

TRIBUNALE DI PISA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gioli Mirko, nell'Esecuzione Immobiliare 146/2022 del R.G.E.

promossa da

Partita IVA:

contro

Codice fiscale:



56028 - San Miniato (PI)

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 146/2022 del R.G.E.	21
Lotto Unico	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	22

INCARICO

All'udienza del 17/10/2022, 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 09/11/2022 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 San Miniato (PI) - Via Francesco Cilea n. 17

DESCRIZIONE

Quanto oggetto di procedura è costituito dalla piena proprietà di un appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un maggior fabbricato condominiale che si eleva tre piani fuori terra, ubicato in Comune di San Miniato (PI), frazione San Donato, Via Cilea n.17.

L'unità immobiliare si compone di ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e balcone in parte chiuso da infisso.

Sono oggetto di procedura, oltre a quanto sopra descritto, la quota pari ad 1/6 del resede a comune sul retro del fabbricato in parte adibito a parcheggio oltre alla comproprietà delle parti comuni del fabbricato ed alla comproprietà della corte antistante l'ingresso principale del fabbricato.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato nel foglio di mappa 4, particella 722, subalterno 3, categoria A/2, classe 3°, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq.77, superfici catastale escluse le aree scoperte mq.73, Rendita Catastale €.489,34.

Il resede sul retro del fabbricato, in parte adibito a parcheggio, è contraddistinto dalla particella 783 e la corte comune antistante il fabbricato è contraddistinto dalle particelle 780 e 767, enti urbani.

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.

L'accesso avviene dalla Via Cilea tramite diritto di passo su una striscia di terreno larga mt.1,50 e rappresentata catastalmente nel foglio di mappa 4, particella 768 che arriva direttamente al resede a comune di cui alle particelle 780 e 767.

L'accesso carrabile al resede parzialmente adibito a parcheggio avviene dalla Via Toscanini mentre l'accesso pedonale dalla Via Romaiano.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Francesco Cilea n. 17

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:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Pur essendo coniugata in regime di comunione dei beni nell'atto di acquisto il coniuge della sig.ra [REDACTED] da l'assenso all'esclusione dalla comunione dell'immobile, oggi oggetto di procedura esecutiva.

CONFINI

L'appartamento oggetto di procedura confina a Nord, Sud ed Ovest con resede condominiale ed ad Est con proprietà [REDACTED] s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,29 mq	61,16 mq	1,00	61,16 mq	2,71 m	1
Terrazza	10,93 mq	12,50 mq	0,25	3,13 mq	0,00 m	
Veranda	9,29 mq	10,95 mq	0,50	5,47 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				69,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/11/1997 al 05/05/2003	[REDACTED] [REDACTED] piena proprietaria.	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 772, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 489,34 Piano 1
Dal 05/05/2003 al 01/08/2022	[REDACTED] [REDACTED] piena proprietaria.	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 772, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 77 mq Rendita € 489,34 Piano 1

I dati catastali corrispondono alle risultanze dell'ufficio di pubblicità immobiliare.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	772	3		A2	3	5	77 mq	489,34 €	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

L'unità immobiliare risulta in discreto stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Tra le parti comuni si registra il resede sul retro del fabbricato (quota di comproprietà pari ad 1/6) in parte adibito a parcheggio oltre le parti comuni del fabbricato e alla comproprietà della corte antistante l'ingresso principale del fabbricato.

Il resede sul retro del fabbricato, in parte adibito a parcheggio, è contraddistinto dalla particella 783 e la corte comune antistante il fabbricato è contraddistinto dalle particelle 780 e 767, enti urbani.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame dell'atto di provenienza ai rogiti del Notaio Ruta del 5 maggio 2003 (rep.100178, racc. n°16631) emerge che:

"... l'accesso avviene direttamente dalla Via Cilea, tramite diritto di passo su una striscia di terreno larga metri 1,50, rappresentata catastalmente nel foglio di mappa 4, particella 768, di proprietà [REDACTED], che arriva direttamente nel resede a comune sopra indicato. ...".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione dell'unità immobiliare: Sud-Ovest

Altezza interna utile: 2,71 m

Str. verticali: travi e pilastri con tamponamenti in laterizio

Solai: solai in latero-cemento

Copertura: a tetto

Manto di copertura: tegole di laterizio

Pareti esterne ed interne: pareti interne intonacate e tinteggiate con rivestimenti in ceramica per quanto a quelle del locale bagno e del locale cucina.

