
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gioli Mirko, nell'Esecuzione Immobiliare 244/2021 del R.G.E.

promossa da

CHEBANCA! S.P.A.

Partita IVA: 10359360152

Via Aldo Manuzio n. 7

20124 - Milano (MI)

contro

Via Nicola Spinelli 59

Casciana Terme Lari (PI)

Nato a l



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	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 244/2021 del R.G.E.....	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 119.000,00	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	23



INCARICO

All'udienza del 17/05/2022, 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 Casciana Terme Lari (PI) - Via Nicola Spinelli n. 59, piano 2

DESCRIZIONE

Quanto oggetto di procedura è costituito da una unità immobiliare per civile abitazione e da un locale magazzino posti in Comune di Casciana Terme Lari (PI), frazione di Perignano, Via Spinelli n°59.

L'appartamento è posto al piano secondo (terzo fuori terra) lato Sud di un più ampio fabbricato condominiale elevantesi tre piani fuori terra con accesso dalla Via Spinelli n°59 tramite corte e vano scala comuni.

L'abitazione si compone di un locale soggiorno di ingresso, di un locale pranzo con adiacente cucina provvista di ripostiglio e di un disimpegno dal quale si articolano tre camere ed un bagno oltre a due balconi rispettivamente a servizio dei locali cucina e pranzo il primo e dei locali soggiorno e camera il secondo.

Il magazzino oggetto di procedura, precisamente il secondo sul lato est dell'edificio contando da nord, è posto al piano terreno dell'edificio di cui sopra e riceve accesso dalla Via Spinelli mediante corte comune e passo comune.

I beni di cui in trattazione sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Casciana Terme Lari (PI) nel foglio di mappa n.18, particella 273 dal subalterno 13 per quanto all'unità abitativa e dal sub.18 per quanto al magazzino.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Nicola Spinelli n. 59, piano 2

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:

- (

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

- (proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare in trattazione confina a nord in parte con vano scala comune ed in parte con proprietà (sub.12), a sud, est ed ovest con ente urbano di cui alla particella 455 s.s.a. mentre il locale magazzino confina a nord con proprietà (sub.19), a sud con proprietà (sub.15), ad est con area condominiale e ad ovest con proprietà (sub. 4) s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,79 mq	112,97 mq	1,00	112,97 mq	2,80 m	2
Terrazza	17,74 mq	18,82 mq	0,20	3,76 mq	0,00 m	2
Autorimessa	12,78 mq	13,52 mq	0,40	5,41 mq	3,05 m	T
Totale superficie convenzionale:				122,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				122,14 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/09/1995 al 23/04/2002		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 273, Sub. 13 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 755,32 Piano 2
Dal 23/04/2002 al 27/05/2003		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 273, Sub. 13 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 755,32 Piano 2
Dal 27/05/2003 al 18/01/2007		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 273, Sub. 13 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 755,32 Piano 2
Dal 18/01/2007 al 08/02/2016		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 273, Sub. 13 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 755,32 Piano 2
Dal 08/02/2016 al 18/10/2021		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 273, Sub. 13 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 755,32 Piano 2

E' da precisare che il bene oggetto di procedura di cui al sub.18 in termine di intestazioni ha la medesima storia catastale sopra riportata mentre in termini di variazioni catastali è da segnalare quanto segue:

- dal 26/09/1995 al 09/02/2016: Catasto Fabbricati, Fg.18, part.273, sub.7, cat.C/6, classe 3, consistenza 15 mq, superficie mq.15, Rendita Catastale €.77,47;
- dal 09/02/2016 al 18/10/2021: Catasto Fabbricati, Fg.18, part.273, sub.18, cat.C/2, classe unica, consistenza 13 mq, superficie mq.16, Rendita Catastale €.60,43.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	273	13		A2	3	7.5	117 mq	755,32 €	2	
	18	273	18		C2	U	13	16 mq	60,43 €	T	



Corrispondenza catastale

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

Ad un confronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale attualmente agli atti dell'ufficio non si rilevano mancate rispondenze ad eccezione della contro parete di risanamento rappresentata nella planimetria (camera angolo sud-est) che nello stato di fatto non risulta esistente. Tale incongruenza non inficia la consistenza dell'unità.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in sufficiente stato di manutenzione caratterizzato dalla presenza di infiltrazioni di umidità oltre che dalla vetustà delle diverse parti sintomatiche della mancata conduzione di opere di ripristino condotte nel tempo.

