

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gioli Mirko, nell'Esecuzione Immobiliare 34/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

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
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
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	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 34/2025 del R.G.E.....	20
Lotto Unico	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	21

All'udienza del 04/07/2025, 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 07/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Pisa (PI) - Via Santa Cecilia n.28/a, piano T

Il bene oggetto di procedura è costituito da una unità immobiliare con destinazione di rimessa posta in Pisa, Via Santa Cecilia n°28/a.

L'immobile, posto al piano terreno, riceve accesso dalla predetta pubblica via e si compone di due vani contigui. L'autorimessa è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa nel foglio di mappa 121, particella 361, subalterno 23.

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** - Garage ubicato a Pisa (PI) - Via Santa Cecilia n.28/a, piano T

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Non essendo presente agli atti del competente ufficio l'elaborato planimetrico non è stato possibile accertare i confini dell'unità tuttavia, nell'atto di compravendita del 23.11.2020 ai rogiti del Dott. Notaio Varrati con il quale l'esecutata ha acquistato l'immobile oggetto di procedura si riporta: "... confinante con Via Santa Cecilia, condominio Via Santa Cecilia n°28, condominio Via Santa Cecilia n°30, s.s.a. ...".

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	56,40 mq	65,50 mq	1	65,50 mq	3,60 m	t
Totale superficie convenzionale:				65,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/07/1986 al 01/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 361, Sub. 23, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 57 Rendita € 0,33 Piano T
Dal 01/11/2019 al 23/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 361, Sub. 23, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 57 Superficie catastale 67 mq Rendita € 244,34 Piano T
Dal 23/11/2020 al 28/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 361, Sub. 23, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 57 Superficie catastale 65 mq

	Rendita € 244,34 Piano T
--	-----------------------------

I dati catastali risultano corrispondere.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	121	361	23	1	C6	3	57	65 mq	244,34 €	T	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria attualmente agli atti del Catasto è stata redatta dal **** Omissis **** e presentata in data 12 agosto 2020 con prot. n°PI0045337.

La planimetria risulta rappresentare correttamente lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo il bene si presentava privo degli intonaci interni e dell'impianto elettrico (predisposto ma non ultimato) e pertanto da indicarsi in sufficienti condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

Come riportato nell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Valerio Varrati di Pisa del 23.11.2020 rep. n°30503, raccolta n°18354, con il quale l'esecutata ha acquistato il bene oggetto di procedura, si riporta: "... Sono inoltre compresi nella presente vendita i proporzionali diritti di comunione e condominio sulle parti ed impianti dell'intero fabbricato che sono comuni secondo legge, consuetudine, destinazione e titolo di provenienza. ...".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Valerio Varrati di Pisa del 23.11.2020 rep. n°30503, raccolta n°18354, con il quale l'esecutata ha acquistato il bene oggetto di procedura, si riporta: "... Art.4) La vendita è

fatta a corpo, nello stato in cui si trova attualmente quanto forma oggetto del presente atto, con tutti i relativi diritti, accessori, pertinenze, servitù attive e passive anche se nascenti dallo stato dei luoghi, dalle caratteristiche costruttive dell'edificio e dall'esistenza dei servizi e delle relative canalizzazioni ed opere accessorie, proporzionali quote di comproprietà sulle parti ed impianti comuni, come per legge, destinazione o titoli di provenienza, e con decorrenza dalla data odierna di tutti gli effetti utili ed onerosi del presente atto. ...".



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di procedura ha pareti in muratura in mattoni e pietrame prive di intonaco, soffitto in travi e travicelli di legno tinteggiati con scempiato in mezzane anch'esse tinteggiate. La pavimentazione è in pezzatura di misto pietrame.

La porta di accesso è di tipo carrabile a doppia anta in legno.

Il bene risulta privo di impianto elettrico che risulta solo predisposto e privo della cavetteria.

