto a destra guardando la facciata sud-ovest del fabbricato". L'unità immobiliare si compone di un unico ampio vano suddiviso mediante tramezzature mobili, oltre ad un ripostiglio e ad un bagno. Il bene è censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme nel foglio di mappa 87, particella 273, subalterno 157, categoria A/10, classe 1, consistenza vani 5.5, superficie catastale totale mq.175 con Rendita Catastale pari ad €2.202,82.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 273, Sub. 157, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/7)

Valore di stima del bene: € 32.272,80

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, sull'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 inestimabili, 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.

E' da segnalare che in caso dei limiti nel reperimento dei dati, la norma UNI 11612:2015 ammette nei casi di non agevole reperimento del dato, seppur con alcune limitazioni, l'utilizzo degli annunci delle offerte di vendite (c.d. asking prices) con un ribasso percentuale. Attese le condizioni del mercato nella congiuntura attuale si è ritenuto di operare ribassi del 10%.

DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI COMPARABILI

Richiedendo la procedura del MCA un'accurata conoscenza delle caratteristiche dell'immobile come unità comparabili si è considerato unità delle quali si era a conoscenza delle informazioni necessarie poiché le rispettive richieste sono state reperite da agenzie immobiliari operanti nella zona di interesse.

UNITA' COMPARABILE A

Ufficio ubicato nel Comune di San Giuliano Terme (PI), località La Fontina,

L'unità è posta al piano primo ed ultimo di un maggior fabbricato e riceve accesso dal vano scala comune.

L'unità misura una superficie complessiva di circa mq. 250,00 ed internamente è suddivisa in più vani mediante pareti in cartongesso ed è provvista di n.3 bagni.

Il bene risulta dotato di n.18 affacci verso l'esterno e di impianto di riscaldamento autonomo a pompe di calore.

L'unità immobiliare al momento si presenta in buono stato di manutenzione. La richiesta, opportunamente deprezzata di percentuale pari al 10% è di €.100.000,00.

UNITA' COMPARABILE B

Ufficio ubicato nel Comune di San Giuliano Terme (PI), località La Fontina.

L'unità è posta al piano primo ed ultimo e riceve accesso a mezzo di resede esclusivo provvisto di vano scala interno esclusivo.

L'unità misura una superficie di circa mq.230,00 con due servizi igienici.

Il bene risulta dotato di n.15 affacci verso l'esterno e di impianto di riscaldamento autonomo a pompe di calore oltre ad impianto di allarme.

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione e la richiesta ,opportunamente deprezzata di percentuale pari al 10%, è di €.300.000,00.

UNITA' COMPARABILE C

Uffici ubicato nel Comune di San Giuliano Terme (PI), località La Fontina.

L'unità è posta al piano secondo ed ultimo e riceve accesso da vano scala comune.

L'unità misura una superficie di circa mq.150,00 con unico bagno.

Il bene risulta dotato di n.7 affacci verso l'esterno e di impianto di riscaldamento autonomo a pompe di calore.

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione e la richiesta ,opportunamente deprezzata di percentuale pari al 10%, è di €.195.000,00.

RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE

0. PARAMETRI DEL SEGMENTO DI MERCATO

LOCALIZZAZIONE

COMUNE

SAN GIULIANO TERME

PROV.

PISA

LOCALITA'

LA FONTINA

VIA

N.

DESTINAZIONE
 TIPOLOGIA IMMOBILE
 MOTIVAZIONE A VENDERE
 MOTIVAZIONE A COMPRARE
 FORMA DI MERCATO
 PREZZO MEDIO UNITARIO DI MASSIMA

UFFICIO
 DIREZIONALE
 VENDITA TRA PRIVATI
 ACQUISTO
 CONCORRENZA MONOPOLISTICA
 1300,00-1600,00

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparabili			Unità da stimare
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale	€ 315.000,00	€ 300.000,00	€ 195.000,00	€ 226.316,18
Data compravendita (mesi)	0	0	0	0
Superficie principale (mq)	250,00	230,00	150,00	165,00
Superficie terrazzi / porticato (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. sottotetto/interrato n.a.	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. garages/servizi	0,00	0,00	0,00	0,00
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)	2	2	2	2
Servizi igienici (n)	3	2	1	1
Livello di piano (n)	1	1	2	1
Impianto di condizionamento	1	1	1	1
Impianto di riscaldamento	1	1	1	1
Quota millesimale	0	0	0	0
Caratteristiche qualitative				
Affacci (n)	18	15	7	5
Inquinamento zona (n)	1	1	1	1

2. RIEPILOGO DEGLI INDICI MERCANTILI E DEI COSTI

2.1. RAPPORTI MERCANTILI TRA SUPERFICI

Indice e informazione	valore
Rapporto prezzo superficie principale / prezzo superficie terrazzi / porticati	0,20
Rapporto prezzo sup. principale / prezzo sup. sottotetto 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	€ 100,00
Normale	2	€/mq	€ 60,00
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 REALIZZAZIONE 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 tramite 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

