

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gioli Mirko, nell'Esecuzione Immobiliare 198/2025 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 198/2025 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 65.000,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	22

All'udienza del 22/01/2026, 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 23/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Verdi, 7, piano 1-2 (Coord. Geografiche: 43.71065645985197, 10.782605503877209)

Trattasi di appartamento posto al piano secondo ed ultimo di un maggior fabbricato per civile abitazione posto in Santa Croce sull'Arno (PI), Via Verdi n°7.

Si accede all'unità direttamente dalla predetta pubblica via a mezzo di vano scala condominiale.

L'appartamento si compone al piano primo da porzione di rampa scala esclusiva ed al piano secondo da disimpegno, una cucina, un soggiorno, due camere oltre bagno.

[REDACTED]

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Verdi, 7, piano 1-2

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:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Per quanto ai confini dell'unità immobiliare in trattazione, non essendo presente tra la documentazione catastale l'elaborato planimetrico e non essendo gli stessi riportati sull'atto di provenienza, il sottoscritto si trova nell'impossibilità di riferire in merito.

E' esclusivamente possibile riferire che l'unità affaccia a est con la pubblica Via Verdi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	98,00 mq	108,00 mq	1	108,00 mq	2,82 m	
Totale superficie convenzionale:				108,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				108,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/03/2002 al 09/06/2004	[REDACTED] [REDACTED] proprietario per l'intero	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 213, Sub. 11 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 401,55
Dal 09/06/2004 al 10/11/2004	[REDACTED] [REDACTED] proprietario per l'intero	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 213, Sub. 11 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 401,55
Dal 10/11/2004 al 31/05/2007	[REDACTED] [REDACTED] proprietario per l'intero	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 213, Sub. 11 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 401,55
Dal 31/05/2007 al 24/04/2026	[REDACTED] [REDACTED] proprietari per un mezzo ciascuno	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 213, Sub. 11 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 77 mq Rendita € 401,55 Piano 2

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	213	11		A4	3	5	77 mq	401,55 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale attualmente agli atti presentata in data 09/06/2004 prot. PI0117843 non risulta conforme allo stato dei luoghi in quanto non riporta correttamente l'altezza interna dei locali. Si prevede la presentazione di nuova planimetria presso il competente ufficio.

PRECISAZIONI

Dall'esame dell'atto di compravendita con il quale gli esecutori sono divenuti proprietari del bene oggetto di procedura si legge: "L'appartamento è composto di quattro vani oltre il bagno nel soprascala e ha la

comproprietà di un terrazzo al piano primo.".

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di procedura si presenta in scadente stato manutentivo sintomatico dell'assenza di opere di manutenzione condotte nel tempo.

PARTI COMUNI

Dall'esame dell'atto di compravendita con il quale gli esecutori sono divenuti proprietari del bene oggetto di procedura si legge: "L'appartamento è composto di quattro vani oltre il bagno nel soprascala e ha la comproprietà di un terrazzo al piano primo. E' compresa nella vendita la proprietà pro-quota indivisa, in ragione della porzione di immobile acquistata, su tutte quelle parti e servizi che negli stabili a proprietà frazionata devono intendersi comuni per leggi, usi, consuetudini o per destinazione".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame dell'atto di compravendita con il quale gli esecutori sono divenuti proprietari del bene oggetto di procedura si legge: "il trasferimento è effettuato con ogni più ampia garanzia per qualsiasi caso di evizione o molestia con ogni accessorio, accessione, pertinenza, comunione, nello stato di fatto in cui l'oggetto di vendita si trova, con tutte le servitù attive e passive finora esercitate o subite.".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Est, Ovest

Altezza interna utile: ml.2,80

Str. verticali: muratura;

Pareti interne: intonacate e tinteggiate rivestite con piastrelle di ceramica nel bagno e nella cucina;

Pavimentazione interna: in monocultura con analogo battiscopa;

Infissi esterni: persiane in legno;

Infissi interni: ante a battente in legno, porte tamburate;

Scale: rivestite in pietra;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico in parte entro traccia ed in parte fuori traccia, termico sottobraccio alimentato da caldaia murale ubicata nel locale cucina con radiatori in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dal Sig. [REDACTED] e dal suo nucleo familiare. Si precisa inoltre che L'Istituto vendite giudiziarie ha provveduto a fornire contratto di locazione e copia della disdetta che i locatari hanno inviato al conduttore in data 10/01/2024. Il contratto disdetto risultava registrato a Pontedera l' 08/07/2021 al n. 2659 serie 3T.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/2004 al 31/05/2007	[REDACTED] [REDACTED] proprietario per l'intero Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Leonardo Ruta	10/11/2004	108029	19429
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	24/11/2004	23568	14392
		Registrazione			
Dal 31/05/2007 al 16/04/2026	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/2; [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Leonardo Ruta	31/05/2007	119185	24432
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	18/06/2007	14238	8334
		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 Pisa aggiornate al 03/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 18/06/2007
Reg. gen. 14239 - Reg. part. 3698
Quota: 1/1
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Capitale: € 145.000,00
- **Ipoteca Legale** derivante da atto Equitalia Cerit SpA di Firenze
Iscritto a Pisa il 01/12/2009
Reg. gen. 24132 - Reg. part. 4821
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Pisa il 03/12/2025
Reg. gen. 24613 - Reg. part. 17434
Quota: 1/1
[REDACTED]
[REDACTED]

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Santa Croce sull'Arno il più ampio fabbricato nel quale risiede l'unità in trattazione risulta contraddistinto in categoria "C1 - ambiti di conservazione" e vincolato come di interesse storico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalle ricerche condotte presso gli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Santa Croce sull'Arno è emerso che il maggior fabbricato al quale appartiene l'unità immobiliare oggetto di procedura è stato edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

L'appartamento è invece stato fatto oggetto di lavori di ristrutturazione a seguito della presentazione di pratica di Denuncia Di Inizio Attività n°214/02 del 24 aprile 2002, protocollo. n°8595 e successiva variante n°538/02 del 30 ottobre 2002 protocollo. n°21866. L'abitabilità è stata depositata in data 18 giugno 2004.

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

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.

Da un riscontro tra i grafici allegati ai titoli delle pratiche sopra richiamate ed il rilievo effettuato si riscontrano alcune mancate corrispondenze. Nel dettaglio si registrano alcune modifiche interne e diversa altezza interna del servizio igienico. Per la regolarizzazione si prevede presentazione di giusta pratica edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da quanto riferito al sottoscritto in sede di sopralluogo l'immobile non risulta costituito all'interno di un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Verdi, 7, piano 1-2
Trattasi di appartamento posto al piano secondo ed ultimo di un maggior fabbricato per civile

abitazione posto in Santa Croce sull'Arno (PI), Via Verdi n°7. Si accede all'unità direttamente dalla predetta pubblica via a mezzo di vano scala condominiale. L'appartamento si compone al piano primo da porzione di rampa scala esclusiva ed al piano secondo da disimpegno, una cucina, un soggiorno, due camere oltre bagno. [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 213, Sub. 11, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 70.700,00

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, 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 inaestimabilis, dovranno essere una ricerca meno del numero degli immobili presi come comparabili al fine di ottenere un sistema risolubile, ai fini della risoluzione del sistema di cui sopra nel rapporto di stima che segue si è applicato il calcolo matriciale.

DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI COMPARABILI

UNITA' COMPARABILE A

Appartamento di tipo popolare ubicato a Santa Croce sull'Arno, Via Largo Genovesi n°1.

L'unità è posta al piano terra di un maggior fabbricato ed ha accesso direttamente dalla pubblica via.

L'unità misura una superficie complessiva di circa mq. 68,00.

Il bene risulta dotato di n. 4 affacci verso l'esterno ed è inserito in contesto residenziale fortemente urbanizzato.

L'unità immobiliare al momento si presenta in buono stato di manutenzione. La vendita è avvenuta nel mese di Febbraio 2025 ad un prezzo di €.59.000,00.

Identificativo Catastale: Catasto Fabbricati di Santa Croce sull'Arno, foglio 18, mappale 364.

UNITA' COMPARABILE B

Appartamento di tipo popolare ubicato a Santa Croce sull'Arno, Via Turi n°24.

L'unità è posta al piano primo di un maggior fabbricato ed ha accesso da vano scala condominiale.

L'unità misura una superficie complessiva di circa mq. 50,00, oltre locale magazzino al piano terra di mq. 40,00.

Il bene risulta dotato di n. 5 affacci verso l'esterno ed è inserito in contesto residenziale fortemente urbanizzato.

L'unità immobiliare al momento si presenta in buono stato di manutenzione. La vendita è avvenuta nel mese di Gennaio 2024 ad un prezzo di €.46.345,00.

Identificativo Catastale: Catasto Fabbricati di Santa Croce sull'Arno, foglio 18, mappale 282.

UNITA' COMPARABILE C

Appartamento di tipo popolare ubicato a Santa Croce sull'Arno, Viale Bruno Buozzi n°25.

L'unità è posta al piano primo di un maggior fabbricato ed ha accesso direttamente dalla pubblica via a mezzo di resede condominiale.

L'unità misura una superficie complessiva di circa mq. 95,00.

Il bene risulta dotato di n. 6 affacci verso l'esterno ed è inserito in contesto residenziale fortemente urbanizzato.

L'unità immobiliare al momento si presenta in discreto stato di manutenzione. La vendita è avvenuta nel mese di Ottobre 2025 ad un prezzo di €. 95.000,00.

Identificativo Catastale: Catasto Fabbricati di Santa Croce sull'Arno, foglio 15, mappale 264.

RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE

0. PARAMETRI DEL SEGMENTO DI MERCATO

LOCALIZZAZIONE

COMUNE **SANTA CROCE SULL'ARNO** PROV. **PISA**

LOCALITA'

VIA **VIA VERDI** N. **7**

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

890 – 1200 €/mq

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparabili			Unità da stimare
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale	€ 59 000,00	€ 46 345,00	€ 95 000,00	€ 70 660,65
Data compravendita (mesi)	14	28	6	0
Superficie principale (mq)	68,00	50,00	95,00	108,00
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	40,00	18,00	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	3	1
Servizi igienici (n)	1	1	1	1
Livello di piano (n)	1	2	2	2
Impianto di condizionamento	0	0	1	0
Impianto di riscaldamento	1	1	1	1
Quota millesimale	0	0	0	0
Caratteristiche qualitative				
Affacci (n)	4	5	6	6
Inquinamento zona (n)	1	1	1	2

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/interrato n.a.	0,30
Rapporto prezzo sup. principale / prezzo sup. garages-servizi	0,40

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

2.2. SAGGIO MEDIO ANNUO INVESTIMENTI IMMOBILIARI

Saggio medio annuo (%)	5,50
------------------------	------

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

2.2. COSTO UNITARIO NECESSARIO PER MIGLIORARE LO STATO DI MANUTENZIONE

Stato di manutenzione	Valore		Prezzo unitario per miglioramento
Scadente	1	€/mq	€ 160,00
Normale	2	€/mq	€ 90,00
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	68,00	0,00	0,00	0,00		68,00
Unità B	50,00	0,00	0,00	16,00		66,00

Unità C	95,00	0,00	0,00	7,20	102,20
Immobile da Stimare	108,00	0,00	0,00	0,00	108,00

4. CALCOLO DEL PREZZO MARGINALE

4.1. CALCOLO PREZZO MARGINALE DATA

Unità comparabile	Prezzo	Variazione	Prezzo marginale	
Unità A	€ 59 000,00	-0,055	$59000 \times -0,055 / 12$	-€ 270,42
Unità B	€ 46 345,00	-0,055	$46345 \times -0,055 / 12$	-€ 212,41
Unità C	€ 95 000,00	-0,055	$95000 \times -0,055 / 12$	-€ 435,42

4.2. CALCOLO PREZZO MARGINALE SUPERFICIE

Unità comparabile	Prezzo	S. comm.	Prezzo medio
Unità A	€ 59 000,00	68,00	€ 867,65
Unità B	€ 46 345,00	66,00	€ 702,20
Unità C	€ 95 000,00	102,20	€ 929,55

Prezzo marginale	€ 702,20
------------------	-----------------

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	€ 702,20	1,00	€ 702,20
Sup. terrazzi	€ 702,20	0,20	€ 140,44
Sup. sottotetto	€ 702,20	0,30	€ 210,66
Sup. autorimessa	€ 702,20	0,40	€ 280,88

4.3. PREZZO MARGINALE RELATIVO ALLA MANUTENZIONE

Unità A				
Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	68,00	160,00	€ 10 880,00
Normale	2,00	68,00	90,00	€ 6 120,00
Ottimo	3,00			
Unità B				
Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	50,00	160,00	€ 8 000,00
Normale	2,00	50,00	90,00	€ 4 500,00
Ottimo	3,00			
Unità C				

Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	95,00	160,00	€ 15 200,00
Normale	2,00	95,00	90,00	€ 8 550,00
Ottimo	3,00			

4.4. PREZZO MARGINALE RESEDE ESCLUSIVO

Prezzo marginale resede esclusivo al mq	€ 8,00
---	---------------

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	€ 59 000,00	0,01	€ 590,00
Unità B	€ 46 345,00	0,01	€ 463,45
Unità C	€ 95 000,00	0,01	€ 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		€ 59 000,00		€ 46 345,00		€ 95 000,00
Data	(0 - 14) x -270,42	€ 3 785,83	(0 - 28) x -212,41	€ 5 947,61	(0 - 28) x -435,42	€ 2 612,50
Sup. princ.	(108 - 68) x 702,2	€ 28 087,88	(108 - 50) x 702,2	€ 40 727,42	(108 - 50) x 702,2	€ 9 128,56
Sup. terr.	(0 - 0) x 140,44	€ 0,00	(0 - 0) x 140,44	€ 0,00	(0 - 0) x 140,44	€ 0,00
Sup. sottot.	(0 - 0) x 210,66	€ 0,00	(0 - 0) x 210,66	€ 0,00	(0 - 0) x 210,66	€ 0,00
Sup. Garage	(0 - 0) x 280,88	€ 0,00	(0 - 40) x 280,88	-€ 11 235,15	(0 - 40) x 280,88	-€ 5 055,82
Superficie resede esc.	(0 - 0) x 8	€ 0,00	(0 - 0) x 8	€ 0,00	(0 - 0) x 8	€ 0,00
Superficie condom.	(0 x 0 - 0 x 0) x 8	€ 0,00	(0 x 0 - 0 x 0) x 8	€ 0,00	(0 x 0 - 0 x 0) x 8	€ 0,00
Stato di manutenz.	da 1 a 2	-€ 10 880,00	da 1 a 2	-€ 8 000,00	da 1 a 3	-€ 23 750,00
Servizi igienici	(1 - 1) x 5542	€ 0,00	(1 - 1) x 5542	€ 0,00	(1 - 1) x 5542	€ 0,00
Livello di piano (n)	(2 - 1) x 590	€ 590,00	(2 - 2) x 463,45	€ 0,00	(2 - 2) x 950	€ 0,00
Imp. di condiz.	(0 - 0) x 3600	€ 0,00	(0 - 0) x 3600	€ 0,00	(0 - 0) x 3600	-€ 3 600,00
Imp. di riscald.	(1 - 1) x 6900	€ 0,00	(1 - 1) x 6900	€ 0,00	(1 - 1) x 6900	€ 0,00
Prezzo corretto	€ 80 583,71		€ 73 784,88		€ 74 335,24	

5.2. CONSIDERAZIONI STATISTICHE SUI VALORI OTTENUTI

	Prezzo	Scostam. % P. max	Scostam. % P. min	Scostamento % Assoluto P.min-P.max
Unità A	€ 80 583,71	0,00%	-8,44%	9,21%

Unità B	€ 73 784,88	9,21%	0,00%
Unità C	€ 74 335,24	8,41%	-0,74%
Prezzo Massimo	€ 80 583,71		
Prezzo minimo	€ 73 784,88		

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	2,00	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	0,00	1,00	0,50	-1,00	0,50

Det Mat. I.	-0,50
-------------	-------

Matrice non singolare => si procede con il calcolo

Vettore dei prezzi corretti		Vettore delle incognite	
Unità A	€ 80 583,71	P.P.V.M.	X
Unità B	€ 73 784,88	P. Mar. affacci	Y
Unità C	€ 74 335,24	P. Mar. inquin.	Z

6.2. RISOLUZIONE SISTEMA LINEARE

X	=	-0,50	1,00	0,50	€ 80 583,71
Y		0,50	0,00	-0,50	€ 73 784,88
Z		0,50	-1,00	0,50	€ 74 335,24

X	=	€ 70 660,65	P.P.V.M. immobile da stimare
Y		€ 3 124,23	Prezzo marginale affacci
Z		€ 3 674,60	Prezzo marginale inquinamento

Più probabile valore di mercato immobile oggetto di stima	€	70 660,65
---	---	-----------

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

$$\begin{array}{rcl} \text{Valore unitario (€/mq)} & \frac{\text{€ 70 660,65}}{108,00} & = \text{€ 654,27 al mq} \end{array}$$

Si arrotonda il valore stimato a **€ 70.700,00 (settantamilasettecento/00)**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Verdi, 7, piano 1-2	108,00 mq	0,00 €/mq	€ 70.700,00	100,00%	€ 70.700,00
Valore di stima:					€ 70.700,00

Valore di stima: € 70.700,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	8,00	%

Valore finale di stima: € 65.000,00

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 27/04/2026



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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO A - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 27/04/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO B - Atto di pignoramento (Aggiornamento al 27/04/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO C - Atto di provenienza (Aggiornamento al 27/04/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO D - Certificazione ipotecaria (Aggiornamento al 27/04/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO E - Documentazione catastale (Aggiornamento al 27/04/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO F - Contratto di locazione (Aggiornamento al 27/04/2026)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Verdi, 7, piano 1-2
Trattasi di appartamento posto al piano secondo ed ultimo di un maggior fabbricato per civile abitazione posto in Santa Croce sull'Arno (PI), Via Verdi n°7. Si accede all'unità direttamente dalla predetta pubblica via a mezzo di vano scala condominiale. L'appartamento si compone al piano primo da porzione di rampa scala esclusiva ed al piano secondo da disimpegno, una cucina, un soggiorno, due camere oltre bagno. [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 213, Sub. 11, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Santa Croce sull'Arno il più ampio fabbricato nel quale risiede l'unità in trattazione risulta contraddistinto in categoria "C1 - ambiti di conservazione" e vincolato come di interesse storico.

Prezzo base d'asta: € 65.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 198/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Verdi, 7, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 213, Sub. 11, Categoria A4	Superficie	108,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di procedura si presenta in scadente stato manutentivo sintomatico dell'assenza di opere di manutenzione condotte nel tempo.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento posto al piano secondo ed ultimo di un maggior fabbricato per civile abitazione posto in Santa Croce sull'Arno (PI), Via Verdi n°7. Si accede all'unità direttamente dalla predetta pubblica via a mezzo di vano scala condominiale. L'appartamento si compone al piano primo da porzione di rampa scala esclusiva ed al piano secondo da disimpegno, una cucina, un soggiorno, due camere oltre bagno. [REDACTED]		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pisa il 03/12/2025

Reg. gen. 24613 - Reg. part. 17434

Quota: 1/1

[REDACTED]