I due vani contigui misurano un'altezza interna variabile da ml.3,60 a 3,75.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo i locali risultavano nella disponibilità dell'esecutata.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/10/1975 al 01/11/2019	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Emilio Lucarelli	14/10/1975	5835	2172
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	05/08/1986		6583
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/11/2019 al 23/11/2020	**** Omissis ****	successione di CARPITA MARISA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		01/11/2019			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	10/04/2020		3701
		Registrazione			
Dal 23/11/2020	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pisa	09/04/2020	76662	88888
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Valerio Varrati	23/11/2020	30503	18354
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	26/11/2020	19349-19350	13176-13177
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Pisa	25/11/2020	10083		

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 variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 24/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ISCRIZIONE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISA il 07/08/2024
Reg. gen. 2376 - Reg. part. 1174
Quota: 1/1
Importo: € 85.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 59.337,00

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pisa il 12/03/2025

Reg. gen. 4662 - Reg. part. 3298

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il più ampio fabbricato nel quale ricade l'unità in trattazione secondo il vigente strumento urbanistico comunale è riconosciuto come "Residenza ordinaria compreso il piano terra" e classificato nel II elenco - Edifici interesse storico assimilati al punto 1.2" (categorie di intervento A, B, C1 e C2).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 non risulta agibile.

Al fine di verificare la corrispondenza edilizio-urbanistica del bene oggetto di procedura il sottoscritto ha provveduto a presentare opportuna istanza di accesso agli atti delle pratiche edilizie.

E' da rilevare che il fabbricato al quale appartiene l'unità oggetto di procedura è di antica costruzione e pertanto da far risalire ampiamente in data anteriore al 1° settembre 1967.

Tuttavia a seguito delle ricerche condotte sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione in Sanatoria n°2404 del 14 gennaio 2002 intestata alla _____ per la trasformazione di vano finestra in porta;
- Autorizzazione Edilizia n°22575/1279 del 28 giugno 1986 intestata a _____ e poi volturata alla Sig.ra _____ per modifiche riguardanti la porta di accesso al garage;
- Pratica edilizia ai sensi dell'art.26 L.47/85 n°1553 del 21 maggio 1990 intestata alla _____ per ampliamento del vano porta di collegamento tra i due ambienti;
- CILA del 6 febbraio 2020 prot.n°13304 per modifiche distribuzione interna e fusione dei due vani.

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Al fine di verificare la rispondenza edilizio urbanistica del bene oggetto di procedura il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e quanto rappresentato nelle tavole grafiche allegate ai suddetti titoli edilizi.

E' da precisare che i grafici di cui sopra risultano privi di quote e pertanto il sottoscritto ha potuto rilevare i dimensionamenti dei locali effettuando misurazioni grafiche.

Da detto confronto non sono emerse particolari mancate rispondenze e pertanto l'immobile è da ritenersi sostanzialmente conforme.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'unità immobiliare fa parte di un più ampio fabbricato che risulta costituito come condominio.

Al momento del sopralluogo il sottoscritto ha rilevato che lo stesso condominio è gestito dallo "Studio Agedi".

Si è provveduto quindi a contattare più volte telefonicamente lo studio e ad inviare messaggi peo del 23.10.2025 e pec del 4.11.2025. Ad oggi non si è ottenuto alcun riscontro e pertanto non è in grado di fornire risposta.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Pisa (PI) - Via Santa Cecilia n.28/a, piano T

Il bene oggetto di procedura è costituito da una unità immobiliare con destinazione di rimessa posta in Pisa, Via Santa Cecilia n°28/a. L'immobile, posto al piano terreno, riceve accesso dalla predetta pubblica via e si compone di due vani contigui. L'autorimessa è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa nel foglio di mappa 121, particella 361, subalterno 23.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 361, Sub. 23, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 58.500,00

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, 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

Autorimessa ubicata a Pisa, Via Sant'Antonio n°31.

L'unità è posta ai piani terra di un maggior fabbricato ed ha accesso a mezzo di resede condominiale.

L'unità misura una superficie complessiva di circa mq. 78,10.

Il bene risulta dotato di n.1 affaccio verso l'esterno e non è inserito in zona con particolari forme di inquinamento.