PARTI COMUNI

Dall'esame dell'atto di provenienza ai rogiti del Notaio Anna Gaudiano di Ponsacco (PI) del 18 gennaio 2007 (rep.n°31727 e raccolta n°9451) risulta quanto segue: "... Sono infine compresi nella presente vendita i proporzionali diritti di comunione e condominio su tutte le parti, enti, spazi, ed impianti dell'intero fabbricato che sono da ritenersi comuni e condominiali per legge, titolo, destinazione e consuetudine ed in particolare ma senza derogare dalla generalità: sul cortile condominiale posto sui lati nord ed est del fabbricato, sul passo che dalla strada conduce all'ingresso condominiale, sull'ingresso e vano scale e sul vano caldaia. ...".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame dell'atto di provenienza ai rogiti del Notaio Anna Gaudiano di Ponsacco (PI) del 18 gennaio 2007 (rep.n°31727 e raccolta n°9451) risulta: "... L'immobile in oggetto si trasferisce a corpo, negli attuali stati di fatto e di diritto e nell'attuale consistenza come ben noti alla Parte Acquirente, con ogni accessorio, accessione, dipendenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni ed azioni, quote condominiali, eventuali servitù attive e passive esistenti e comunque risultanti dagli atti anche di più antica provenienza, nulla escluso od eccettuato ...".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: l'unità si affaccia sull'esterno a Est, Sud ed Ovest, mentre a nord confina con il vano scala

Altezza interna utile: 2,80 m

Str. verticali: pareti in muratura

Solai: in laterocemento

Copertura: in laterocemento

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato

Pareti esterne ed interne: pareti in muratura rivestite con intonaco



Pavimentazione interna: piastrelle in gres porcellanato
 Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno e porte tamburate
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia, termosifoni, impianto allarme, ecc.)
 Posto auto: riservato nella corte a comune posta sul retro del fabbricato
 Dotazioni condominiali: accesso da modesta corte a comune connessa a vano scala condominiale

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/09/1995 al 23/04/2002		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Anna Gaudiano	26/09/1995	14	253
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	29/09/1995	10509	6998
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/04/2002 al 27/05/2003		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gustavo Cammuso	23/04/2002	47419	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	09/05/2002	7794	4876
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2003 al 18/01/2007		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/01/2007 al 18/10/2021	Atto di compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Anna Gaudiano	18/01/2007	31727	9451
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Livorno	22/01/2007	1413	723
	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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Notaio Galleri Andrea aggiornate al 26/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Livorno il 22/01/2007
Reg. gen. 1414 - Reg. part. 282
Quota: piena proprietà
Importo: € 255.000,00
A favore di



Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 170.000,00
Rogante: Anna Gaudiano
Data: 18/01/2007
N° repertorio: 31728
N° raccolta: 9452

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Livorno il 18/10/2021
Reg. gen. 18571 - Reg. part. 12793
Quota: piena proprietà
A favore
Contro (.....
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato secondo il vigente regolamento urbanistico risulta inserito in "Zona B: Aree di completamento a prevalente carattere residenziale".

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 fabbricato al quale appartengono le unità immobiliari oggetto di procedura è stato costruito in forza del Concessione Edilizia n°35/76 rilasciato dal Comune di Lari in data 17 gennaio 1977 con abitabilità rilasciata in data 18 marzo 1981.

Successivamente è stata rilasciata Attestazione di Conformità in Sanatoria n°15/027 del 22 settembre 2015 per variazioni interne e prospettive riguardanti tutte le unità abitative ed i locali accessori appartenenti al fabbricato con esclusione del fondo commerciale posto al piano terreno.

Da verifiche condotte presso l'archivio dell'ufficio tecnico del competente Comune non sono emersi ulteriori titoli edilizi successivi a quelli sopra relazionati.

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.

Ad un confronto tra lo stato dei luoghi così come accertato in sede di sopralluogo e quanto rappresentato nelle tavole grafiche allegate all'Attestazione di Conformità n°15/027 del 22 settembre 2015, è emersa la mancata rispondenza in ordine alla dimensione del locale camera posto a sud-est. Più precisamente è da riferire che non risulta presente la "controparete di risanamento" e pertanto il locale risulta misurare ml.3,95x4,30 anziché ml.3,75x4,30 come rappresentato nella predetta tavola grafica. A fronte delle reali misure accertate del vano in trattazione emerge il mancato rispetto del rapporto illuminotecnico e pertanto è da prevedere la conduzione in pristino.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile accertare l'eventuale costituzione del condominio. Si precisa che sull'ingresso condominiale non è apposta alcuna targa indicante il nominativo dell'amministratore.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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 agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Nicola Spinelli n. 59, piano 2
Quanto oggetto di procedura è costituito da una unità immobiliare per civile abitazione e da un locale magazzino posti in Comune di Casciana Terme Lari (PI), frazione di Perignano, Via Spinelli n°59. L'appartamento è posto al piano secondo (terzo fuori terra) lato Sud di un più ampio fabbricato condominiale elevantesi tre piani fuori terra con accesso dalla Via Spinelli n°59 tramite corte e vano scala comuni. L'abitazione si compone di un locale soggiorno di ingresso, di un locale pranzo con adiacente cucina provvista di ripostiglio e di un disimpegno dal quale si articolano tre camere ed un bagno oltre a due balconi rispettivamente a servizio dei locali cucina e pranzo il primo e dei locali soggiorno e camera il secondo. Il magazzino oggetto di procedura, precisamente il secondo sul lato est dell'edificio contando da nord, è posto al piano terreno dell'edificio di cui sopra e riceve accesso dalla Via Spinelli mediante corte comune e passo comune. I beni di cui in trattazione sono identificati al



Catasto Fabbricati del Comune di Casciana Terme Lari (PI) nel foglio di mappa n.18, particella 273 dal subalterno 13 per quanto all'unità abitativa e dal sub.18 per quanto al magazzino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 273, Sub. 13, Categoria A2 - Fg. 18, Part. 273, Sub. 18, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 132.500,00

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 risolvibile, ai fini della risoluzione del sistema di cui sopra nel rapporto di stima che segue si è applicato il calcolo matriciale.

DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI COMPARABILI

Richiedendo la procedura del MCA un'accurata conoscenza sia delle caratteristiche dell'immobile che del prezzo di vendita come unità comparabili si è considerato unità immobiliari delle quali si era a conoscenza delle informazioni necessarie poiché le rispettive compravendite sono state seguite da colleghi, delle quali, quindi, si è potuto facilmente reperire sia le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile che gli effettivi prezzi pagati.

UNITA' COMPARABILE A

Appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Casciana Terme Lari (PI), località Spinelli. L'unità è posta al piano primo ed è provvista di accesso indipendente direttamente dalla pubblica via.

L'abitazione si compone di un locale ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno notte, tre camere e servizio igienico e misura una superficie lorda complessiva di circa mq. 100,00. E' di pertinenza della stessa un locale garage ed un posto auto scoperto per complessivi 28 mq., oltre a un terrazzo di superficie lorda pari a 14 mq accessibile da cucina, soggiorno ed una camera.

L'appartamento risulta dotato di n.6 affacci verso l'esterno e di impianto di riscaldamento autonomo ed è ubicato in zona scarsamente trafficata e non soggetta a particolari forme di inquinamento.

L'unità immobiliare al momento della vendita si presentava in ottimo stato di manutenzione in quanto di recente ristrutturazione e, risulta essere stata compravenduta da circa 11 mesi al prezzo di



€140.000,00.

UNITA' COMPARABILE B

Appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Casciana Terme Lari (PI), località Spinelli. L'unità è posta al piano primo ed è provvista di accesso a comune con altre unità.

L'abitazione si compone di un locale soggiorno, cucina, disimpegno notte, camera matrimoniale, ripostiglio, servizio igienico e una camera singola camere e servizio igienico e misura una superficie lorda complessiva di circa mq. 102,00. E' di pertinenza della stessa un locale garage ed un posto auto esterno per complessivi 35 mq., oltre a due terrazzi di superficie lorda pari a 18 mq.

L'appartamento risulta dotato di n.6 affacci verso l'esterno e di impianto di riscaldamento autonomo ed è ubicato in zona scarsamente trafficata e non soggetta a particolari forme di inquinamento.

L'unità immobiliare al momento della vendita si presentava in buono stato di manutenzione e risulta essere stata compravenduta da circa 5 mesi al prezzo di €125.000,00.

UNITA' COMPARABILE C

Appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Casciana Terme Lari (PI), località Le Casine. L'unità è posta al piano primo ed è provvista di accesso esclusivo a mezzo di resede e rampa scale, anch'esse esclusive.

L'abitazione si compone di ampia zona giorno con cucinotto, tre camere e due servizi igienici e ripostiglio e, misura una superficie lorda complessiva di circa mq. 135,00. E' di pertinenza della stessa un ampio resede esclusivo di superficie pari a 150 mq.

L'appartamento risulta dotato di n.8 affacci verso l'esterno e di impianto di riscaldamento autonomo ed è ubicato in zona scarsamente trafficata e non soggetta a particolari forme di inquinamento.

L'unità immobiliare al momento della vendita si presentava in ottimo stato di manutenzione in quanto di recente ristrutturazione e risulta essere stata compravenduta da circa 2 mesi al prezzo di €175.000,00.

RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE

0. PARAMETRI DEL SEGMENTO DI MERCATO

LOCALIZZAZIONE

COMUNE	CASCIANA TERME LARI	PROV.	PISA
LOCALITA'	PERIGNANO		
VIA	SPINELLI	N.	59

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	1000,00 - 1500,00

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparabili			Unità da stimare
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale	€ 140.000,00	€ 125.000,00	€ 175.000,00	€ 132.499,19
Data compravendita (mesi)	11	5	2	0
Superficie principale (mq)	100,00	102,00	135,00	112,97



Superficie terrazzi / porticato (mq)	14,00	18,00	0,00	18,82
Sup. sottotetto/interrato n.a.	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. garages/servizi	28,00	35,00	0,00	13,52
Superficie resede esclusivo (mq)	0,00	0,00	150,00	0,00
Superficie condominiale (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Stato di manutenzione (n)	3	2	3	2
Servizi igienici (n)	1	1	2	1
Livello di piano (n)	1	1	1	1
Impianto di condizionamento	1	0	1	1
Impianto di riscaldamento	1	1	1	1
Quota millesimale	0	0	0	0
Caratteristiche qualitative				
Affacci (n)	6	6	8	7
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	€ 180,00
Normale	2	€/mq	€ 100,00
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	100,00	2,80	0,00	11,20		114,00
Unità B	102,00	3,60	0,00	14,00		119,60
Unità C	135,00	0,00	0,00	0,00		135,00
Immobile da Stimare	112,97	3,76	0,00	5,41		122,14

4. CALCOLO DEL PREZZO MARGINALE

4.1. CALCOLO PREZZO MARGINALE DATA

Unità comparabile	Prezzo	Variazione	Prezzo marginale	
Unità A	€ 140.000,00	-0,055	$140000 \times -0,055 / 12$	-€ 641,67
Unità B	€ 125.000,00	-0,055	$125000 \times -0,055 / 12$	-€ 572,92
Unità C	€ 175.000,00	-0,055	$175000 \times -0,055 / 12$	-€ 802,08

4.2. CALCOLO PREZZO MARGINALE SUPERFICIE

Unità comparabile	Prezzo	S. comm.	Prezzo medio
Unità A	€ 140.000,00	114,00	€ 1.228,07
Unità B	€ 125.000,00	119,60	€ 1.045,15
Unità C	€ 175.000,00	135,00	€ 1.296,30

Prezzo marginale	€ 1.045,15
------------------	-------------------

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	€ 1.045,15	1,00	€ 1.045,15
Sup. terrazzi	€ 1.045,15	0,20	€ 209,03
Sup. sottotetto	€ 1.045,15	0,30	€ 313,55
Sup. autorimessa	€ 1.045,15	0,40	€ 418,06

4.3. PREZZO MARGINALE RELATIVO ALLA MANUTENZIONE

Unità A				
Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	100,00	180,00	€ 18.000,00
Normale	2,00	100,00	100,00	€ 10.000,00
Ottimo	3,00			
Unità B				
Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento



Scadente	1,00	102,00	180,00	€ 18.360,00
Normale	2,00	102,00	100,00	€ 10.200,00
Ottimo	3,00			
Unità C				
Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	135,00	180,00	€ 24.300,00
Normale	2,00	135,00	100,00	€ 13.500,00
Ottimo	3,00			

4.4. PREZZO MARGINALE RESEDE ESCLUSIVO

Prezzo marginale resede esclusivo al mq **€ 12,00**

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	€ 140.000,00	0,01	€ 1.400,00
Unità B	€ 125.000,00	0,01	€ 1.250,00
Unità C	€ 175.000,00	0,01	€ 1.750,00

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		€ 140.000,00		€ 125.000,00		€ 175.000,00
Data	(0 - 11) x -641,67	€ 7.058,33	(0 - 5) x -572,92	€ 2.864,58	(0 - 5) x -802,08	€ 1.604,17
Sup. princ.	(112,97 - 100) x 1045,15	€ 13.555,60	(112,97 - 102) x 1045,15	€ 11.465,30	(112,97 - 102) x 1045,15	-€ 23.024,67
Sup. terr.	(18,82 - 14) x 209,03	€ 1.007,53	(18,82 - 18) x 209,03	€ 171,40	(18,82 - 18) x 209,03	€ 3.933,95
Sup. sottot.	(0 - 0) x 313,55	€ 0,00	(0 - 0) x 313,55	€ 0,00	(0 - 0) x 313,55	€ 0,00
Sup. Garage	(13,52 - 28) x 418,06	-€ 6.053,51	(13,52 - 35) x 418,06	-€ 8.979,93	(13,52 - 35) x 418,06	€ 5.652,17
Superficie resede esc.	(0 - 0) x 12	€ 0,00	(0 - 0) x 12	€ 0,00	(0 - 0) x 12	-€ 1.800,00
Superficie condom.	(0 x 0 - 0 x 0) x 12	€ 0,00	(0 x 0 - 0 x 0) x 12	€ 0,00	(0 x 0 - 0 x 0) x 12	€ 0,00
Stato di manutenz.	da 2 a 3	-€ 10.000,00	da 2 a 2	€ 0,00	da 2 a 3	-€ 13.500,00
Servizi igienici	(1 - 1) x 5542	€ 0,00	(1 - 1) x 5542	€ 0,00	(1 - 1) x 5542	-€ 5.542,00
Livello di piano (n)	(1 - 1) x 1400	€ 0,00	(1 - 1) x 1250	€ 0,00	(1 - 1) x 1750	€ 0,00
Imp. di condiz.	(1 - 1) x 3600	€ 0,00	(1 - 0) x 3600	€ 3.600,00	(1 - 0) 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	€ 145.567,95		€ 134.121,36		€ 142.323,62	



5.2. CONSIDERAZIONI STATISTICHE SUI VALORI OTTENUTI

	Prezzo	Scostam. % P. max	Scostam. % P. min	Scostamento % Assoluto P.min-P.max
Unità A	€ 145.567,95	0,00%	-7,86%	8,53%
Unità B	€ 134.121,36	8,53%	0,00%	
Unità C	€ 142.323,62	2,28%	-5,76%	
Prezzo Massimo	€ 145.567,95			
Prezzo minimo	€ 134.121,36			

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	-0,50	1,00	0,50
Unità B	1,00	1,00	0,00	0,50	0,00	-0,50
Unità C	1,00	-1,00	1,00	1,00	-1,00	0,00

Det Mat. I. -0,50 Matrice non singolare => si procede con il calcolo

Vettore dei prezzi corretti		Vettore delle incognite	
Unità A	€ 145.567,95	P.P.V.M.	X
Unità B	€ 134.121,36	P. Mar. affacci	Y
Unità C	€ 142.323,62	P. Mar. inquin.	Z

6.2. RISOLUZIONE SISTEMA LINEARE

X	=	-0,50	1,00	0,50	x	€ 145.567,95
Y		0,50	0,00	-0,50		€ 134.121,36
Z		1,00	-1,00	0,00		€ 142.323,62

X	=	€ 132.499,19	P.P.V.M. immobile da stimare
Y		€ 1.622,16	Prezzo marginale affacci
Z		€ 11.446,59	Prezzo marginale inquinamento

Più probabile valore di mercato immobile oggetto di stima € 132.499,19

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

$$\text{Valore unitario (€/mq)} \quad \frac{\text{€ 132.499,19}}{122,14} = \text{€ 1.084,80 al mq}$$

Si arrotonda il valore stimato a **€ 132.500,00 (centotrentaduemilacinquecento/00)**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Casciana Terme Lari (PI) - Via Nicola Spinelli n. 59, piano 2	122,14 mq	0,00 €/mq	€ 132.500,00	100,00%	€ 132.500,00
				Valore di stima:	€ 132.500,00

Valore di stima: € 132.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riconduzione in pristino (condizioni edilizio-urbanistiche) e Manutenzioni generali	10,00	%

Valore finale di stima: € 119.000,00



Il deprezzamento apportato al rapporto di stima immobiliare vuol tenere di conto della minor appetibilità dell'immobile a seguito della necessaria conduzione in pristino per quanto riguarda la parete di risanamento mancante nel locale camera. Oltre alle varie manutenzioni da realizzare nell'unità immobiliare per ripristinare le parti ammalorate.

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 01/06/2023


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

Espresso ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gioli Mirko

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO A- Tavola grafica (Aggiornamento al 01/06/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - ALLEGATO B - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 01/06/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - ALLEGATO C - Atto di pignoramento (Aggiornamento al 01/06/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - ALLEGATO D - Atti di provenienza (Aggiornamento al 01/06/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - ALLEGATO E - Certificazione notarile (Aggiornamento al 01/06/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - ALLEGATO F - Documentazione catastale (Aggiornamento al 01/06/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - ALLEGATO G- Documentazione urbanistica (Aggiornamento al 01/06/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Nicola Spinelli n. 59, piano 2
Quanto oggetto di procedura è costituito da una unità immobiliare per civile abitazione e da un locale magazzino posti in Comune di Casciana Terme Lari (PI), frazione di Perignano, Via Spinelli n°59. L'appartamento è posto al piano secondo (terzo fuori terra) lato Sud di un più ampio fabbricato condominiale elevantesi tre piani fuori terra con accesso dalla Via Spinelli n°59 tramite corte e vano scala comuni. L'abitazione si compone di un locale soggiorno di ingresso, di un locale pranzo con adiacente cucina provvista di ripostiglio e di un disimpegno dal quale si articolano tre camere ed un bagno oltre a due balconi rispettivamente a servizio dei locali cucina e pranzo il primo e dei locali soggiorno e camera il secondo. Il magazzino oggetto di procedura, precisamente il secondo sul lato est dell'edificio contando da nord, è posto al piano terreno dell'edificio di cui sopra e riceve accesso dalla Via Spinelli mediante corte comune e passo comune. I beni di cui in trattazione sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Casciana Terme Lari (PI) nel foglio di mappa n.18, particella 273 dal subalterno 13 per quanto all'unità abitativa e dal sub.18 per quanto al magazzino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 273, Sub. 13, Categoria A2 - Fg. 18, Part. 273, Sub. 18, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato secondo il vigente regolamento urbanistico risulta inserito in "Zona B: Aree di completamento a prevalente carattere residenziale".

Prezzo base d'asta: € 119.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 244/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 119.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via Nicola Spinelli n. 59, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 273, Sub. 13, Categoria A2 - Fg. 18, Part. 273, Sub. 18, Categoria C2	Superficie	122,14 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in sufficiente stato di manutenzione caratterizzato dalla presenza di infiltrazioni di umidità oltre che dalla vetustà delle diverse parti sintomatiche della mancata conduzione di opere di ripristino condotte nel tempo.		
Descrizione:	Quanto oggetto di procedura è costituito da una unità immobiliare per civile abitazione e da un locale magazzino posti in Comune di Casciana Terme Lari (PI), frazione di Perignano, Via Spinelli n°59. L'appartamento è posto al piano secondo (terzo fuori terra) lato Sud di un più ampio fabbricato condominiale elevantesi tre piani fuori terra con accesso dalla Via Spinelli n°59 tramite corte e vano scala comuni. L'abitazione si compone di un locale soggiorno di ingresso, di un locale pranzo con adiacente cucina provvista di ripostiglio e di un disimpegno dal quale si articolano tre camere ed un bagno oltre a due balconi rispettivamente a servizio dei locali cucina e pranzo il primo e dei locali soggiorno e camera il secondo. Il magazzino oggetto di procedura, precisamente il secondo sul lato est dell'edificio contando da nord, è posto al piano terreno dell'edificio di cui sopra e riceve accesso dalla Via Spinelli mediante corte comune e passo comune. I beni di cui in trattazione sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Casciana Terme Lari (PI) nel foglio di mappa n.18, particella 273 dal subalterno 13 per quanto all'unità abitativa e dal sub.18 per quanto al magazzino.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Livorno il 22/01/2007
Reg. gen. 1414 - Reg. part. 282
Quota: piena proprietà
Importo: € 255.000,00
A favore: **MIRKO GIOLI**
Contro: **ARUBA S.P.A.**
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 170.000,00
Rogante: Anna Gaudiano
Data: 18/01/2007
N° repertorio: 31728
N° raccolta: 9452

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Livorno il 18/10/2021
Reg. gen. 18571 - Reg. part. 12793
Quota: piena proprietà
A favore: **MIRKO GIOLI**
Contro: **ARUBA S.P.A.**
Formalità a carico della procedura