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	250,00	0,00	0,00	0,00		250,00
Unità B	230,00	0,00	0,00	0,00		230,00
Unità C	150,00	0,00	0,00	0,00		150,00
Immobile da Stimare	165,00	0,00	0,00	0,00		165,00

4. CALCOLO DEL PREZZO MARGINALE

4.1. CALCOLO PREZZO MARGINALE DATA

Unità comparabile	Prezzo	Variazione	Prezzo marginale	
Unità A	€ 315.000,00	-0,055	$315000 \times -0,055 / 12$	-€ 1.443,75
Unità B	€ 300.000,00	-0,055	$300000 \times -0,055 / 12$	-€ 1.375,00
Unità C	€ 195.000,00	-0,055	$195000 \times -0,055 / 12$	-€ 893,75

4.2. CALCOLO PREZZO MARGINALE SUPERFICIE

Unità comparabile	Prezzo	S. comm.	Prezzo medio
Unità A	€ 315.000,00	250,00	€ 1.260,00
Unità B	€ 300.000,00	230,00	€ 1.304,35
Unità C	€ 195.000,00	150,00	€ 1.300,00

Prezzo marginale	€ 1.260,00
-------------------------	-------------------

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	€ 1.260,00	1,00	€ 1.260,00
Sup. terrazzi	€ 1.260,00	0,20	€ 252,00
Sup. sottotetto	€ 1.260,00	0,30	€ 378,00
Sup. autorimessa	€ 1.260,00	0,40	€ 504,00

4.3. PREZZO MARGINALE RELATIVO ALLA MANUTENZIONE

Unità A				
Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	250,00	100,00	€ 25.000,00
Normale	2,00	250,00	60,00	€ 15.000,00
Ottimo	3,00			
Unità B				
Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	230,00	100,00	€ 23.000,00
Normale	2,00	230,00	60,00	€ 13.800,00
Ottimo	3,00			
Unità C				
Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	150,00	100,00	€ 15.000,00
Normale	2,00	150,00	60,00	€ 9.000,00
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

Fabbricato non dotato di scensore

Incremento percentuale al crescere del livello di piano			1,00%
Unità immobiliare	Prezzo	Percentuale	Prezzo marginale
Unità A	€ 315.000,00	0,01	€ 3.150,00
Unità B	€ 300.000,00	0,01	€ 3.000,00
Unità C	€ 195.000,00	0,01	€ 1.950,00

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 = $(3600 \times (1 - (0/10)))$	€ 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 = $(6900 \times (1 - (0/12)))$	€ 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		€ 315.000,00		€ 300.000,00		€ 195.000,00
Data	$(0 - 0) \times -1443,75$	€ 0,00	$(0 - 0) \times -1375$	€ 0,00	$(0 - 0) \times -893,75$	€ 0,00
Sup. princ.	$(165 - 250) \times 1260$	-€ 107.100,00	$(165 - 230) \times 1260$	-€ 81.900,00	$(165 - 230) \times 1260$	€ 18.900,00
Sup. terr.	$(0 - 0) \times 252$	€ 0,00	$(0 - 0) \times 252$	€ 0,00	$(0 - 0) \times 252$	€ 0,00
Sup. sottot.	$(0 - 0) \times 378$	€ 0,00	$(0 - 0) \times 378$	€ 0,00	$(0 - 0) \times 378$	€ 0,00
Sup. Garage	$(0 - 0) \times 504$	€ 0,00	$(0 - 0) \times 504$	€ 0,00	$(0 - 0) \times 504$	€ 0,00
Superficie resede esc.	$(0 - 0) \times 15$	€ 0,00	$(0 - 0) \times 15$	€ 0,00	$(0 - 0) \times 15$	€ 0,00
Superficie condom.	$(0 \times 0 - 0 \times 0) \times 15$	€ 0,00	$(0 \times 0 - 0 \times 0) \times 15$	€ 0,00	$(0 \times 0 - 0 \times 0) \times 15$	€ 0,00

Stato di manutenz.	da 2 a 2	€ 0,00	da 2 a 2	€ 0,00	da 2 a 2	€ 0,00
Servizi igienici	(1 - 3) x 5542	-€ 11.084,00	(1 - 2) x 5542	-€ 5.542,00	(1 - 2) x 5542	€ 0,00
Livello di piano (n)	(1 - 1) x 3150	€ 0,00	(1 - 1) x 3000	€ 0,00	(1 - 1) x 1950	-€ 1.950,00
Imp. di condiz.	(1 - 1) x 3600	€ 0,00	(1 - 1) x 3600	€ 0,00	(1 - 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	€ 196.816,00		€ 212.558,00		€ 211.950,00	

5.2. CONSIDERAZIONI STATISTICHE SUI VALORI OTTENUTI

	Prezzo	Scostam. % P. max	Scostam. % P. min	Scostamento % Assoluto P.min-P.max
Unità A	€ 196.816,00	8,00%	0,00%	8,00%
Unità B	€ 212.558,00	0,00%	-7,41%	
Unità C	€ 211.950,00	0,29%	-7,14%	
Prezzo Massimo	€ 212.558,00			
Prezzo minimo	€ 196.816,00			

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	-13,00	1,00	-0,91	1,00	0,91
Unità B	1,00	-10,00	0,00	-0,09	0,00	0,09
Unità C	1,00	-2,00	1,00	0,73	-1,00	0,27

Det Mat. I.	0,09
-------------	------

Matrice non singolare => si procede con il calcolo

Vettore dei prezzi corretti	
Unità A	€ 196.816,00
Unità B	€ 212.558,00
Unità C	€ 211.950,00

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

6.2. RISOLUZIONE SISTEMA LINEARE

X		-0,91	1,00	0,91		€ 196.816,00
Y	=	-0,09	0,00	0,09	x	€ 212.558,00
Z		0,73	-1,00	0,27		€ 211.950,00

X		€ 226.316,18		P.P.V.M. immobile da stimare
Y	=	€ 1.375,82		Prezzo marginale affacci
Z		-€ 11.614,55		Prezzo marginale inquinamento

Più probabile valore di mercato immobile oggetto di stima € **226.316,18**

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) $\frac{€ 226.316,18}{165,00} = € 1.371,61 \text{ al mq}$

Che si arrotonda a **226.000,00 (duecentotrentaseimila/00)**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio San Giuliano Terme (PI)	165,19 mq	0,00 €/mq	€ 226.000,00	14,28%	€ 32.272,80

Valore di stima: € 32.355,09

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (pro quota di 1/7) e minor appetibilità sul mercato per vendita di quota	25,00	%

Valore finale di stima: € 24.000,00

Per quanto al valore di stima della quota oggetto di procedura il sottoscritto precisa che ha ritenuto opportuno applicare un deprezzamento percentuale pari al 25% per i costi della regolarizzazione urbanistica nonché in virtù della minor appetibilità sul mercato della vendita in quota.

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.

Pisa, li 11/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Antonelli Alessio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato grafico
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbale di pignoramento
- ✓ N° 4 Atto di provenienza
- ✓ N° 5 Altri allegati - Certificazione ipotecaria
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Documentazione catastale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Documentazione urbanistica
- ✓ N° 8 Altri allegati - Contratto di locazione
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documentazione condominiale

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

• **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a San Giuliano Terme (PI)

Quanto oggetto di procedura è costituito dalla quota indivisa pari ad 1/7 di proprietà dell'unità immobiliare avente carattere di ufficio, posta al piano primo (secondo fuori terra) di un maggior fabbricato posto in Comune di San Giuliano Terme (PI), località La Fontina,

Si accede all'unità immobiliare in oggetto dal vano scala contraddistinto dal civico 64/C, catastalmente risulta identificato dal subalterno 155 quale bene comune non censibile. Nell'atto del 14/06/2014 rep. 42366 ai rogiti del Dott. Mancioffi si riporta: "si accede all'unità immobiliare in oggetto dalla seconda parte del corridoio comune con residua proprietà della società o suoi aventi

causa, subito dopo il vano scale e ascensore in corpo edilizio esterno, sempre comune, posto a destra guardando la facciata sud-ovest del fabbricato". L'unità immobiliare si compone di un unico ampio vano suddiviso mediante tramezzature mobili, oltre ad un ripostiglio e ad un bagno. Il bene è censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme nel foglio di mappa 87, particella 273, subalterno 157, categoria A/10, classe 1, consistenza vani 5.5, superficie catastale totale mq.175 con Rendita Catastale pari ad €2.202,82.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 273, Sub. 157, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/7) Destinazione urbanistica: Il fabbricato al quale appartiene l'unità oggetto di procedura, secondo il vigente Piano Operativo Comunale, è compreso in area "D1 - Zone produttive sature di riqualificazione" art.21 NTA.

Prezzo base d'asta: € 24.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 76/2004 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 24.000,00

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	San Giuliano Terme (PI)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/7
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 273, Sub. 157, Categoria A10	Superficie	165,19 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buone condizioni manutentive.		
Descrizione:	Quanto oggetto di procedura è costituito dalla quota indivisa pari ad 1/7 di proprietà dell'unità immobiliare avente carattere di ufficio, posta al piano primo (secondo fuori terra) di un maggior fabbricato posto in Comune di San Giuliano Terme (PI), località La Fontina, Si accede all'unità immobiliare in oggetto dal vano scala contraddistinto catastalmente risulta identificato dal subalterno 155 quale bene comune non censibile. Nell'atto del 14/06/2014 rep. 42366 ai rogiti del Dott. Mancioffi si riporta: "si accede all'unità immobiliare in oggetto dalla seconda parte del corridoio comune con residua proprietà della società o suoi aventi causa, subito dopo il vano scale e ascensore in corpo edilizio esterno, sempre comune, posto a destra guardando la facciata sud-ovest del fabbricato". L'unità immobiliare si compone di un unico ampio vano suddiviso mediante tramezzature mobili, oltre ad un ripostiglio e ad un bagno. Il bene è censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme nel foglio di mappa 87, particella 273, subalterno 157, categoria A/10, classe 1, consistenza vani 5.5, superficie catastale totale mq.175 con Rendita Catastale pari ad €2.202,82.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		