L'unità immobiliare al momento si presenta in sufficiente stato di manutenzione. La vendita è avvenuta nel mese di Settembre 2021 ad un prezzo di €39.427,00.

Identificativo Catastale: Catasto Fabbricati di Pisa, foglio 124, mappale 294.

UNITA' COMPARABILE B

Autorimessa ubicata a Pisa, Vicolo Lanfranchi n°13.

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

L'unità misura una superficie complessiva di circa mq. 50,00.

Il bene risulta dotato di n.1 affacci verso l'esterno e non è inserito in zona con particolari forme di inquinamento.

L'unità immobiliare al momento si presenta in buono stato di manutenzione. La vendita è avvenuta nel mese di settembre 2022 ad un prezzo di €40.000,00.

Identificativo Catastale: Catasto Fabbricati di Pisa, foglio 125, mappale 288.

UNITA' COMPARABILE C

Autorimessa ubicata a Pisa, Via Sant'Andrea n°22.

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

L'unità misura una superficie complessiva di circa mq. 69,30.

Il bene risulta dotato di n.2 affacci verso l'esterno e non è inserito in zona con particolari forme di

inquinamento.

L'unità immobiliare al momento si presenta in sufficiente stato di manutenzione. La vendita è avvenuta nel mese di Luglio 2025 ad un prezzo di €47.000,00.

Identificativo Catastale: Catasto Fabbricati di Pisa, foglio 122, mappale 156.

RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE

0. PARAMETRI DEL SEGMENTO DI MERCATO

LOCALIZZAZIONE

COMUNE **PISA** PROV. **PISA**

LOCALITA' _____

VIA **VIA SANTA CECILIA** N.28/A

DESTINAZIONE **AUTORIMESSA**

TIPOLOGIA IMMOBILE _____

MOTIVAZIONE A VENDERE **VENDITA TRA PRIVATI**

MOTIVAZIONE A COMPRARE **ACQUISTO ABITAZIONE**

FORMA DI MERCATO **CONCORRENZA MONOPOLISTICA**

PREZZO MEDIO UNITARIO DI MASSIMA **1150 - 1550 €/mq**

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparabili			Unità da stimare
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale	€ 39 427,00	€ 40 000,00	€ 47 000,00	€ 58 493,95
Data compravendita (mesi)	50	43	4	0
Superficie principale (mq)	78,10	50,00	69,30	65,50
Superficie terrazzi / porticato (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. sottotetto/interrato n.a.	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. garages/servizi	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie resede esclusivo (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie condominiale (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Stato di manutenzione (n)	1	2	1	2
Servizi igienici (n)	0	0	0	0
Livello di piano (n)	1	1	1	1
Impianto di condizionamento	0	0	0	0
Impianto di riscaldamento	0	0	0	0
Quota millesimale	0	0	0	0
Caratteristiche qualitative				
Affacci (n)	1	1	2	2
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/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	€ 120,00
Normale	2	€/mq	€ 70,00
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	78,10	0,00	0,00	0,00		78,10
Unità B	50,00	0,00	0,00	0,00		50,00
Unità C	69,30	0,00	0,00	0,00		69,30
Immobile da Stimare	65,50	0,00	0,00	0,00		65,50

4. CALCOLO DEL PREZZO MARGINALE

4.1. CALCOLO PREZZO MARGINALE DATA

Unità comparabile	Prezzo	Variazione	Prezzo marginale	
Unità A	€ 39 427,00	-0,055	$39427 \times -0,055 / 12$	-€ 180,71
Unità B	€ 40 000,00	-0,055	$40000 \times -0,055 / 12$	-€ 183,33

Unità C	€ 47 000,00	-0,055	$47000 \times -0,055 / 12$	-€ 215,42
---------	-------------	--------	----------------------------	------------------

4.2. CALCOLO PREZZO MARGINALE SUPERFICIE

Unità comparabile	Prezzo	S. comm.	Prezzo medio
Unità A	€ 39 427,00	78,10	€ 504,83
Unità B	€ 40 000,00	50,00	€ 800,00
Unità C	€ 47 000,00	69,30	€ 678,21
Prezzo marginale			€ 504,83