Pavimentazione interna: piastrelle in monocottura o simili

Infissi esterni ed interni: finestre con ante battente in alluminio con avvolgibili e porte tamburate in legno, chiusura del terrazzo in alluminio

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il sopralluogo è stato consentito dalla proprietaria con l'assistenza dell'istituto vendite giudiziarie di Pisa, l'immobile è libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 17/12/1984 al	[REDACTED]	Atto di compravendita

05/05/2003

[redacted] piena
proprietaria. Codice
Fiscale/P.IVA: [redacted]

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Forziati Piacentino	17/12/1984	824	473

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno	18/12/1984	11735	8388

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pontedera	19/12/1984	4112	

Atto di compravendita

Dal 05/05/2003 al
01/08/2022

[redacted] piena proprietaria. Codice
Fiscale/P.IVA: [redacted]

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Ruta Leonardo	05/05/2003	100178	16631

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Livorno	20/05/2003	9119	4988

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Empoli	16/05/2003	2050	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

La sig.ra [redacted] dante causa dell'attuale proprietaria aveva acquistato l'immobile in forza di atto Dott. Piacentino Forziati, Notaio in Cascina del 17.12.1984, registrato a Pontedera 19.12.1984 al n. 4112, trascritto a Livorno il 18.12.1984 ai nn. 11735/8388.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Territorio di Livorno aggiornate al 05/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Empoli (FI) il 20/05/2003
Reg. gen. 9125 - Reg. part. 2056
Importo: € 216.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 108.000,00
Rogante: Ruta Leonardo
Data: 05/05/2003
N° repertorio: 100179
N° raccolta: 16631

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Livorno il 01/08/2022
Reg. gen. 14460 - Reg. part. 10270
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato è stato realizzato a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n°482 del 1° luglio 1979 e successive varianti nn°766/81, 200/82, 182/84.

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con decreto n°482 del 25 settembre 1984.

Successivamente è stata rilasciata la Concessione in Sanatoria n°4786 dell'11 aprile 2003 (Pratica N°469/95) per la chiusura parziale del terrazzo con infisso.

Oltre a quanto sopra elencato non sono state reperite ulteriori pratiche edilizie riguardanti quanto oggetto di procedura.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 è stato realizzato a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n°482 del 1° luglio 1979 e successive varianti n°766/81, n°200/82, n°182/84.

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con decreto n°482 del 25 settembre 1984.

Successivamente è stata rilasciata la Concessione in Sanatoria n°4786 dell'11 aprile 2003 (Pratica N°469/95) per la chiusura del terrazzo.

Oltre a quanto sopra elencato non sono state reperite ulteriori pratiche edilizie concernenti quanto oggetto di

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.

Da confronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle tavole grafiche allegate alle pratiche edilizie di cui sopra emerge una sostanziale rispondenza.

Si precisa che le considerazioni, in merito alla rispondenza, di cui sopra non interessano l'intero stabile condominiale in quanto lo stesso è costituito anche da altre proprietà non interessate dalla procedura esecutiva.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Da informazioni apprese in sede di sopralluogo non risulta essere costituito condominio e nominato l'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 San Miniato (PI) - Via Francesco Cilea n. 17

Quanto oggetto di procedura è costituito dalla piena proprietà di un appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un maggior fabbricato condominiale che si eleva tre piani fuori terra, ubicato in Comune di San Miniato (PI), frazione San Donato, Via Cilea n.17. L'unità immobiliare si compone di ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e balcone in parte chiuso da infisso. Sono oggetto di procedura, oltre a quanto sopra descritto, la quota pari ad 1/6 del resede a comune sul retro del fabbricato in parte adibito a parcheggio oltre alla comproprietà delle parti comuni del fabbricato ed alla comproprietà della corte antistante l'ingresso principale del fabbricato. L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato nel foglio di mappa 4, particella 722, subalterno 3, categoria A/2, classe 3°, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq.77, superfici catastale escluse le aree scoperte mq.73, Rendita Catastale €.489,34. Il resede sul retro del fabbricato, in parte adibito a parcheggio, è contraddistinto dalla particella 783 e la corte comune antistante il fabbricato è contraddistinto dalle particelle 780 e 767, enti urbani.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 772, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 78.000,00

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 inestimabilis, 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 inestimabilis, 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.

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 San Miniato (PI), frazione di Ponte a Egola. L'unità è posta al piano primo con accesso dalla pubblica via.

L'abitazione si compone di un ingresso, un ampio locale cucina-soggiorno d'ingresso, due camere, un bagno e misura una superficie lorda complessiva di circa mq. 64,00.

L'appartamento risulta dotato di n.5 affacci verso l'esterno e di impianto di riscaldamento autonomo ed è ubicato in zona mediamente 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 7 mesi al prezzo di €.73.000,00.

UNITA' COMPARABILE B

Appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di San Miniato (PI), frazione di San Miniato Basso. L'unità è posta al piano secondo, terzo fuori terra, con accesso dalla pubblica via.

L'abitazione si compone di un locale di ingresso, una cucina-soggiorno, due camere ed un bagno e misura una superficie lorda complessiva di circa mq.65,00

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

L'unità immobiliare al momento della vendita si presentava in ottimo stato di manutenzione (interamente ristrutturato) e risulta essere stato compravenduto da circa 11 mesi al prezzo di €.76.000,00.

UNITA' COMPARABILE C

Appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di San Miniato (PI), frazione Isola.

L'unità è posta al piano primo ed è provvista di accesso indipendente direttamente dalla pubblica via.

L'abitazione si compone di un locale di ingresso, un locale cucina-pranzo, due camere ed un bagno oltre ad un locale cantina posta al piano terreno del fabbricato. L'unità misura una superficie lorda complessiva di circa mq.62,00 oltre a mq.9,00 di cantina.

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

L'unità immobiliare al momento della vendita si presentava in ottimo stato di manutenzione e risulta essere stata compravenduta da circa 8 mesi al prezzo di €.78.000,00.

RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE

0. PARAMETRI DEL SEGMENTO DI MERCATO

LOCALIZZAZIONE

COMUNE **SAN MINIATO**

PROV.

PISA

LOCALITA' **SAN DONATO**

VIA **CILEA**

N.

17

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 - 1500 €/mq

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche

Comparabili

Unità da

	Unità A	Unità B	Unità C	stimare
Prezzo totale	€ 73 000,00	€ 76 000,00	€ 78 000,00	
Data compravendita (mesi)	7	11	8	0
Superficie principale (mq)	64,00	65,00	62,00	61,16
Superficie terrazzi / porticato (mq)	0,00	0,00	0,00	12,50
Sup. sottotetto/veranda	0,00	0,00	0,00	10,95
Sup. garages/servizi	0,00	0,00	9,00	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	3	3	2
Servizi igienici (n)	1	1	1	1
Livello di piano (n)	1	2	1	1
Impianto di condizionamento	0	0	0	0
Impianto di riscaldamento	1	1	1	1
Quota millesimale	0	0	0	0
Caratteristiche qualitative				
Affacci (n)	5	6	6	6
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	0,25
Rapporto prezzo sup. principale / prezzo sup. sottotetto/veranda	0,50
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	€ 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	64,00	0,00	0,00	0,00		64,00
Unità B	65,00	0,00	0,00	0,00		65,00
Unità C	62,00	0,00	0,00	3,60		65,60
Immobile da Stimare	61,16	3,13	5,48	0,00		69,76

4. CALCOLO DEL PREZZO MARGINALE**4.1. CALCOLO PREZZO MARGINALE DATA**

Unità comparabile	Prezzo	Variazione	Prezzo marginale	
Unità A	€ 73 000,00	-0,055	$73000 \times -0,055 / 12$	-€ 334,58
Unità B	€ 76 000,00	-0,055	$76000 \times -0,055 / 12$	-€ 348,33
Unità C	€ 78 000,00	-0,055	$78000 \times -0,055 / 12$	-€ 357,50

4.2. CALCOLO PREZZO MARGINALE SUPERFICIE

Unità comparabile	Prezzo	S. comm.	Prezzo medio
Unità A	€ 73 000,00	64,00	€ 1 140,63
Unità B	€ 76 000,00	65,00	€ 1 169,23
Unità C	€ 78 000,00	65,60	€ 1 189,02
Prezzo marginale			€ 1 140,63

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	€ 1 140,63	1,00	€ 1 140,63
Sup. terrazzi	€ 1 140,63	0,25	€ 285,16
Sup. sottotetto	€ 1 140,63	0,50	€ 570,31
Sup. autorimessa	€ 1 140,63	0,40	€ 456,25

4.3. PREZZO MARGINALE RELATIVO ALLA MANUTENZIONE

Unità A				
Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	64,00	150,00	€ 9 600,00
Normale	2,00	64,00	100,00	€ 6 400,00

Ottimo	3,00			
Unità B				
Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	65,00	150,00	€ 9 750,00
Normale	2,00	65,00	100,00	€ 6 500,00
Ottimo	3,00			
Unità C				
Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	62,00	150,00	€ 9 300,00
Normale	2,00	62,00	100,00	€ 6 200,00
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%
Unità immobiliare	Prezzo	Percentuale	Prezzo marginale
Unità A	€ 73 000,00	0,01	€ 730,00
Unità B	€ 76 000,00	0,01	€ 760,00
Unità C	€ 78 000,00	0,01	€ 780,00

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		€ 73 000,00		€ 76 000,00		€ 78 000,00
Data	$(0 - 7) \times -334,58$	€ 2 342,08	$(0 - 11) \times -348,33$	€ 3 831,67	$(0 - 11) \times -357,5$	€ 2 860,00
Sup. princ.	$(61,16 - 64) \times 1140,63$	-€ 3 239,38	$(61,16 - 65) \times 1140,63$	-€ 4 380,00	$(61,16 - 65) \times 1140,63$	-€ 958,13
Sup. terr.	$(12,5 - 0) \times 285,16$	€ 3 564,45	$(12,5 - 0) \times 285,16$	€ 3 564,45	$(12,5 - 0) \times 285,16$	€ 3 564,45
Sup. sottot.	$(10,95 - 0) \times 570,31$	€ 6 244,92	$(10,95 - 0) \times 570,31$	€ 6 244,92	$(10,95 - 0) \times 570,31$	€ 6 244,92
Sup. Garage	$(0 - 0) \times 456,25$	€ 0,00	$(0 - 0) \times 456,25$	€ 0,00	$(0 - 0) \times 456,25$	-€ 4 106,25
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 3	-€ 6 500,00	da 2 a 3	-€ 6 200,00
Servizi igienici	$(1 - 1) \times 5542$	€ 0,00	$(1 - 1) \times 5542$	€ 0,00	$(1 - 1) \times 5542$	€ 0,00
Livello di piano (n)	$(1 - 1) \times 730$	€ 0,00	$(1 - 2) \times 760$	-€ 760,00	$(1 - 2) \times 780$	€ 0,00
Imp. di condiz.	$(0 - 0) \times 3600$	€ 0,00	$(0 - 0) \times 3600$	€ 0,00	$(0 - 0) \times 3600$	€ 0,00
Imp. di riscald.	$(1 - 1) \times 6900$	€ 0,00	$(1 - 1) \times 6900$	€ 0,00	$(1 - 1) \times 6900$	€ 0,00

Prezzo corretto	€ 81 912,08	€ 78 001,04	€ 79 405,00
-----------------	-------------	-------------	-------------

5.2. CONSIDERAZIONI STATISTICHE SUI VALORI OTTENUTI

	Prezzo	Scostam. % P. max	Scostam. % P. min	Scostamento % Assoluto P.min-P.max
Unità A	€ 81 912,08	0,00%	-4,77%	5,01%
Unità B	€ 78 001,04	5,01%	0,00%	
Unità C	€ 79 405,00	3,16%	-1,77%	
Prezzo Massimo	€ 81 912,08			
Prezzo minimo	€ 78 001,04			

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

Det Mat. I. -1,00

Matrice non singolare => si procede con il calcolo

Vettore dei prezzi corretti	
Unità A	€ 81 912,08
Unità B	€ 78 001,04
Unità C	€ 79 405,00

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

6.2. RISOLUZIONE SISTEMA LINEARE

X	=	0,00	1,00	0,00	x	€ 81 912,08
Y		1,00	0,00	-1,00		€ 78 001,04
Z		0,00	-1,00	1,00		€ 79 405,00

X	=	€ 78 001,04	P.P.V.M. immobile da stimare
Y		€ 2 507,08	Prezzo marginale affacci
Z		€ 1 403,96	Prezzo marginale inquinamento

Più probabile valore di mercato immobile oggetto di stima € 78 001,04

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

$$\text{Valore unitario (€./mq)} \quad \frac{€ 78.001,04}{69,76} = € 1.118,13 \text{ al mq}$$

Si arrotonda il valore stimato a **€ 78.000,00 (settantottomila/00)**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Miniato (PI) - Via Francesco Cilea n. 17	69,76 mq	0,00 €/mq	€ 78.000,00	100,00%	€ 78.000,00
				Valore di stima:	€ 78.000,00

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 18/05/2023

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

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