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	€ 504,83	1,00	€ 504,83
Sup. terrazzi	€ 504,83	0,20	€ 100,97
Sup. sottotetto	€ 504,83	0,30	€ 151,45
Sup. autorimessa	€ 504,83	0,40	€ 201,93

4.3. PREZZO MARGINALE RELATIVO ALLA MANUTENZIONE

Unità A				
Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	78,10	120,00	€ 9 372,00
Normale	2,00	78,10	70,00	€ 5 467,00
Ottimo	3,00			
Unità B				
Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	50,00	120,00	€ 6 000,00
Normale	2,00	50,00	70,00	€ 3 500,00
Ottimo	3,00			
Unità C				
Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	69,30	120,00	€ 8 316,00
Normale	2,00	69,30	70,00	€ 4 851,00
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	€ 39 427,00	0,01	€ 394,27
Unità B	€ 40 000,00	0,01	€ 400,00
Unità C	€ 47 000,00	0,01	€ 470,00

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		€ 39 427,00		€ 40 000,00		€ 47 000,00
Data	$(0 - 50) \times -180,71$	€ 9 035,35	$(0 - 43) \times -183,33$	€ 7 883,33	$(0 - 43) \times -215,42$	€ 861,67
Sup. princ.	$(65,5 - 78,1) \times 504,83$	-€ 6 360,82	$(65,5 - 50) \times 504,83$	€ 7 824,82	$(65,5 - 50) \times 504,83$	-€ 1 918,34

Sup. terr.	(0 - 0) x 100,97	€ 0,00	(0 - 0) x 100,97	€ 0,00	(0 - 0) x 100,97	€ 0,00
Sup. sottot.	(0 - 0) x 151,45	€ 0,00	(0 - 0) x 151,45	€ 0,00	(0 - 0) x 151,45	€ 0,00
Sup. Garage	(0 - 0) x 201,93	€ 0,00	(0 - 0) x 201,93	€ 0,00	(0 - 0) x 201,93	€ 0,00
Superficie resede esc.	(0 - 0) x 15	€ 0,00	(0 - 0) x 15	€ 0,00	(0 - 0) x 15	€ 0,00
Superficie condom.	(0 x 0 - 0 x 0) x 15	€ 0,00	(0 x 0 - 0 x 0) x 15	€ 0,00	(0 x 0 - 0 x 0) x 15	€ 0,00
Stato di manutenz.	da 2 a 1	€ 9 372,00	da 2 a 2	€ 0,00	da 2 a 1	€ 8 316,00
Servizi igienici	(0 - 0) x 5542	€ 0,00	(0 - 0) x 5542	€ 0,00	(0 - 0) x 5542	€ 0,00
Livello di piano (n)	(1 - 1) x 394,27	€ 0,00	(1 - 1) x 400	€ 0,00	(1 - 1) x 470	€ 0,00
Imp. di condiz.	(0 - 0) x 3600	€ 0,00	(0 - 0) x 3600	€ 0,00	(0 - 0) x 3600	€ 0,00
Imp. di riscald.	(0 - 0) x 6900	€ 0,00	(0 - 0) x 6900	€ 0,00	(0 - 0) x 6900	€ 0,00
Prezzo corretto	€ 51 473,53		€ 55 708,15		€ 54 259,32	

5.2. CONSIDERAZIONI STATISTICHE SUI VALORI OTTENUTI

	Prezzo	Scostam. % P. max	Scostam. % P. min	Scostamento % Assoluto P.min-P.max
Unità A	€ 51 473,53	8,23%	0,00%	8,23%
Unità B	€ 55 708,15	0,00%	-7,60%	
Unità C	€ 54 259,32	2,67%	-5,13%	
Prezzo Massimo	€ 55 708,15			
Prezzo minimo	€ 51 473,53			

SCOSTAMENTO PERCENTUALE ACCETTABILE

6. STIMA ATTRAVERSO MATRICE DEI COEFFICIENTI DELLE CARATTERISTICHE QUALITATIVE

6.1. MATRICE DEI COEFFICIENTI

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

	Matrice dei coefficienti			Matrice inversa dei coefficienti		
	Costante	Affacci	Inquinam.			
Unità A	1,00	1,00	1,00	-1,00	1,00	1,00
Unità B	1,00	1,00	0,00	1,00	0,00	-1,00
Unità C	1,00	0,00	1,00	1,00	-1,00	0,00

Det Mat. I.	-1,00
-------------	-------

Matrice non singolare => si procede con il calcolo

Vettore dei prezzi corretti		Vettore delle incognite	
Unità A	€ 51 473,53	P.P.V.M.	X
Unità B	€ 55 708,15	P. Mar. affacci	Y
Unità C	€ 54 259,32	P. Mar. inquin.	Z

6.2. RISOLUZIONE SISTEMA LINEARE

X	=	-1,00	1,00	1,00	x	€ 51 473,53
Y		1,00	0,00	-1,00		€ 55 708,15
Z		1,00	-1,00	0,00		€ 54 259,32

X	=	€ 58 493,95	P.P.V.M. immobile da stimare
Y		-€ 2 785,79	Prezzo marginale affacci
Z		-€ 4 234,62	Prezzo marginale inquinamento

Più probabile valore di mercato immobile oggetto di stima € 58 493,95

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

€ 58 493,95

Valore unitario (€/mq)

65,50

=

€ 893,04 al mq

Si arrotonda il valore stimato a **€ 58.500,00 (cinquantottomilacinquecentomila/00)**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Pisa (PI) - Via Santa Cecilia n.28/a, piano T	65,50 mq	0,00 €/mq	€ 58.500,00	100,00%	€ 58.500,00
Valore di stima:					€ 58.500,00

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 20/01/2026

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

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO A - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 26/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO B - ATTO DI PIGNORAMENTO (Aggiornamento al 26/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO C - ATTO DI PROVENIENZA (Aggiornamento al 26/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO D - CERTIFICAZIONE NOTARILE (Aggiornamento al 26/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO E - DOCUMENTAZIONE CATASTALE (Aggiornamento al 26/11/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Pisa (PI) - Via Santa Cecilia n.28/a, piano T

Il bene oggetto di procedura è costituito da una unità immobiliare con destinazione di rimessa posta in Pisa, Via Santa Cecilia n°28/a. L'immobile, posto al piano terreno, riceve accesso dalla predetta pubblica via e si compone di due vani contigui. L'autorimessa è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa nel foglio di mappa 121, particella 361, subalterno 23.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 361, Sub. 23, Zc. 1, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il più ampio fabbricato nel quale ricade l'unità in trattazione secondo il vigente strumento urbanistico comunale è riconosciuto come "Residenza ordinaria compreso il piano terra" e classificato nel II elenco - Edifici interesse storico assimilati al punto 1.2" (categorie di intervento A, B, C1 e C2).

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 34/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Pisa (PI) - Via Santa Cecilia n.28/a, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 361, Sub. 23, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	65,50 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il bene si presentava privo degli intonaci interni e dell'impianto elettrico (predisposto ma non ultimato) e pertanto da indicarsi in sufficienti condizioni manutentive.		
Descrizione:	Il bene oggetto di procedura è costituito da una unità immobiliare con destinazione di rimessa posta in Pisa, Via Santa Cecilia n°28/a. L'immobile, posto al piano terreno, riceve accesso dalla predetta pubblica via e si compone di due vani contigui. L'autorimessa è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa nel foglio di mappa 121, particella 361, subalterno 23.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo i locali risultavano nella disponibilità dell'esecutata.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ISCRIZIONE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISA il 07/08/2024

Reg. gen. 2376 - Reg. part. 1174

Quota: 1/1

Importo: € 85.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 59.337,00

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pisa il 12/03/2025

Reg. gen. 4662 - Reg. part. 3298

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura