



---

## TRIBUNALE DI PISTOIA

---



Perizia del C.T.U. Geom. Giovannini Riccardo, nella procedura 48/2025



Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Amedeo Modigliani, snc, piano T .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via del Bosco, 12, piano T .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Ufficio ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via del Bosco, 6-8, piano T .....	6
<b>Bene N° 4</b> - Negozio ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via del Bosco, 4, piano T .....	6
<b>Bene N° 5</b> - Ufficio ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Giuseppe Viviani, 4, piano 3 .....	7
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali .....	9
Stato conservativo .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2 .....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità .....	14
Confini .....	14
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali .....	15
Stato conservativo .....	16
Parti Comuni.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione .....	16
Provenienze Ventennali .....	19
Formalità pregiudizievoli .....	20

Normativa urbanistica .....	21
Regolarità edilizia .....	21
Lotto 3 .....	22
Completezza documentazione ex art. 567 .....	22
Titolarità .....	22
Confini .....	22
Consistenza .....	22
Cronistoria Dati Catastali .....	23
Dati Catastali .....	24
Stato conservativo .....	24
Parti Comuni .....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	24
Stato di occupazione .....	25
Provenienze Ventennali .....	25
Formalità pregiudizievoli .....	26
Normativa urbanistica .....	27
Regolarità edilizia .....	27
Lotto 4 .....	28
Completezza documentazione ex art. 567 .....	28
Titolarità .....	28
Confini .....	28
Consistenza .....	29
Cronistoria Dati Catastali .....	29
Dati Catastali .....	30
Stato conservativo .....	30
Parti Comuni .....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	30
Stato di occupazione .....	31
Provenienze Ventennali .....	33
Formalità pregiudizievoli .....	34
Normativa urbanistica .....	35
Regolarità edilizia .....	35
Lotto 5 .....	36
Completezza documentazione ex art. 567 .....	36
Titolarità .....	36
Confini .....	36
Consistenza .....	36
Cronistoria Dati Catastali .....	37

Dati Catastali .....	38
Stato conservativo .....	38
Parti Comuni.....	38
Servitù, censo, livello, usi civici .....	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	39
Stato di occupazione .....	39
Provenienze Ventennali .....	39
Formalità pregiudizievoli .....	41
Normativa urbanistica .....	41
Regolarità edilizia .....	42
Vincoli od oneri condominiali.....	42
Stima / Formazione lotti.....	43
<b>Lotto 1</b> .....	43
<b>Lotto 2</b> .....	46
<b>Lotto 3</b> .....	48
<b>Lotto 4</b> .....	50
<b>Lotto 5</b> .....	52
Riepilogo bando d'asta.....	58
<b>Lotto 1</b> .....	58
<b>Lotto 2</b> .....	58
<b>Lotto 3</b> .....	59
<b>Lotto 4</b> .....	59
<b>Lotto 5</b> .....	60
Schema riassuntivo Procedura 48/2025.....	61
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 6.100,00</b> .....	61
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 34.850,00</b> .....	61
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 83.200,00</b> .....	62
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 39.525,00</b> .....	62
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 74.200,00</b> .....	63
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	64
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Amedeo Modigliani, snc, piano T.....	64
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via del Bosco, 12, piano T.....	64
<b>Bene N° 3</b> - Ufficio ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via del Bosco, 6-8, piano T .....	64
<b>Bene N° 4</b> - Negozio ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via del Bosco, 4, piano T .....	64
<b>Bene N° 5</b> - Ufficio ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Giuseppe Viviani, 4, piano 3 .....	65

In data 29/11/2025, il sottoscritto Geom. Giovannini Riccardo, con studio in Via San Pietro, 10 - 51100 - Pistoia (PT), email giovanniniriccardo@gmail.com, PEC riccardo.giovannini@geopec.it, Tel. 057324724, veniva nominato C.T.U., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Amedeo Modigliani, snc, piano T
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via del Bosco, 12, piano T
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via del Bosco, 6-8, piano T
- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via del Bosco, 4, piano T
- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Giuseppe Viviani, 4, piano 3

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA AMEDEO MODIGLIANI, SNC, PIANO T**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) su unità immobiliare ad uso garage posta al piano terra del più ampio fabbricato posto in Santa Croce sull'Arno, in angolo tra Via del Bosco e Via Amedeo Modigliani, con accesso diretto esclusivo da quest'ultima via, da ingresso sprovvisto di numero civico e composto internamente da un unico vano.

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.

Si uniscono:

- con il n. 1a un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura lo stato attuale dell'unità immobiliare in oggetto, quotata, con indicate le superfici e la distribuzione interna.
- con il n. 2a un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura lo stato attuale dell'unità immobiliare in oggetto, quotata, con indicata la consistenza per il calcolo della superficie commerciale.
- con il n. 3 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto dell'intero complesso immobiliare.
- con il n. 5a una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni ed esterni dell'unità immobiliare ad uso rimessa Lotto 1.

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DEL BOSCO, 12, PIANO T**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) su unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano terra del più ampio fabbricato posto in Santa Croce sull'Arno, in angolo tra Via del Bosco e Via Modigliani, con accesso diretto esclusivo dal civico n. 12 di Via del Bosco e composto internamente da due vani oltre a servizi igienici.

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.

Si uniscono:

- con il n. 1b un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura lo stato attuale dell'unità immobiliare in oggetto, quotata, con indicate le superfici e la distribuzione interna.
- con il n. 2b un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura lo stato attuale dell'unità immobiliare in oggetto, quotata, con indicata la consistenza per il calcolo della superficie commerciale.
- con il n. 3 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto dell'intero complesso immobiliare.
- con il n. 5b una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni ed esterni dell'unità immobiliare ad uso ufficio Lotto 2.

**BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DEL BOSCO, 6-8, PIANO T**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) su unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano terra del più ampio fabbricato posto in Santa Croce sull'Arno, in angolo tra Via del Bosco e Via Modigliani, con accesso diretto esclusivo identificato dai civici n. 6 e 8 di Via del Bosco e composto internamente da tre vani e doppi servizi igienici.

Si uniscono:

- con il n. 1c un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura lo stato attuale dell'unità immobiliare in oggetto, quotata, con indicate le superfici e la distribuzione interna.
- con il n. 2c un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura lo stato attuale dell'unità immobiliare in oggetto, quotata, con indicata la consistenza per il calcolo della superficie commerciale.
- con il n. 3 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto dell'intero complesso immobiliare.
- con il n. 5c una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni ed esterni dell'unità immobiliare ad uso ufficio Lotto 3.

**BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DEL BOSCO, 4, PIANO T**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) su unità immobiliare ad uso negozio posta al piano terra del più ampio fabbricato posto in Santa Croce sull'Arno, in angolo tra Via del Bosco e Via Modigliani, con accesso diretto esclusivo dal civico n. 4 di Via del Bosco e composto internamente da un vano ad uso negozio

oltre retro-negozio e servizi igienici.

Si uniscono:

- con il n. 1d un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura lo stato attuale dell'unità immobiliare in oggetto, quotata, con indicate le superfici e la distribuzione interna.
- con il n. 2d un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura lo stato attuale dell'unità immobiliare in oggetto, quotata, con indicata la consistenza per il calcolo della superficie commerciale.
- con il n. 3 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto dell'intero complesso immobiliare.
- con il n. 5d una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni ed esterni dell'unità immobiliare ad uso negozio Lotto 4.

### **BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIUSEPPE VIVIANI, 4, PIANO 3**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) su unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano terzo del più ampio fabbricato direzionale posto in Santa Croce sull'Arno, Via Giuseppe Viviani, 4, composta internamente da un ampio vano suddiviso da pareti attrezzate che danno luogo a tre ambienti distinti oltre a servizio igienico e terrazza esclusiva sui fronti Est e Sud.

Si uniscono:

- con il n. 1e un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura lo stato attuale dell'unità immobiliare in oggetto, quotata, con indicate le superfici e la distribuzione interna.
- con il n. 2e un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura lo stato attuale dell'unità immobiliare in oggetto, quotata, con indicata la consistenza per il calcolo della superficie commerciale.
- con il n. 4 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto dell'intero complesso immobiliare.
- con il n. 5e una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni ed esterni dell'unità immobiliare ad uso ufficio Lotto 5.

## **LOTTO 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Amedeo Modigliani, snc, 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 debitori:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Via Amedeo Modigliani, residua proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	8,91 mq	11,81 mq	1	11,81 mq	3,55 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>11,81 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>11,81 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si unisce:

- con il n. 2a l'elaborato grafico raffigurante la consistenza dell'unità immobiliare ai fini del calcolo della superficie commerciale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/1985 al 08/10/1985	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 433, Sub. 3 Categoria C1 Cl.6, Cons. 36
Dal 09/10/1985 al 02/08/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 433, Sub. 3 Categoria A10 Cl.U, Cons. 2,5 vani
Dal 03/08/2013 al 30/08/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 433, Sub. 3 Categoria A10 Cl.U, Cons. 2,5 vani

Dal 31/08/2015 al 14/10/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 433, Sub. 9 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 mq Rendita € 70,13
Dal 15/10/2015 al 29/06/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 433, Sub. 9 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 mq Rendita € 70,13 Piano T
Dal 30/06/2017 al 10/02/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 433, Sub. 14 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 mq Rendita € 55,11 Piano T

Si unisce:

- con il n. 6a la visura catastale storica dell'unità immobiliare Foglio 18, particella 433 sub. 14

## 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	433	14		C6	1	11 mq		55,11 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

Si unisce:

- con il n. 7a la planimetria catastale dell'unità immobiliare Foglio 18, particella 433 sub. 14

## STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare ad uso garage si presenta in buono stato di conservazione sia per quanto riguarda le finiture esterne che interne, in particolare per quanto riguarda la disposizione interna l'unità è stata oggetto di lavori di manutenzione straordinaria eseguiti nell'anno 2017.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il maggior fabbricato del quale l'unità immobiliare fa parte è stato edificato nella seconda metà degli anni "50 e più nello specifico in epoca compresa tra il 1958 e il 1960 e si sviluppa su due livelli fuori terra. La struttura del fabbricato è in muratura ordinaria con solai di piano in latero cemento, le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate e sul fronte di Via del Bosco, per tutta la porzione di facciata del piano terra, risulta rivestita con lastre di travertino, con finiture risalenti all'epoca di realizzazione ma in buono stato manutentivo.

Relativamente all'unità in oggetto la pavimentazione interna è con piastrelle di graniglia, l'infisso di accesso è costituito da un portone metallico basculante, le superfici verticali interne sono tutte intonacate e tinteggiate.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero

Non risultano in essere contratti di locazione, comodato, leasing, ecc. relativamente agli immobili oggetto di procedura ne intestati alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/05/1958 al 02/08/2013	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Marino Marcantonio	08/05/1958	4984	176
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa			2306
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 03/08/2013 al 14/10/2015	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		03/08/2013		
		<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	16/04/2015	5183
				<b>Reg. part.</b>
				3702
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
		Agenzia delle Entrate di Pisa	01/08/2014	289
				<b>Vol. N°</b>
				9990/14
Dal 15/10/2015	**** Omissis ****	<b>Cessione di diritti reali a titolo oneroso</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
		Notaio Dott. Ruta Leonardo	15/10/2015	134985
				<b>Raccolta N°</b>
				35301
		<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
		Conservatoria Registri Immobiliari di Pisa	21/10/2015	15108
				<b>Reg. part.</b>
				10477
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
		Agenzia delle Entrate di Empoli	21/10/2015	5024
				<b>Vol. N°</b>
				Serie 1T

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 della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Unisce la seguente documentazione:

- con il n. 9a atto compravendita Notaio Dott. Marino Marcantonio di Santa Croce sull'Arno del 08/05/1958 rep. 4984/176
- con il n. 9b Nota di trascrizione Dichiarazione di Successione \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 03/08/2013 R.P. 3702 del 2015
- con il n. 9c atto di cessione di diritti a titolo oneroso Notaio Dott. Leonardo Ruta di Fucecchio del 15/10/2015 rep. 134.985/35.301

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 09/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Trascrizioni**

- **Sentenza di apertura liquidazione giudiziale**

Trascritto a Pisa il 27/01/2026

Reg. gen. 1362 - Reg. part. 1013

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa sulla base delle tariffe vigenti alla data di emissione del Decreto di Trasferimento.

Si unisce:

- con il n. 8 la nota di trascrizione della formalità R.P. 1013/2026.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

Secondo il Regolamento Urbanistico del Comune di Santa Croce sull'Arno il complesso immobiliare del quale l'unità immobiliare fa parte ricade all'interno delle Aree residenziali e dei servizi correlati, Ambiti Urbani di qualificazione saturi (Q1).

In tali zone lo Strumento Urbanistico ammette, oltre gli interventi di ristrutturazione edilizia, anche interventi di demolizione e successiva ricostruzione, senza incremento di SUL né di superficie coperta e nell'eventuale rispetto di ulteriori parametri e prescrizioni locali, in particolare a tutela di elementi di qualità presenti.

Con esclusione degli edifici di interesse storico di cui all'Appendice 1, è consentito l'ampliamento fino al 10% del volume esistente, mediante sopraelevazione o addizione laterale, qualora l'integrazione si configuri organica al fabbricato esistente in termini tipologici e architettonici.

Le attività commerciali legate alla distribuzione al minuto nel settore non alimentare sono consentite fino a 1.500 mq. di superficie di vendita.

Il fabbricato non risulta ricadere all'interno di area sottoposta a vincolo di natura paesaggistica ne sottoposto a vincolo diretto di tutela.

Si unisce:

- con il n. 11 l'estratto della cartografica del Regolamento Urbanistico del Comune di Santa Croce sull'Arno con evidenziato il fabbricato oggetto di perizia

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

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

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Santa Croce sull'Arno hanno permesso di rilevare che il complesso edilizio del quale l'unità immobiliare fa parte è stato edificato in data anteriore il 01 settembre 1967 in ordine a

Licenza Edilizia n. 197/1958 del 31/12/1958 prot. 11773 cui ha fatto seguito al termine dei lavori il rilascio del Certificato di Agibilità in data 02/12/1960

Successivamente ha assunto l'attuale consistenza in virtù della presentazione al Comune di Santa Croce sull'Arno dei seguenti titoli edilizi:

- Comunicazione ex art. 48 L. 47/85 prot. 3918 del 03/03/1986;
- Attestazione di Conformità a Sanatoria n. 11/2015 del 22/10/2015 (unita con il n. 12a)
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell'art. 136 L.R. 65/2014 n. 83/2017 (unito con il n. 12b) prot. 5058 del 07/03/2017 per la realizzazione di un nuovo servizio igienico, cui fanno seguito il deposito dello stato finale dell'opera realizzata e la comunicazione di fine lavori.

#### **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.

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi citati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 1a è stato possibile rilevare che sussiste una totale corrispondenza.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

---

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via del Bosco, 12, 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 debitori:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

**CONFINI**

Via Amedeo Modigliani, Via del Bosco, residua proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* su più lati, salvo se altri

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	34,30 mq	42,22 mq	1	42,22 mq	3,55 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>42,22 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>42,22 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si unisce:

- con il n. 2b l'elaborato grafico raffigurante la consistenza dell'unità immobiliare ai fini del calcolo della superficie commerciale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/1985 al 08/10/1985	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 433, Sub. 3 Categoria C1 Cl.6, Cons. 36 mq
Dal 09/10/1985 al 02/08/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 433, Sub. 3 Categoria A10 Cl.U, Cons. 2,5 vani
Dal 03/08/2013 al 30/08/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 433, Sub. 3 Categoria A10 Cl.U, Cons. 2,5 vani
Dal 31/08/2015 al 14/10/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 433, Sub. 6 Categoria A10 Cl.U, Cons. 2,5 vani Rendita € 1.193,02
Dal 15/10/2015 al 29/06/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 433, Sub. 6 Categoria A10 Cl.U, Cons. 2,5 vani Rendita € 1.193,02
Dal 30/06/2017 al 10/02/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 433, Sub. 13 Categoria A10 Cl.U, Cons. 2,5 vani Rendita € 1.193,02

Si unisce:

- con il n. 6b la visura catastale storica dell'unità immobiliare Foglio 18, particella 433 sub. 13

## 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	433	13		A10	U	2,5 vani		1193,02 €		

**Corrispondenza catastale**

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

Si unisce:

- con il n. 7b la planimetria catastale dell'unità immobiliare Foglio 18, particella 433 sub. 13

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare ad uso ufficio si presenta in buono stato di conservazione sia per quanto riguarda le finiture esterne che interne, in particolare per quanto riguarda la disposizione interna l'unità è stata oggetto oggetto di lavori di manutenzione straordinaria per la realizzazione dei servizi igienici eseguiti nell'anno 2017.

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni alle quali l'unità immobiliare ha diritto sono catastalmente identificate in Foglio di Mappa 18, Particella 433 subalterno 5 quale BCNC (marciapiede prospiciente l'U.I. su Via del Bosco), così come peraltro indicato nell'atto di Cessione dei diritti a titolo oneroso Notaio Dott. Leonardo Ruta di Fucecchio del 14/10/2015 rep. 134.985/35.301 (unito con il n. 9).

Con il n. 7f si unisce l'elaborato planimetrico comprensivo dell'elenco subalterni della particella 433

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il maggior fabbricato del quale l'unità immobiliare fa parte è stato edificato nella seconda metà degli anni "50 e più nello specifico in epoca compresa tra il 1958 e il 1960 e si sviluppa su due livelli fuori terra.

La struttura del fabbricato è in muratura ordinaria con solai di piano in latero cemento, le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate e sul fronte di Via del Bosco, per tutta la porzione di facciata del piano terra, risulta rivestita con lastre di travertino, con finiture risalenti all'epoca di realizzazione ma in buono stato manutentivo.

Relativamente all'unità in oggetto la pavimentazione interna è con piastrelle di graniglia e gres, gli infissi così come quello di accesso in legno con avvolgibile oscurante, le superfici verticali interne sono tutte intonacate e tinteggiate.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/10/2022

- Scadenza contratto: 31/10/2028
- Scadenza disdetta: 30/09/2028

### **Stato della causa in corso per il rilascio**

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 300,00

La data del 31/10/2028 è riferita alla scadenza dei primi 6 anni, soggetti a proroga legale di ulteriori anni sei.

Per quanto inerente la metodologia estimativa della congruità del canone convenuto, sia sotto l'aspetto teorico che operativo, la procedura si articola in tre fasi successive consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima ed infine nella comparazione dei valori recepiti con quanto già in possesso. Considerate le finalità di stima (determinazione della congruità del canone di locazione convenuto ai sensi dell'art. 2923 comma 3 C.C.) l'aspetto economico di riferimento è costituito dalla valutazione della congruenza rispetto al giusto prezzo di mercato, mirata alla tutela dei creditori dalla svalutazione immobiliare, rendendo inefficaci le locazioni "a canone vile".

I criteri oggettivi adottati per la valutazione sono stati sostanzialmente rivolti verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta "indiretta" fornisce indicazioni di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai valori immobiliari riportati dagli istituti maggiormente qualificati ed accreditati in materia; la seconda mediante indagini condotte in ambito diretto, con particolare riferimento alle rilevazioni di specifici dati relativi ad offerte di operatori immobiliari per immobili posti in locazione, con medesima destinazione e dislocati nelle immediate vicinanze dell'unità di riferimento.

#### **1 - Informazioni desunte da fonti "indirette"**

il Borsino Immobiliare è un osservatorio immobiliare che, su base statistica, pubblica i valori attuali dei canoni di locazione per immobili con caratteristiche, dimensioni e posizione simili all'unità di riferimento.

Effettuata una interrogazione sono stati restituiti i seguenti valori relativi a canoni mensili lordi con la precisazione che:

\* i valori minimi e massimi indicati dal Borsino Immobiliare rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentino caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;

\* i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo.

Valore minimo 276,00 €/mese

Valore medio 368,00 €/mese

Valore massimo 460,00 €/mese

Si fa presente altresì che effettuata una preventiva richiesta all'Agenzia delle Entrate di Pisa in data 10/02/2026 in merito alla possibile presenza di precedenti contratti di locazione aventi ad oggetto il presente

immobile ai fini comparativi, l'Agenzia ha risposto con esito negativo in data 25/02/2026.

## 2 - Indagini da fonti "dirette"

E' stata eseguita una indagine condotta mediante operatori del mercato immobiliare locale, tramite le rilevazioni di specifici canoni mensili lordi di locazione, riferiti ad immobili con medesima destinazione, caratteristiche simili e posti nelle immediate vicinanze.

Recepito il canone di locazione è quindi stato provveduto al calcolo del prezzo unitario sulla base di superficie, restituendo i seguenti valori:

a) Unità immobiliare ad uso ufficio al piano terra in Santa Croce sull'Arno, Via Pelle

Canone mensile lordo 700 €/mese

Superficie 71 mq

Prezzo unitario al mq = 9,86 €/mq

b) Unità immobiliare ad uso ufficio al piano terra in Santa Croce sull'Arno, Zona San Tommaso

Canone mensile lordo 1.000 €/mese

Superficie 139 mq

Prezzo unitario al mq = 7,19 €/mq

c) Unità immobiliare ad uso ufficio al piano terra in Santa Croce sull'Arno, Via del Bosco

Canone mensile lordo 300 €/mese (150 € a stanza)

Superficie 40 mq

Prezzo unitario al mq = 7,50 €/mq

d) Unità immobiliare ad uso ufficio al piano terra in Santa Croce sull'Arno, Zona Via Roma

Canone mensile lordo 600 €/mese

Superficie 144 mq

Prezzo unitario al mq = 4,17 €/mq

Effettuata la media dei valori unitari al metro quadro si ha  $(9,86 + 7,19 + 7,50 + 4,17)/4 = 7,18$  €/mq

## 3 - Comparazione dei valori

Con riferimento al contratto di locazione in essere tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, avente ad oggetto una unità immobiliare ad uso ufficio della superficie lorda di 42 mq ad un canone mensile lordo di € 300,00 corrispondenti a 7,14 €/mq, sulla base sia delle informazioni desunte dalle fonti "indirette" che da quelle "dirette" comparate con i dati relativi al contratto in oggetto si può affermare che ai fini della verifica ai sensi dell'ex art. 2923, comma 3 C.C. il canone di locazione convenuto è adeguato e corrispondente al valore del canone locativo "di mercato".

Al fine della valorizzazione della durata residua del rapporto locativo si procede mediante accumulazione iniziale ovvero attualizzando le annualità rimanenti, prendendo come riferimento il canone locativo netto, (ottenuto sottraendo dal canone lordo annuo le spese non recuperabili quali manutenzione, condominio, IMU, le tasse quali Cedolare Secca al 21% o 10%, oppure aliquota IRPEF a scaglioni), il tasso di interesse legale che per l'anno 2026 è fissato nel 1,60 % in ragione d'anno e la quantità di annualità residue alla scadenza del contratto.

Conoscendo la durata residua del rapporto locativo che tiene conto anche della proroga legale di ulteriori anni 6 oltre la data di prima scadenza, si quantifica una durata residua di circa 8 anni, 104 mesi per l'esattezza (31/10/2034).

Provvedendo quindi al calcolo dell'accumulazione iniziale si ricava un importo netto residuo pari ad € 15.350,00

Si uniscono:

- con il n. 16 il Contratto di Locazione uso ufficio del 27/10/2022 tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* registrato in pari data all'Agenzia delle Entrate di Pescia al n. 2001 serie 3T.
- con il n. 20 l'interrogazione presso il Borsino Immobiliare
- con il n. 21 le schede relative agli annunci di immobili comparativi posti in locazione
- con il n. 22 la risposta dell'AdE di Pisa del 25/02/2026

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/05/1958 al 02/08/2013	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Marino Marcantonio	08/05/1958	4984	176
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa			2306
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/08/2013 al 14/10/2015	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			03/08/2013		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	16/04/2014	5183	3702
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia delle Entrate di Pisa	01/08/2014	289	9990/14		
Dal 15/10/2015	**** Omissis ****	<b>Cessione di diritti reali a titolo oneroso</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Ruta Leonardo	15/10/2015	134985	35301
		<b>Trascrizione</b>			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	21/10/2015	15108	10477
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Empoli	21/10/2015	5024	Serie 1T

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 della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Unisce la seguente documentazione:

- con il n. 9a atto compravendita Notaio Dott. Marino Marcantonio di Santa Croce sull'Arno del 08/05/1958 rep. 4984/176
- con il n. 9b Nota di trascrizione Dichiarazione di Successione \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 03/08/2013 R.P. 3702 del 2015
- con il n. 9c atto di cessione di diritti a titolo oneroso Notaio Dott. Leonardo Ruta di Fucecchio del 15/10/2015 rep. 134.985/35.301

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 09/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Sentenza di apertura liquidazione giudiziale**  
Trascritto a Pisa il 27/01/2026  
Reg. gen. 1362 - Reg. part. 1013  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa sulla base delle tariffe vigenti alla data di emissione del Decreto di Trasferimento.

Si unisce:

- con il n. 8 la nota di trascrizione della formalità R.P. 1013/2026.

## NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Regolamento Urbanistico del Comune di Santa Croce sull'Arno il complesso immobiliare del quale l'unità immobiliare fa parte ricade all'interno delle Aree residenziali e dei servizi correlati, Ambiti Urbani di qualificazione saturi (Q1).

In tali zone lo Strumento Urbanistico ammette, oltre gli interventi di ristrutturazione edilizia, anche interventi di demolizione e successiva ricostruzione, senza incremento di SUL né di superficie coperta e nell'eventuale rispetto di ulteriori parametri e prescrizioni locali, in particolare a tutela di elementi di qualità presenti.

Con esclusione degli edifici di interesse storico di cui all'Appendice 1, è consentito l'ampliamento fino al 10% del volume esistente, mediante sopraelevazione o addizione laterale, qualora l'integrazione si configuri organica al fabbricato esistente in termini tipologici e architettonici.

Le attività commerciali legate alla distribuzione al minuto nel settore non alimentare sono consentite fino a 1.500 mq. di superficie di vendita.

Il fabbricato non risulta ricadere all'interno di area sottoposta a vincolo di natura paesaggistica né sottoposto a vincolo diretto di tutela.

Si unisce:

- con il n. 11 l'estratto della cartografica del Regolamento Urbanistico del Comune di Santa Croce sull'Arno con evidenziato il fabbricato oggetto di perizia

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Santa Croce sull'Arno hanno permesso di rilevare che il complesso edilizio del quale l'unità immobiliare fa parte è stato edificato in data anteriore il 01 settembre 1967 in ordine a Licenza Edilizia n. 197/1958 del 31/12/1958 prot. 11773 cui ha fatto seguito al termine dei lavori il rilascio del Certificato di Agibilità in data 02/12/1960.

Successivamente ha assunto l'attuale consistenza in virtù della presentazione al Comune di Santa Croce sull'Arno dei seguenti titoli edilizi:

- Comunicazione ex art. 48 L. 47/85 prot. 3918 del 03/03/1986;

- Attestazione di Conformità a Sanatoria n. 11/2015 del 22/10/2015 (unita con il n. 12a)

- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell'art. 136 L.R. 65/2014 n. 83/2017 (unito con il n. 12b) prot. 5058 del 07/03/2017 per la realizzazione di un nuovo servizio igienico, cui fanno seguito il deposito dello stato finale dell'opera realizzata e la comunicazione di fine lavori.

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi citati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 1b è stato possibile rilevare che sussiste una totale corrispondenza.

Si unisce con il n. 18 l'Attestato di Prestazione Energetica n. 539174 del 24/10/2022 a firma dell'Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Pisa, Sezione B, n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* notificato al SIERT in pari data

### LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via del Bosco, 6-8, 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 debitori:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

### CONFINI

Via del Bosco, residua proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* su più lati, salvo se altri.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	74,31 mq	86,68 mq	1	86,68 mq	3,55 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>86,68 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>86,68 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Si unisce:

- con il n. 2c l'elaborato grafico raffigurante la consistenza dell'unità immobiliare ai fini del calcolo della superficie commerciale.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/1985 al 08/10/1985	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 433, Sub. 4 Categoria A2 Cl.5, Cons. 12 vani
Dal 09/10/1985 al 02/08/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 433, Sub. 4 Categoria A10 Cl.U, Cons. 11 vani
Dal 03/08/2013 al 30/08/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 433, Sub. 4 Categoria A10 Cl.U, Cons. 11 vani
Dal 31/08/2015 al 14/10/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 433, Sub. 7 Categoria A10 Cl.U, Cons. 3,5 vani Rendita € 1.670,22
Dal 15/10/2015 al 10/02/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 433, Sub. 7 Categoria A10 Cl.U, Cons. 3,5 vani Rendita € 1.670,22 Piano T

Si unisce:

- con il n. 6c la visura catastale storica dell'unità immobiliare Foglio 18, particella 433 sub. 7

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	433	7		A10	U	3,5 vani		1670,22 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

Si unisce:

- con il n. 7c la planimetria catastale dell'unità immobiliare Foglio 18, particella 433 sub. 7

### STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare ad uso ufficio si presenta in buono stato di conservazione sia per quanto riguarda le finiture esterne che interne, in particolare per quanto riguarda la disposizione interna l'unità è stata oggetto di lavori di manutenzione straordinaria per la realizzazione di un servizio igienico eseguito nell'anno 2018, cui fa seguito l'attestazione di agibilità del 2020.

### PARTI COMUNI

Le parti comuni alle quali l'unità immobiliare ha diritto sono catastalmente identificate in Foglio di Mappa 18, Particella 433 subalterno 5 quale BCNC (marciapiede prospiciente l'U.I. su Via del Bosco), così come peraltro indicato nell'atto di Cessione dei diritti a titolo oneroso Notaio Dott. Leonardo Ruta di Fucecchio del 14/10/2015 rep. 134.985/35.301 (unito con il n. 9).

Con il n. 7f si unisce l'elaborato planimetrico comprensivo dell'elenco subalterni della particella 433

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il maggior fabbricato del quale l'unità immobiliare fa parte è stato edificato nella seconda metà degli anni "50 e più nello specifico in epoca compresa tra il 1958 e il 1960 e si sviluppa su due livelli fuori terra.

La struttura del fabbricato è in muratura ordinaria con solai di piano in latero cemento, le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate e sul fronte di Via del Bosco, per tutta la porzione di facciata del piano terra, risulta rivestita con lastre di travertino, con finiture risalenti all'epoca di realizzazione ma in buono stato manutentivo.

Relativamente all'unità in oggetto la pavimentazione interna è in laminato, gli infissi così come quello di accesso in legno con avvolgibile oscurante, le superfici verticali interne sono tutte intonacate e tinteggiate.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Non risultano in essere contratti di locazione, comodato, leasing, ecc. relativamente agli immobili oggetto di procedura ne intestati alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/05/1958 al 02/08/2013	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Marino Marcantonio	08/05/1958	4984	176
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa			2306
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 03/08/2013 al 14/10/2015	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			03/08/2013		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	16/04/2014	5183	3702
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Agenzia delle Entrate di Empoli	01/08/2014	289	9990/14		

Dal 15/10/2015	**** Omissis ****	<b>Cessione di diritti reali a titolo oneroso</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Ruta Leonardo	15/10/2015	134985	35301
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	21/10/2015	15108	10477
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate di Empoli	21/10/2015	5024	Serie 1T

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 della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Unisce la seguente documentazione:

- con il n. 9a atto compravendita Notaio Dott. Marino Marcantonio di Santa Croce sull'Arno del 08/05/1958 rep. 4984/176
- con il n. 9b Nota di trascrizione Dichiarazione di Successione \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 03/08/2013 R.P. 3702 del 2015
- con il n. 9c atto di cessione di diritti a titolo oneroso Notaio Dott. Leonardo Ruta di Fucecchio del 15/10/2015 rep. 134.985/35.301

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni

- **Sentenza di apertura liquidazione giudiziale**  
Trascritto a Pisa il 27/01/2026  
Reg. gen. 1362 - Reg. part. 1013  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa sulla base delle tariffe vigenti alla data di emissione del Decreto di Trasferimento.

Si unisce:

- con il n. 8 la nota di trascrizione della formalità R.P. 1013/2026.

### NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Regolamento Urbanistico del Comune di Santa Croce sull'Arno il complesso immobiliare del quale l'unità immobiliare fa parte ricade all'interno delle Aree residenziali e dei servizi correlati, Ambiti Urbani di qualificazione saturi (Q1).

In tali zone lo Strumento Urbanistico ammette, oltre gli interventi di ristrutturazione edilizia, anche interventi di demolizione e successiva ricostruzione, senza incremento di SUL né di superficie coperta e nell'eventuale rispetto di ulteriori parametri e prescrizioni locali, in particolare a tutela di elementi di qualità presenti.

Con esclusione degli edifici di interesse storico di cui all'Appendice 1, è consentito l'ampliamento fino al 10% del volume esistente, mediante sopraelevazione o addizione laterale, qualora l'integrazione si configuri organica al fabbricato esistente in termini tipologici e architettonici.

Le attività commerciali legate alla distribuzione al minuto nel settore non alimentare sono consentite fino a 1.500 mq. di superficie di vendita.

Il fabbricato non risulta ricadere all'interno di area sottoposta a vincolo di natura paesaggistica ne sottoposto a vincolo diretto di tutela.

Si unisce:

- con il n. 11 l'estratto della cartografica del Regolamento Urbanistico del Comune di Santa Croce sull'Arno con evidenziato il fabbricato oggetto di perizia

### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Santa Croce sull'Arno hanno permesso di rilevare che il complesso edilizio del quale l'unità immobiliare fa parte è stato edificato in data anteriore il 01 settembre 1967 in ordine a Licenza Edilizia n. 197/1958 del 31/12/1958 prot. 11773 cui ha fatto seguito al termine dei lavori il rilascio del Certificato di Agibilità in data 02/12/1960.

Successivamente ha assunto l'attuale consistenza in virtù della presentazione al Comune di Santa Croce sull'Arno dei seguenti titoli edilizi:

- Attestazione di Conformità a Sanatoria n. 11/2015 del 22/10/2015 (unita con il n. 12a)

- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell'art. 136 L.R. 65/2014 n. 128/2018 (unito con il n. 12c) prot. 7218 del 05/04/2018 per la realizzazione di un servizio igienico, cui fanno seguito il deposito dello stato finale dell'opera realizzata e la comunicazione di fine lavori.

### **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 idrico.

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi citati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 1c è stato possibile rilevare che sussiste una totale corrispondenza.

## LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via del Bosco, 4, 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 debitori:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

### CONFINI

Via del Bosco, residua proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* su più lati, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	42,62 mq	52,89 mq	1	43,73 mq	3,55 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>43,73 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>43,73 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si unisce:

- con il n. 2d l'elaborato grafico raffigurante la consistenza dell'unità immobiliare ai fini del calcolo della superficie commerciale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/1985 al 08/10/1985	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 433, Sub. 4 Categoria A2 Cl.5, Cons. 12 vani
Dal 09/10/1985 al 02/08/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 433, Sub. 4 Categoria A10 Cl.U, Cons. 11 vani
Dal 03/08/2013 al 30/08/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 433, Sub. 4 Categoria A10 Cl.U, Cons. 11 vani
Dal 31/08/2015 al 14/10/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 433, Sub. 8 Categoria A10 Cl.U, Cons. 2,5 vani Rendita € 1.193,02
Dal 15/10/2015 al 28/08/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 433, Sub. 8 Categoria A10 Cl.U, Cons. 2,5 vani Rendita € 1.193,02
Dal 29/08/2022 al 10/02/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 433, Sub. 17 Categoria C1 Cl.5, Cons. 36 mq Rendita € 1.228,96 Piano T

Si unisce:

- con il n. 6d la visura catastale storica dell'unità immobiliare Foglio 18, particella 433 sub. 17

## 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	433	17		C1	5	36 mq		1228,96 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

Si unisce:

- con il n. 7d la planimetria catastale dell'unità immobiliare Foglio 18, particella 433 sub. 17

## STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare ad uso negozio si presenta in discreto stato di conservazione sia per quanto riguarda le finiture esterne che interne. L'unità è stata sottoposta ad attestazione di agibilità del 2020 cui ha fatto seguito il cambio di destinazione da direzionale a commerciale senza esecuzione di opere edili nell'anno 2022.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni alle quali l'unità immobiliare ha diritto sono catastalmente identificate in Foglio di Mappa 18, Particella 433 subalterno 5 quale BCNC (marciapiede prospiciente l'U.I. su Via del Bosco), così come peraltro indicato nell'atto di Cessione dei diritti a titolo oneroso Notaio Dott. Leonardo Ruta di Fucecchio del 14/10/2015 rep. 134.985/35.301 (unito con il n. 9).

Con il n. 7f si unisce l'elaborato planimetrico comprensivo dell'elenco subalterni della particella 433

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il maggior fabbricato del quale l'unità immobiliare fa parte è stato edificato nella seconda metà degli anni "50 e più nello specifico in epoca compresa tra il 1958 e il 1960 e si sviluppa su due livelli fuori terra.

La struttura del fabbricato è in muratura ordinaria con solai di piano in latero cemento, le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate e sul fronte di Via del Bosco, per tutta la porzione di facciata del piano terra, risulta rivestita con lastre di travertino, con finiture risalenti all'epoca di realizzazione ma in buono stato manutentivo.

Relativamente all'unità in oggetto la pavimentazione interna è graniglia, gli infissi così come quello di accesso in legno con avvolgibile oscurante, le superfici verticali interne sono tutte intonacate e tinteggiate.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/06/2022
- Scadenza contratto: 30/04/2028
- Scadenza disdetta: 30/04/2027

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 300,00

La data del 30/04/2028 è riferita alla scadenza dei primi 6 anni, soggetti a proroga legale di ulteriori anni sei.

Per quanto inerente la metodologia estimativa della congruità del canone convenuto, sia sotto l'aspetto teorico che operativo, la procedura si articola in tre fasi successive consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima ed infine nella comparazione dei valori recepiti con quanto già in possesso. Considerate le finalità di stima (determinazione della congruità del canone di locazione convenuto ai sensi dell'art. 2923 comma 3 C.C.) l'aspetto economico di riferimento è costituito dalla valutazione della congruenza rispetto al giusto prezzo di mercato, mirata alla tutela dei creditori dalla svalutazione immobiliare, rendendo inefficaci le locazioni "a canone vile".

I criteri oggettivi adottati per la valutazione sono stati sostanzialmente rivolti verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta "indiretta" fornisce indicazioni di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai valori immobiliari riportati dagli istituti maggiormente qualificati ed accreditati in materia; la seconda mediante indagini condotte in ambito diretto, con particolare riferimento alle rilevazioni di specifici dati relativi ad offerte di operatori immobiliari per immobili posti in locazione, con medesima destinazione e dislocati nelle immediate vicinanze dell'unità di riferimento.

1 - Informazioni desunte da fonti "indirette"

il Borsino Immobiliare è un osservatorio immobiliare che, su base statistica, pubblica i valori attuali dei canoni

di locazione per immobili con caratteristiche, dimensioni e posizione simili all'unità di riferimento.

Effettuata una interrogazione sono stati restituiti i seguenti valori relativi a canoni mensili lordi con la precisazione che:

\* i valori minimi e massimi indicati dal Borsino Immobiliare rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentino caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;

\* i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo.

Valore minimo 263,00 €/mese

Valore medio 351,00 €/mese

Valore massimo 439,00 €/mese

Si fa presente altresì che effettuata una preventiva richiesta all'Agenzia delle Entrate di Pisa in data 10/02/2026 in merito alla possibile presenza di precedenti contratti di locazione aventi ad oggetto il presente immobile ai fini comparativi, l'Agenzia ha risposto con esito negativo in data 25/02/2026.

## 2 - Indagini da fonti "dirette"

E' stata eseguita una indagine condotta mediante operatori del mercato immobiliare locale, tramite le rilevazioni di specifici canoni mensili lordi di locazione, riferiti ad immobili con medesima destinazione, caratteristiche simili e posti nelle immediate vicinanze.

Recepito il canone di locazione è quindi stato provveduto al calcolo del prezzo unitario sulla base di superficie, restituendo i seguenti valori:

a) Unità immobiliare ad uso negozio al piano terra in Santa Croce sull'Arno, Via G. Verdi

Canone mensile lordo 750 €/mese

Superficie 160 mq

Prezzo unitario al mq = 4,69 €/mq

b) Unità immobiliare ad uso negozio al piano terra in Santa Croce sull'Arno, Via G. Verdi

Canone mensile lordo 1.200 €/mese

Superficie 262 mq

Prezzo unitario al mq = 4,58 €/mq

c) Unità immobiliare ad uso negozio al piano terra in Santa Croce sull'Arno, Via XI Febbraio

Canone mensile lordo 800 €/mese

Superficie 106 mq

Prezzo unitario al mq = 7,55 €/mq

d) Unità immobiliare ad uso negozio al piano terra in Santa Croce sull'Arno, Via F. Corridoni

Canone mensile lordo 900 €/mese

Superficie 190 mq

Prezzo unitario al mq = 4,74 €/mq

Effettuata la media dei valori unitari al metro quadro si ha  $(4,69 + 4,58 + 7,55 + 4,74)/4 = 5,39$  €/mq

## 3 - Comparazione dei valori

Con riferimento al contratto di locazione in essere tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, avente ad oggetto una unità immobiliare ad uso negozio della superficie lorda di 53 mq ad un canone mensile lordo di € 300,00 corrispondenti a 5,66 €/mq, sulla base sia delle informazioni desunte dalle fonti "indirette" che da quelle "dirette" comparate con i dati relativi al contratto in oggetto si può affermare che ai fini della verifica ai sensi dell'ex art. 2923, comma 3 C.C. il canone di locazione convenuto è adeguato e corrispondente al valore del canone locativo "di mercato".

Al fine della valorizzazione della durata residua del rapporto locativo si procede mediante accumulazione iniziale ovvero attualizzando le annualità rimanenti, prendendo come riferimento il canone locativo netto, (ottenuto sottraendo dal canone lordo annuo le spese non recuperabili quali manutenzione, condominio, IMU, le tasse quali Cedolare Secca al 21% o 10%, oppure aliquota IRPEF a scaglioni), il tasso di interesse legale che per l'anno 2026 è fissato nel 1,60 % in ragione d'anno e la quantità di annualità residue alla scadenza del contratto.

Conoscendo la durata residua del rapporto locativo che tiene conto anche della proroga legale di ulteriori anni 6 oltre la data di prima scadenza, si quantifica una durata residua di circa 8 anni, 98 mesi per l'esattezza (30/04/2034).

Provvedendo quindi al calcolo dell'accumulazione iniziale si ricava un importo netto residuo pari ad € 15.365,00

Si uniscono:

- con il n. 17 il Contratto di Locazione uso negozio del 01/05/2022 tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* registrato in data 10/06/2022 all'Agenzia delle Entrate di Pescia al n. 1060 serie 3T.
- con il n. 23 l'interrogazione presso il Borsino Immobiliare
- con il n. 24 le schede relative agli annunci di immobili comparativi posti in locazione
- con il n. 22 la risposta dell'AdE di Pisa del 25/02/2026

ASTE GIUDIZIARIE  
**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/05/1958 al 02/08/2013	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Marino Marcantonio	08/05/1958	4984	176
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa			2306
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 03/08/2013 al 14/10/2015	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			03/08/2013		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di	16/04/2014	5183	3702

		Pisa			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate di Empoli	01/08/2014	289	9990/14
Dal 15/10/2015	**** Omissis ****	<b>Cessione di diritti reali a titolo oneroso</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Ruta Leonardo	15/10/2015	134985	35301
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	21/10/2015	15108	10477
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate di Empoli	21/10/2015	5024	Serie 1T

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 della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Unisce la seguente documentazione:

- con il n. 9a atto compravendita Notaio Dott. Marino Marcantonio di Santa Croce sull'Arno del 08/05/1958 rep. 4984/176
- con il n. 9b Nota di trascrizione Dichiarazione di Successione \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 03/08/2013 R.P. 3702 del 2015
- con il n. 9c atto di cessione di diritti a titolo oneroso Notaio Dott. Leonardo Ruta di Fucecchio del 15/10/2015 rep. 134.985/35.301

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni

- **Sentenza di apertura liquidazione giudiziale**  
Trascritto a Pisa il 27/01/2026  
Reg. gen. 1362 - Reg. part. 1013

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa sulla base delle tariffe vigenti alla data di emissione del Decreto di Trasferimento.

Si unisce:

- con il n. 8 la nota di trascrizione della formalità R.P. 1013/2026.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Secondo il Regolamento Urbanistico del Comune di Santa Croce sull'Arno il complesso immobiliare del quale l'unità immobiliare fa parte ricade all'interno delle Aree residenziali e dei servizi correlati, Ambiti Urbani di qualificazione saturi (Q1).

In tali zone lo Strumento Urbanistico ammette, oltre gli interventi di ristrutturazione edilizia, anche interventi di demolizione e successiva ricostruzione, senza incremento di SUL né di superficie coperta e nell'eventuale rispetto di ulteriori parametri e prescrizioni locali, in particolare a tutela di elementi di qualità presenti.

Con esclusione degli edifici di interesse storico di cui all'Appendice 1, è consentito l'ampliamento fino al 10% del volume esistente, mediante sopraelevazione o addizione laterale, qualora l'integrazione si configuri organica al fabbricato esistente in termini tipologici e architettonici.

Le attività commerciali legate alla distribuzione al minuto nel settore non alimentare sono consentite fino a 1.500 mq. di superficie di vendita.

Il fabbricato non risulta ricadere all'interno di area sottoposta a vincolo di natura paesaggistica né sottoposto a vincolo diretto di tutela.

Si unisce:

- con il n. 11 l'estratto della cartografica del Regolamento Urbanistico del Comune di Santa Croce sull'Arno con evidenziato il fabbricato oggetto di perizia

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Santa Croce sull'Arno hanno permesso di rilevare che il complesso edilizio del quale l'unità immobiliare fa parte è stato edificato in data anteriore il 01 settembre 1967 in ordine a Licenza Edilizia n. 197/1958 del 31/12/1958 prot. 11773 cui ha fatto seguito al termine dei lavori il rilascio del Certificato di Agibilità in data 02/12/1960.

Successivamente ha assunto l'attuale consistenza in virtù della presentazione al Comune di Santa Croce

sull'Arno dei seguenti titoli edilizi:

- Attestazione di Conformità a Sanatoria n. 11/2015 del 22/10/2015 (unita con il n. 12a)
- Attestazione di Agibilità n. 189/2020 prot. 14083 del 10/07/2020 (unita con il n. 12e)
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell'art. 136 L.R. 65/2014 n. 394/2022 (unito con il n. 12d) per il cambio di destinazione da direzionale a commerciale senza esecuzione di opere.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi citati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 1d è stato possibile rilevare che sussiste una totale corrispondenza.

#### **LOTTO 5**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Giuseppe Viviani, 4, piano 3

#### **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 debitori:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

#### **CONFINI**

Proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parti comuni, salvo se altri

#### **CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	49,33 mq	57,80 mq	1	57,80 mq	2,70 m	Terzo
Terrazza	19,62 mq	22,48 mq	0,3	6,74 mq	0,00 m	Terzo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>64,54 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>64,54 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si unisce:

- con il n. 2e l'elaborato grafico raffigurante la consistenza dell'unità immobiliare ai fini del calcolo della superficie commerciale

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/06/1996 al 26/07/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 190, Sub. 23 Categoria A10 Cl.U, Cons. 3 vani Rendita € 1.431,62 Piano Terzo
Dal 27/07/2000 al 03/05/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 190, Sub. 23 Categoria A10 Cl.U, Cons. 3 vani Rendita € 1.431,62 Piano Terzo
Dal 04/05/2005 al 19/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 190, Sub. 23 Categoria A10 Cl.U, Cons. 3 vani Rendita € 1.431,62 Piano Terzo
Dal 20/02/2023 al 10/02/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 190, Sub. 23 Categoria A10 Cl.U, Cons. 3 vani Rendita € 1.431,62 Piano Terzo

Si unisce:

- con il n. 6e la visura catastale storica dell'unità immobiliare Foglio 18, particella 190 sub. 23

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	190	23		A10	U	3 vani		1431,62 €	Terzo	

### Corrispondenza catastale

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

Si unisce:

- con il n. 7e la planimetria catastale dell'unità immobiliare Foglio 18, particella 190 sub. 23

### STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare ad uso ufficio si presenta in buono stato di conservazione sia per quanto riguarda le finiture esterne che interne che non necessitano di particolari ed urgenti interventi di manutenzione.

### PARTI COMUNI

Le parti comuni alle quali l'unità immobiliare ha diritto, per quanto catastalmente identificate sono raffigurate in Foglio di mappa 18, dalla particella 190 dai seguenti subalterni:

- 28 BCNC ingresso, locale contatori e sala macchine ascensori;
- 29 BCNC ascensore al piano terra;
- 30 BCNC ascensore, vano scala, servizi igienici, corridoi;
- 32 BCNC ingresso al piano terra;
- 33 BCNC area scoperta

Il tutto così come peraltro indicato nell'atto di Compravendita Notaio Dott. Alberto Carapelle di Buggiano del 20/02/2023 rep. 30.737/18.356 (unito con il n. 10c).

Con il n. 7g si unisce l'elaborato planimetrico comprensivo dell'elenco subalterni della particella 190

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'accesso al bene avviene da Piazza del Popolo attraverso area destinata alla viabilità identificata in foglio 18, particella 190 subalterno 27 sulla quale è stata costituita in favore del bene in oggetto servitù di passaggio

pedonale e carrabile con ogni mezzo con riferimento agli atti trascritti a Pisa il 29/10/1992 al n. 8944 e 01/08/2000 ai n.ri 12623/7949.

Risulta altresì costituita servitù di passaggio pedonale e di elettrodotto in cavo sotterraneo con atto trascritto a Pisa il 28/06/1993 al n. 4523.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il maggior fabbricato del quale l'unità immobiliare fa parte è stato edificato nella prima metà degli anni '90 e più nello specifico in ordine a Concessione Edilizia del 1993 e si sviluppa su cinque livelli fuori terra oltre a piano interrato.

La struttura del fabbricato è in calcestruzzo armato con solai di piano in latero cemento, le pareti esterne sono costituite da facciate continue in vetro, internamente le partizioni tra parti comuni e unità immobiliari private sono costituite da murature di laterizio intonacate, con pavimenti in gres per le parti comuni, il tutto in buono stato manutentivo.

I piani sono collegati internamente da scale comuni ed ascensori.

Relativamente all'unità in oggetto la pavimentazione interna è di tipo "galleggiante" con quadroni in ceramica, gli infissi sono in metallo con vetrocamera.

I locali sono climatizzati con pompa di calore con motore esterno sulla terrazza esclusiva.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Non risultano in essere contratti di locazione, comodato, leasing, ecc. relativamente agli immobili oggetto di procedura ne intestati alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 03/05/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Enrico Barone	27/07/2000	34151	5518
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	01/08/2000	12623-12624	7949-7950
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

		Agenzia delle Entrate di San Miniato	01/08/2000	693	Serie 1V
Dal 04/05/2005 al 19/02/2023	**** Omissis ****	<b>Trasformazione di società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Alberto Carapelle	04/05/2005	20858	10599
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	26/05/2005	11723	6694
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/02/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Alberto Carapelle	20/02/2023	30737	18356
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	27/02/2023	3856	2807
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia delle Entrate di Pescia	27/02/2023	346	Serie 1T		

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 della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Unisce la seguente documentazione:

- con il n. 10a atto di compravendita Notaio Dott. Enrico Barone di San Miniato del 27/07/2000 rep. 34.151/5.518
- con il n. 10b atto di trasformazione di società Notaio Dott. Alberto Carapelle di Buggiano del 04/05/2005 rep. 20.858/10.599
- con il n. 10c atto di compravendita Notaio Dott. Alberto Carapelle di Buggiano del 20/02/2023 rep.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **Trascrizioni**

- **Sentenza di apertura liquidazione giudiziale**  
Trascritto a Pisa il 27/01/2026  
Reg. gen. 1362 - Reg. part. 1013  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa sulla base delle tariffe vigenti alla data di emissione del Decreto di Trasferimento.

Si unisce:

- con il n. 8 la nota di trascrizione della formalità R.P. 1013/2026.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Secondo il Regolamento Urbanistico del Comune di Santa Croce sull'Arno il complesso immobiliare del quale l'unità immobiliare fa parte ricade all'interno delle Aree residenziali e dei servizi correlati, Ambiti Urbani di qualificazione saturi (Q1).

In tali zone lo Strumento Urbanistico ammette, oltre gli interventi di ristrutturazione edilizia, anche interventi di demolizione e successiva ricostruzione, senza incremento di SUL né di superficie coperta e nell'eventuale rispetto di ulteriori parametri e prescrizioni locali, in particolare a tutela di elementi di qualità presenti.

Con esclusione degli edifici di interesse storico di cui all'Appendice 1, è consentito l'ampliamento fino al 10% del volume esistente, mediante sopraelevazione o addizione laterale, qualora l'integrazione si configuri organica al fabbricato esistente in termini topologici e architettonici.

Le attività commerciali legate alla distribuzione al minuto nel settore non alimentare sono consentite fino a 1.500 mq. di superficie di vendita.

Il fabbricato non risulta ricadere all'interno di area sottoposta a vincolo di natura paesaggistica ne sottoposto a vincolo diretto di tutela.

Si unisce:

- con il n. 11 l'estratto della cartografica del Regolamento Urbanistico del Comune di Santa Croce sull'Arno con evidenziato il fabbricato oggetto di perizia

## 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.

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Santa Croce sull'Arno hanno permesso di rilevare che il complesso edilizio del quale l'unità immobiliare fa parte è stato edificato in ordine a Concessione Edilizia n. 1688 del 14/07/1993 (Pratica n.182/90) per "Ricostruzione di fabbricato ad uso direzionale - commerciale" (unità con il n. 12f) e successivamente ha assunto l'attuale consistenza in virtù della presentazione e rilascio da parte del Comune di Santa Croce sull'Arno dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 1985 del 02/12/1996 (Pratica n. 330/96) per "Rinnovo C.E. 1688/93"; (unità con il n. 12g)
- Concessione Edilizia n. 2028 del 01/04/1997 (Pratica n. 280/96) per "Variante alla C.E. 1688 del 14/07/1993 e successiva C.E. 1985 del 02/12/1996 per la costruzione di edificio ad uso direzionale - commerciale"; (unità con il n. 12h)
- Certificato di Agibilità n. 23/99 del 29/06/1999 (Pratica n. 67/96) (unità con il n. 12i).

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'unità immobiliare risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 17/02/2023 (validità fino al 17/02/2033) a firma del Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, iscritto al Collegio dei Geometri di Firenze al n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dal quale risulta attribuita la classe energetica "D", trasmesso al portale telematico della Regione Toscana SIERT in data 17/02/2023 con n. identificativo 581299.

Con mail inviata dal sottoscritto al Tecnico Certificatore in data 30/01/2026 veniva chiesto di fornire copia del suddetto attestato; tale mail non ha ricevuto riscontro e pertanto non è possibile allegare alla presente perizia il certificato energetico.

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi citati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 1e è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale corrispondenza.

Tuttavia si rende opportuno evidenziare modesti scostamenti nelle indicazioni delle quote planimetriche indicate nei grafici allegati ai Provvedimenti edilizi; tali divergenze risultano ricomprese all'interno delle tolleranze edilizie così come disciplinate dall'art. 34 bis, comma 2bis del DPR 380/01 e pertanto non soggette a provvedimento sanzionatorio o di sanatoria.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.100,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.200,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 800,00

Si unisce la documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio Ininvest con mail del 12/02/2026 contenente:

- con il n. 19 Bilancio preventivo individuale per esercizio straordinario, Bilancio consuntivo individuale al 31/12/2025 per esercizio ordinario.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Amedeo Modigliani, snc, piano T  
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) su unità immobiliare ad uso garage posta al piano terra del più ampio fabbricato posto in Santa Croce sull'Arno, in angolo tra Via del Bosco e Via Amedeo Modigliani, con accesso diretto esclusivo da quest'ultima via, da ingresso sprovvisto di numero civico e composto internamente da un unico vano.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 433, Sub. 14, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 6.100,00  
Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, ovvero quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra la domanda e l'offerta.  
Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.  
Nel caso in specie l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato".  
La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.  
Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:
  - metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso posso ricondursi;
  - metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzata in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di

mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso in specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene in stima costituito da una unità immobiliare ad uso box rimessa, il tutto facente parte di un complesso immobiliare all'interno del centro abitato di Santa Croce sull'Arno;

- dalla presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

Lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach), è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (ad es. metri quadri, percentuale, numero, ecc.);

- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es. scadente - normale - ottimo);

- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad es. presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Occorre precisare che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la stima valutativa eseguendone la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 5% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 5% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA, individuando gli immobili di confronto (comparables), tutti situati in Comune di Santa Croce sull'Arno, interni alla zona O.M.I. B1 Centrale capoluogo, di seguito riportati.

Lo scrivente ha preso in esame un campione di n. 5 comparabili dei quali solo n. 3 soltanto utili ai fini del calcolo del valore di stima finale in quanto restituiscono valori compresi all'interno della percentuale suddetta del 5% escludendo pertanto i restanti due comparabili, e più nel dettaglio:

\* Comparabile n. 1 ESCLUSO DAL CALCOLO DI STIMA

Posto auto coperto posto al piano interrato di più ampio fabbricato in Santa Croce sull'Arno, Strada privata Giovacchini n. 18.

Prezzo ricavato per compravendita in maggior consistenza: 4.480,00 €; Superficie Commerciale 11,00 mq; Stato: normale

\* Comparabile n. 2 ESCLUSO DAL CALCOLO DI STIMA

Garage posto al piano terra di più ampio fabbricato in Santa Croce sull'Arno, Via Leonide Jotti n. 2.

Prezzo ricavato per compravendita in maggior consistenza: 25.000,00 €; Superficie Commerciale 33,65 mq; Stato: ottimo

\* Comparabile n. 3

Posto auto coperto posto al piano interrato di più ampio fabbricato in Santa Croce sull'Arno, Via Pietro Gori n. 1.

Prezzo ricavato per compravendita in maggior consistenza: 10.130,00 €; Superficie Commerciale 18,00 mq; Stato: normale

\* Comparabile n. 4

Garage posto al piano terra di più ampio fabbricato in Santa Croce sull'Arno, Largo Fragola Rossa n. 15-1.

Prezzo ricavato per compravendita in maggior consistenza: 7.465,00 €; Superficie Commerciale 15,00 mq; Stato: normale

\* Comparabile n. 5

Garage posto al piano terra di più ampio fabbricato in Santa Croce sull'Arno, Largo Fragola Rossa n. 15-2.

Prezzo ricavato per compravendita in maggior consistenza: 5.975,00 €; Superficie Commerciale 12,00 mq; Stato: normale

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene, in condizioni di libero mercato, in complessivi 6.100,00 Euro in conto tondo.

Si uniscono:

- con il n. 13a l'elenco e le schede dei comparabili presi in esame per la valutazione dell'unità immobiliare;

- con il n. 14a l'interrogazione effettuata presso il Borsino Immobiliare con la precisazione che:

\* i valori minimi e massimi indicati dal Borsino Immobiliare rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentino caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;

\* i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo.

- con il n. 15a il prospetto di calcolo riepilogativo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Amedeo Modigliani, snc, piano T	11,81 mq	515,00 €/mq	€ 6.082,15	100,00%	€ 6.100,00
				Valore di stima:	€ 6.100,00

**Valore finale di stima: € 6.100,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via del Bosco, 12, piano T  
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) su unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano terra del più ampio fabbricato posto in Santa Croce sull'Arno, in angolo tra Via del Bosco e Via Modigliani, con accesso diretto esclusivo dal civico n. 12 di Via del Bosco e composto internamente da due vani oltre a servizi igienici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 433, Sub. 13, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 41.000,00

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, ovvero quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra la domanda e l'offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata. Nel caso in specie l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato".

La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;

- metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzata in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso in specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene in stima costituito da una unità immobiliare ad ufficio, il tutto facente parte di un complesso immobiliare all'interno del centro abitato di Santa Croce sull'Arno;
- dalla situazione estremamente incerta del mercato immobiliare della zona ove ricade l'immobile, la quale non permette di poter recepire sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili, che forniscano dati attendibili da comparare con il bene oggetto di valutazione;
- dalla presenza di un contratto di locazione che genera reddito nel tempo;

lo scrivente ha ritenuto opportuno determinare il "valore commerciale" del presente bene utilizzando il procedimento analitico per capitalizzazione dei redditi.

La stima per capitalizzazione dei redditi determina il valore di mercato di un immobile (o bene produttivo) basandosi sulla sua capacità di generare reddito nel tempo. Il valore si ottiene dividendo il reddito annuo netto (o potenziale) per un saggio di capitalizzazione ( $V=R/r$ ), riflettendo l'attualizzazione dei redditi futuri, dove:

V = Valore di mercato (capitale)

R = Reddito netto annuo (canoni di locazione meno spese come manutenzione, IMU, sfitto)

r = Saggio (o tasso) di capitalizzazione, che esprime il rendimento atteso in base al rischio.

Tale metodologia trova particolare applicazione per immobili a reddito (uffici, negozi, alberghi, fondi

rustici) e per immobili in zone con mercato di locazione attivo.

Il metodo presuppone che il valore dell'immobile sia direttamente proporzionale alla rendita che genera.

Il procedimento consiste nel ricavare il reddito lordo annuo e nel successivo calcolo del reddito netto deducendo le spese di gestione. La scelta del saggio di capitalizzazione appropriato avviene mediante una ricerca di mercato per l'individuazione del saggio medio che sarà poi corretto sulla base di caratteristiche proprie dell'immobile con particolare riferimento alla zona ove ricade, alla presenza di attrezzature collettive, spazi pubblici, caratteristiche di prospicienza, grado di finitura, ecc. e comunque tutte qualità che possano influire positivamente o negativamente sull'appetibilità dell'immobile.

Effettuato inoltre un riscontro sul mercato immobiliare al fine di recepire quelli che sono i valori medi lordi unitari per le locazioni di immobili simili lo scrivente ha utilizzato i valori noti di reddito consistenti in:

Canone locazione annuo lordo = 3.600,00 €/annue = Reddito lordo

dal quale detraendo le spese di gestione si ricava un Reddito netto pari a circa 1.930,00

Recepito il saggio di capitalizzazione netto, quantificato nel 4,7 %, sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene, in condizioni di libero mercato, in complessivi 41.000,00 Euro in conto tondo

Si uniscono:

- con il n. 14b l'interrogazione effettuata presso il Borsino Immobiliare con la precisazione che:

\* i valori minimi e massimi indicati dal Borsino Immobiliare rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentino caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;

\* i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo.

- con il n. 15b il prospetto di calcolo riepilogativo di stima per capitalizzazione dei redditi che ha condotto alla

determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Ufficio Santa Croce sull'Arno (PI) - Via del Bosco, 12, piano T	42,22 mq	970,00 €/mq	€ 40.953,40	100,00%	€ 41.000,00
				Valore di stima:	€ 41.000,00

Valore di stima: € 41.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### Deprezamenti

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione per immobile locato	15,00	%

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Al fine della quantificazione della decurtazione del valore di mercato lo scrivente ritiene opportuno affrontare alcune considerazioni.

Premesso che sia il canone locativo convenuto che il valore di mercato dell'unità immobiliare risultano congrui come peraltro dimostrato nella presente perizia, la procedura consistente nel computo di un ipotetico valore di usufrutto sull'intero immobile occupato per la durata residua legale della locazione, ridotto del canone locativo convenuto attualizzato e ritraibile dal bene per la medesima durata, nel caso specifico trova difficile applicazione sia per il contenuto valore dell'immobile che conduce ad un equivalente contenuto valore di usufrutto, sia per l'importo del canone locativo. Più brevemente si avrebbe un importo di canone locativo residuo ben maggiore del valore di usufrutto che avrebbe generato, di per contro, un incremento del valore.

La svalutazione per immobili locati è un fenomeno comune nel mercato immobiliare, con una riduzione mediamente stimata tra il 15% ed il 30% in funzione di vari aspetti quali la durata del contratto, l'importo del canone, l'affidabilità del conduttore nonché i vincoli di mercato che normalmente fanno sì che un immobile locato sia attratto prevalentemente da investitori, restringendo la platea di potenziali acquirenti rispetto a un immobile libero, che potrebbe essere acquistato da un imprenditore per la propria attività.

Nel caso specifico invece, considerata la destinazione dell'unità immobiliare, il contesto in cui si inserisce nonché le caratteristiche proprie dell'immobile fanno desumere che un potenziale acquirente possa avere interesse all'acquisto più per un utilizzo proprio che non per generarne un reddito, reputando quindi opportuno quantificare un deprezzamento percentuale a titolo impossibilità di utilizzo immediato.

La decurtazione di valore pertanto non deriva direttamente dall'occupazione dei locali ad un canone non in linea con il mercato ma dalla occupazione stessa dei locali, in ragione del presumibile interessamento all'utilizzo diretto da parte degli interessati all'acquisto.

In considerazione quindi della durata residua del rapporto nonché del rendimento del canone locativo in essere si reputa opportuno compensare tali valori applicando un deprezzamento del 15 % del valore stimato ad immobile libero.

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via del Bosco, 6-8, piano T  
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) su unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano terra del più ampio fabbricato posto in Santa Croce sull'Arno, in angolo tra Via del Bosco e Via Modigliani, con accesso diretto esclusivo identificato dai civici n. 6 e 8 di Via del Bosco e composto internamente da tre vani e doppi servizi igienici.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 433, Sub. 7, Categoria A10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 83.200,00  
Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, ovvero quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra la domanda e l'offerta.  
Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata. Nel caso in specie l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato".  
La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso posso ricondursi;
- metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzata in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso in specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene in stima costituito da una unità immobiliare ad ufficio, il tutto facente parte di un complesso immobiliare all'interno del centro abitato di Santa Croce sull'Arno;
- dalla situazione estremamente incerta del mercato immobiliare della zona ove ricade l'immobile, la quale non permette di poter recepire sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili, che forniscano dati attendibili da comparare con il bene oggetto di valutazione;
- dalla presenza di un contratto di locazione che genera reddito nel tempo, relativo ad un immobile con medesima destinazione e perlopiù adiacente all'unità in questione;

lo scrivente ha ritenuto opportuno determinare il "valore commerciale" del presente bene utilizzando il procedimento analitico per capitalizzazione dei redditi.

La stima per capitalizzazione dei redditi determina il valore di mercato di un immobile (o bene produttivo) basandosi sulla sua capacità di generare reddito nel tempo. Il valore si ottiene dividendo il reddito annuo netto (o potenziale) per un saggio di capitalizzazione ( $V=R/r$ ), riflettendo l'attualizzazione dei redditi futuri, dove:

V = Valore di mercato (capitale)

R = Reddito netto annuo (canoni di locazione meno spese come manutenzione, IMU, sfitto)

r = Saggio (o tasso) di capitalizzazione, che esprime il rendimento atteso in base al rischio.

Tale metodologia trova particolare applicazione per immobili a reddito (uffici, negozi, alberghi, fondi rustici) e per immobili in zone con mercato di locazione attivo.

Il metodo presuppone che il valore dell'immobile sia direttamente proporzionale alla rendita che genera.

Il procedimento consiste nel ricavare il reddito lordo annuo e nel successivo calcolo del reddito netto deducendo le spese di gestione. La scelta del saggio di capitalizzazione appropriato avviene mediante una ricerca di mercato per l'individuazione del saggio medio che sarà poi corretto sulla base di caratteristiche proprie dell'immobile con particolare riferimento alla zona ove ricade, alla presenza di attrezzature collettive, spazi pubblici, caratteristiche di prospicenza, grado di finitura, ecc. e comunque tutte qualità che possano influire positivamente o negativamente sull'appetibilità dell'immobile.

Effettuato inoltre un riscontro sul mercato immobiliare al fine di recepire quelli che sono i valori medi lordi unitari per le locazioni di immobili simili lo scrivente ha utilizzato quei valori che generano un reddito pari a:

Canone locazione annuo lordo = 7.000,00 €/annue = Reddito lordo

dal quale detraendo le spese di gestione si ricava un Reddito netto pari a circa 3.910,00 €

Recepito il saggio di capitalizzazione netto, quantificato nel 4,7 %, sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene, in condizioni di libero mercato, in complessivi 83.200,00 Euro in conto tondo.

Si uniscono:

- con il n. 14c l'interrogazione effettuata presso il Borsino Immobiliare con la precisazione che:

\* i valori minimi e massimi indicati dal Borsino Immobiliare rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentino caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;

\* i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non posso sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo.

- con il n. 15c il prospetto di calcolo riepilogativo di stima per capitalizzazione dei redditi che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Ufficio Santa Croce sull'Arno (PI) - Via del Bosco, 6-8, piano T	86,68 mq	960,00 €/mq	€ 83.212,80	100,00%	€ 83.200,00
				Valore di stima:	€ 83.200,00

Valore di stima: € 83.200,00

**Valore finale di stima: € 83.200,00**

#### LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via del Bosco, 4, piano T Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) su unità immobiliare ad uso negozio posta al piano terra del più ampio fabbricato posto in Santa Croce sull'Arno, in angolo tra Via del Bosco e Via Modigliani, con accesso diretto esclusivo dal civico n. 4 di Via del Bosco e composto internamente da un vano ad uso negozio oltre retro-negozio e servizi igienici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 433, Sub. 17, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 46.500,00

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, ovvero quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra la domanda e l'offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata. Nel caso in specie l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato".

La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso posso ricondursi;

- metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzata in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso in specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene in stima costituito da una unità immobiliare ad ufficio, il tutto facente parte di un complesso immobiliare all'interno del centro abitato di Santa Croce sull'Arno;  
 - dalla situazione estremamente incerta del mercato immobiliare della zona ove ricade l'immobile, la quale non permette di poter recepire sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili, che forniscano dati attendibili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

- dalla presenza di un contratto di locazione che genera reddito nel tempo;

lo scrivente ha ritenuto opportuno determinare il "valore commerciale" del presente bene utilizzando il procedimento analitico per capitalizzazione dei redditi.

La stima per capitalizzazione dei redditi determina il valore di mercato di un immobile (o bene produttivo) basandosi sulla sua capacità di generare reddito nel tempo. Il valore si ottiene dividendo il reddito annuo netto (o potenziale) per un saggio di capitalizzazione (( $V=R/r$ )), riflettendo l'attualizzazione dei redditi futuri, dove:

V = Valore di mercato (capitale)

R = Reddito netto annuo (canoni di locazione meno spese come manutenzione, IMU, sfitto)

r = Saggio (o tasso) di capitalizzazione, che esprime il rendimento atteso in base al rischio.

Tale metodologia trova particolare applicazione per immobili a reddito (uffici, negozi, alberghi, fondi rustici) e per immobili in zone con mercato di locazione attivo.

Il metodo presuppone che il valore dell'immobile sia direttamente proporzionale alla rendita che genera.

Il procedimento consiste nel ricavare il reddito lordo annuo e nel successivo calcolo del reddito netto deducendo le spese di gestione. La scelta del saggio di capitalizzazione appropriato avviene mediante una ricerca di mercato per l'individuazione del saggio medio che sarà poi corretto sulla base di caratteristiche proprie dell'immobile con particolare riferimento alla zona ove ricade, alla presenza di attrezzature collettive, spazi pubblici, caratteristiche di prospicienza, grado di finitura, ecc. e comunque tutte qualità che possano influire positivamente o negativamente sull'appetibilità dell'immobile.

Effettuato inoltre un riscontro sul mercato immobiliare al fine di recepire quelli che sono i valori medi lordi unitari per le locazioni di immobili simili lo scrivente ha utilizzato i valori noti di reddito consistenti in:

Canone locazione annuo lordo = 3.600,00 €/annue = Reddito lordo

dal quale detraendo le spese di gestione si ricava un Reddito netto pari a circa 2.230,00

Recepito il saggio di capitalizzazione netto, quantificato nel 4,8 %, sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene, in condizioni di libero mercato, in complessivi 46.500,00 Euro in conto tondo.

Si uniscono:

- con il n. 14d l'interrogazione effettuata presso il Borsino Immobiliare con la precisazione che:

\* i valori minimi e massimi indicati dal Borsino Immobiliare rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentino caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;

\* i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo.

- con il n. 15d il prospetto di calcolo riepilogativo di stima per capitalizzazione dei redditi che ha condotto alla

determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Negozio Santa Croce sull'Arno (PI) - Via del Bosco, 4,	43,73 mq	1.060,00 €/mq	€ 46.353,80	100,00%	€ 46.500,00

piano T						
					Valore di stima:	€ 46.500,00

Valore di stima: € 46.500,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione per immobile locato	15,00	%

**Valore finale di stima: € 39.525,00**

Al fine della quantificazione della decurtazione del valore di mercato lo scrivente ritiene opportuno affrontare alcune considerazioni.

Premesso che sia il canone locativo convenuto che il valore di mercato dell'unità immobiliare risultano congrui come peraltro dimostrato nella presente perizia, la procedura consistente nel computo di un ipotetico valore di usufrutto sull'intero immobile occupato per la durata residua legale della locazione, ridotto del canone locativo convenuto attualizzato e ritraibile dal bene per la medesima durata, nel caso specifico trova difficile applicazione sia per il contenuto valore dell'immobile che conduce ad un equivalente contenuto valore di usufrutto, sia per l'importo del canone locativo. Più brevemente si avrebbe un importo di canone locativo residuo ben maggiore del valore di usufrutto che avrebbe generato, di per contro, un incremento del valore.

La svalutazione per immobili locati è un fenomeno comune nel mercato immobiliare, con una riduzione mediamente stimata tra il 15% ed il 30% in funzione di vari aspetti quali la durata del contratto, l'importo del canone, l'affidabilità del conduttore nonché i vincoli di mercato che normalmente fanno sì che un immobile locato sia attratto prevalentemente da investitori, restringendo la platea di potenziali acquirenti rispetto a un immobile libero, che potrebbe essere acquistato da un imprenditore per la propria attività.

Nel caso specifico invece, considerata la destinazione dell'unità immobiliare, il contesto in cui si inserisce nonché le caratteristiche proprie dell'immobile fanno desumere che un potenziale acquirente possa avere interesse all'acquisto più per un utilizzo proprio che non per generarne un reddito, reputando quindi opportuno quantificare un deprezzamento percentuale a titolo impossibilità di utilizzo immediato.

La decurtazione di valore pertanto non deriva direttamente dall'occupazione dei locali ad un canone non in linea con il mercato ma dalla occupazione stessa dei locali, in ragione del presumibile interessamento all'utilizzo diretto da parte degli interessati all'acquisto.

In considerazione quindi della durata residua del rapporto nonché del rendimento del canone locativo in essere si reputa opportuno compensare tali valori applicando un deprezzamento del 15 % del valore complessivo ad immobile libero.

### LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Giuseppe Viviani, 4, piano 3  
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) su unità immobiliare ad uso ufficio posta al

piano terzo del più ampio fabbricato direzionale posto in Santa Croce sull'Arno, Via Giuseppe Viviani, 4, composta internamente da un ampio vano suddiviso da pareti attrezzate che danno luogo a tre ambienti distinti oltre a servizio igienico e terrazza esclusiva sui fronti Est e Sud.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 190, Sub. 23, Categoria A10 Valore di stima del bene: € 74.200,00

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, ovvero quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra la domanda e l'offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata. Nel caso in specie l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato".

La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzata in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso in specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene in stima costituito da una unità immobiliare ad ufficio, il tutto facente parte di un complesso immobiliare all'interno del centro abitato di Santa Croce sull'Arno;
- dalla situazione estremamente incerta del mercato immobiliare della zona ove ricade l'immobile, la quale non permette di poter recepire sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili, che forniscano dati attendibili da comparare con il bene oggetto di valutazione;
- dalla presenza di contratti di locazione che generano redditi nel tempo, relativi ad un immobile con medesima destinazione e caratteristiche simili;

lo scrivente ha ritenuto opportuno determinare il "valore commerciale" del presente bene utilizzando il procedimento analitico per capitalizzazione dei redditi.

La stima per capitalizzazione dei redditi determina il valore di mercato di un immobile (o bene produttivo) basandosi sulla sua capacità di generare reddito nel tempo. Il valore si ottiene dividendo il reddito annuo netto (o potenziale) per un saggio di capitalizzazione ( $V=R/r$ ), riflettendo l'attualizzazione dei redditi futuri, dove:

V = Valore di mercato (capitale)

R = Reddito netto annuo (canoni di locazione meno spese come manutenzione, IMU, sfitto)

r = Saggio (o tasso) di capitalizzazione, che esprime il rendimento atteso in base al rischio.

Tale metodologia trova particolare applicazione per immobili a reddito (uffici, negozi, alberghi, fondi rustici) e per immobili in zone con mercato di locazione attivo.

Il metodo presuppone che il valore dell'immobile sia direttamente proporzionale alla rendita che genera.

Il procedimento consiste nel ricavare il reddito lordo annuo e nel successivo calcolo del reddito netto deducendo le spese di gestione. La scelta del saggio di capitalizzazione appropriato avviene mediante una ricerca di mercato per l'individuazione del saggio medio che sarà poi corretto sulla base di caratteristiche proprie dell'immobile con particolare riferimento alla zona ove ricade, alla presenza di attrezzature collettive, spazi pubblici, caratteristiche di prospicenza, grado di finitura, ecc. e comunque tutte qualità che possano influire positivamente o negativamente sull'appetibilità dell'immobile.

Effettuato inoltre un riscontro sul mercato immobiliare al fine di recepire quelli che sono i valori medi

lordi unitari per le locazioni di immobili simili lo scrivente ha utilizzato quei valori che generano un reddito pari a:

Canone locazione annuo lordo = 5.460,00 €/annue = Reddito lordo

dal quale detraendo le spese di gestione si ricava un Reddito netto pari a circa 2.390,00 €

Recepito il saggio di capitalizzazione netto, quantificato nel 3,95 %, sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene, in condizioni di libero mercato, in complessivi 74.200,00 Euro in conto tondo.

Si uniscono:

- con il n. 14e l'interrogazione effettuata presso il Borsino Immobiliare con la precisazione che:

\* i valori minimi e massimi indicati dal Borsino Immobiliare rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentino caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;  
\* i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo.

- con il n. 15e il prospetto di calcolo riepilogativo di stima per capitalizzazione dei redditi che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Ufficio Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Giuseppe Viviani, 4, piano 3	64,54 mq	1.150,00 €/mq	€ 74.221,00	100,00%	€ 74.200,00
				Valore di stima:	€ 74.200,00

Valore di stima: € 74.200,00

**Valore finale di stima: € 74.200,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

Pistoia, li 02/03/2026

Il C.T.U.  
Geom. Giovannini Riccardo

- ✓ Tavola del progetto - Allegato 1a - Elaborato di rilievo stato attuale Lotto 1 (Aggiornamento al 12/02/2026)
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 1b - Elaborato di rilievo stato attuale Lotto 2 (Aggiornamento al 12/02/2026)
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 1c - Elaborato di rilievo stato attuale Lotto 3 (Aggiornamento al 12/02/2026)
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 1d - Elaborato di rilievo stato attuale Lotto 4 (Aggiornamento al 12/02/2026)
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 1e - Elaborato di rilievo stato attuale Lotto 5 (Aggiornamento al 12/02/2026)
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 2a - Elaborato calcolo superficie commerciale Lotto 1 (Aggiornamento al 12/02/2026)
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 2b - Elaborato calcolo superficie commerciale Lotto 2 (Aggiornamento al 12/02/2026)
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 2c - Elaborato calcolo superficie commerciale Lotto 3 (Aggiornamento al 12/02/2026)
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 2d - Elaborato calcolo superficie commerciale Lotto 4 (Aggiornamento al 12/02/2026)
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 2e - Elaborato calcolo superficie commerciale Lotto 5 (Aggiornamento al 12/02/2026)
- ✓ Altri allegati - Allegato 3 - Documentazione fotografica esterni fabbricato Via del Bosco angolo Via A. Modigliani (Aggiornamento al 12/02/2026)
- ✓ Altri allegati - Allegato 4 - Documentazione fotografica esterni fabbricato Via G. Viviani (Aggiornamento al 12/02/2026)
- ✓ Foto - Allegato 5a - Documentazione fotografica interni Lotto 1 (Aggiornamento al 12/02/2026)
- ✓ Foto - Allegato 5b - Documentazione fotografica interni Lotto 2 (Aggiornamento al 12/02/2026)
- ✓ Foto - Allegato 5c - Documentazione fotografica interni Lotto 3 (Aggiornamento al 12/02/2026)
- ✓ Foto - Allegato 5d - Documentazione fotografica interni Lotto 4 (Aggiornamento al 12/02/2026)
- ✓ Foto - Allegato 5e - Documentazione fotografica interni Lotto 5 (Aggiornamento al 12/02/2026)
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 6a - Visura catastale storica Lotto 1 (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 6b - Visura catastale storica Lotto 2 (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 6c - Visura catastale storica Lotto 3 (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 6d - Visura catastale storica Lotto 4 (Aggiornamento al 24/12/2025)

- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 6e - Visura catastale storica Lotto 5 (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 7a - Planimetria catastale Lotto 1 (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 7b - Planimetria catastale Lotto 2 (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 7c - Planimetria catastale Lotto 3 (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 7d - Planimetria catastale Lotto 4 (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 7e - Planimetria catastale Lotto 5 (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 7f - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni Foglio 18, Particella 433 (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 7g - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni Foglio 18, Particella 190 (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato 8 - Nota di trascrizione Sentenza di apertura liquidazione giudiziale R.P. 1013/2026 (Aggiornamento al 27/01/2026)
- ✓ Atto di provenienza - Allegato 9a - Atto di compravendita Notaio Dott. Marino Marcantonio del 08/05/1958
- ✓ Atto di provenienza - Allegato 9b - Dichiarazione di Successione Berti Renzo del 03/08/2013
- ✓ Atto di provenienza - Allegato 9c - Atto di cessione dei diritti a titolo oneroso Notaio Dott. Leonardo Ruta del 15/10/2015
- ✓ Atto di provenienza - Allegato 10a - Atto di compravendita Notaio Dott. Enrico Barone del 27/07/2000
- ✓ Atto di provenienza - Allegato 10b - Atto di trasformazione di società Notaio Dott. Alberto Carapelle del 04/05/2005
- ✓ Atto di provenienza - Allegato 10c - Atto di compravendita Notaio Dott. Alberto Carapelle del 20/02/2023
- ✓ Estratti di mappa - Allegato 11 - Estratto di R.U. Comune di S. Croce sull'Arno
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 12a - Attestazione di Conformità a Sanatoria n. 11/2015
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 12b - C.I.L.A. Pratica 83/2017
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 12c - C.I.L.A. Pratica 128/2018
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 12d - C.I.L.A. Pratica 394/2022
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Allegato 12e - Attestazione Agibilità Pratica 189/2020
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 12f - C.E. n. 1688 Pratica 182/90
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 12g - C.E. n. 1985 Pratica 330/96
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 12h - C.E. n. 2028 Variante 1688 Pratica 280/96
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Allegato 12i - Certificato Agibilità n. 23/99 Pratica 67/96
- ✓ Altri allegati - Allegato 13 - Elenco schede comparabili per stima Lotto 1

- ✓ Altri allegati - Allegato 14a - Interrogazione Borsino Immobiliare Lotto 1
- ✓ Altri allegati - Allegato 14b - Interrogazione Borsino Immobiliare Lotto 2
- ✓ Altri allegati - Allegato 14c - Interrogazione Borsino Immobiliare Lotto 3
- ✓ Altri allegati - Allegato 14d - Interrogazione Borsino Immobiliare Lotto 4
- ✓ Altri allegati - Allegato 14e - Interrogazione Borsino Immobiliare Lotto 5
- ✓ Altri allegati - Allegato 15a - Prospetto sintetico riepilogativo di stima Lotto 1
- ✓ Altri allegati - Allegato 15b - Prospetto sintetico riepilogativo di stima Lotto 2
- ✓ Altri allegati - Allegato 15c - Prospetto sintetico riepilogativo di stima Lotto 3
- ✓ Altri allegati - Allegato 15d - Prospetto sintetico riepilogativo di stima Lotto 4
- ✓ Altri allegati - Allegato 15e - Prospetto sintetico riepilogativo di stima Lotto 5
- ✓ Altri allegati - Allegato 16 - Contratto di locazione Lotto 2
- ✓ Altri allegati - Allegato 17 - Contratto di locazione Lotto 4
- ✓ Altri allegati - Allegato 18 - Attestato di Prestazione Energetica Lotto 2
- ✓ Altri allegati - Allegato 19 - Bilanci condominiali e tabelle millesimali Lotto 5
- ✓ Altri allegati - Allegato 20 - Interrogazione Borsino Immobiliare Valori locativi Lotto 2
- ✓ Altri allegati - Allegato 21 - Schede annunci locazioni Lotto 2
- ✓ Altri allegati - Allegato 22 - Risposta Agenzia delle Entrate
- ✓ Altri allegati - Allegato 23 - Interrogazione Borsino Immobiliare Valori locativi Lotto 4
- ✓ Altri allegati - Allegato 24 - Schede annunci locazioni Lotto 4

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Amedeo Modigliani, snc, piano T  
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) su unità immobiliare ad uso garage posta al piano terra del più ampio fabbricato posto in Santa Croce sull'Arno, in angolo tra Via del Bosco e Via Amedeo Modigliani, con accesso diretto esclusivo da quest'ultima via, da ingresso sprovvisto di numero civico e composto internamente da un unico vano.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 433, Sub. 14, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Secondo il Regolamento Urbanistico del Comune di Santa Croce sull'Arno il complesso immobiliare del quale l'unità immobiliare fa parte ricade all'interno delle Aree residenziali e dei servizi correlati, Ambiti Urbani di qualificazione saturi (Q1). In tali zone lo Strumento Urbanistico ammette, oltre gli interventi di ristrutturazione edilizia, anche interventi di demolizione e successiva ricostruzione, senza incremento di SUL né di superficie coperta e nell'eventuale rispetto di ulteriori parametri e prescrizioni locali, in particolare a tutela di elementi di qualità presenti. Con esclusione degli edifici di interesse storico di cui all'Appendice 1, è consentito l'ampliamento fino al 10% del volume esistente, mediante sopraelevazione o addizione laterale, qualora l'integrazione si configuri organica al fabbricato esistente in termini tipologici e architettonici. Le attività commerciali legate alla distribuzione al minuto nel settore non alimentare sono consentite fino a 1.500 mq. di superficie di vendita. Il fabbricato non risulta ricadere all'interno di area sottoposta a vincolo di natura paesaggistica ne sottoposto a vincolo diretto di tutela. Si unisce: - con il n. 11 l'estratto della cartografica del Regolamento Urbanistico del Comune di Santa Croce sull'Arno con evidenziato il fabbricato oggetto di perizia

**Prezzo base d'asta: € 6.100,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via del Bosco, 12, piano T  
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) su unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano terra del più ampio fabbricato posto in Santa Croce sull'Arno, in angolo tra Via del Bosco e Via Modigliani, con accesso diretto esclusivo dal civico n. 12 di Via del Bosco e composto internamente da due vani oltre a servizi igienici.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 433, Sub. 13, Categoria A10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Secondo il Regolamento Urbanistico del Comune di Santa Croce sull'Arno il complesso immobiliare del quale l'unità immobiliare fa parte ricade all'interno delle Aree residenziali e dei servizi correlati, Ambiti Urbani di qualificazione saturi (Q1). In tali zone lo Strumento Urbanistico ammette, oltre gli interventi di ristrutturazione edilizia, anche interventi di demolizione e successiva ricostruzione, senza incremento di SUL né di superficie coperta e nell'eventuale rispetto di ulteriori parametri e prescrizioni locali, in particolare a tutela di elementi di qualità presenti. Con esclusione degli edifici di interesse storico di cui all'Appendice 1, è consentito l'ampliamento fino al 10% del volume esistente, mediante sopraelevazione o addizione laterale, qualora l'integrazione si configuri organica al fabbricato esistente in termini tipologici e architettonici. Le attività commerciali legate alla distribuzione al minuto nel settore non alimentare sono consentite fino a 1.500 mq. di superficie di vendita. Il fabbricato non risulta ricadere all'interno di area sottoposta a vincolo di natura paesaggistica ne sottoposto a vincolo diretto di tutela. Si unisce: - con il n. 11 l'estratto della cartografica del

**Prezzo base d'asta: € 34.850,00**

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via del Bosco, 6-8, piano T Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) su unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano terra del più ampio fabbricato posto in Santa Croce sull'Arno, in angolo tra Via del Bosco e Via Modigliani, con accesso diretto esclusivo identificato dai civici n. 6 e 8 di Via del Bosco e composto internamente da tre vani e doppi servizi igienici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 433, Sub. 7, Categoria A10

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

Destinazione urbanistica: Secondo il Regolamento Urbanistico del Comune di Santa Croce sull'Arno il complesso immobiliare del quale l'unità immobiliare fa parte ricade all'interno delle Aree residenziali e dei servizi correlati, Ambiti Urbani di qualificazione saturi (Q1). In tali zone lo Strumento Urbanistico ammette, oltre gli interventi di ristrutturazione edilizia, anche interventi di demolizione e successiva ricostruzione, senza incremento di SUL né di superficie coperta e nell'eventuale rispetto di ulteriori parametri e prescrizioni locali, in particolare a tutela di elementi di qualità presenti. Con esclusione degli edifici di interesse storico di cui all'Appendice 1, è consentito l'ampliamento fino al 10% del volume esistente, mediante sopraelevazione o addizione laterale, qualora l'integrazione si configuri organica al fabbricato esistente in termini tipologici e architettonici. Le attività commerciali legate alla distribuzione al minuto nel settore non alimentare sono consentite fino a 1.500 mq. di superficie di vendita. Il fabbricato non risulta ricadere all'interno di area sottoposta a vincolo di natura paesaggistica ne sottoposto a vincolo diretto di tutela. Si unisce: - con il n. 11 l'estratto della cartografica del Regolamento Urbanistico del Comune di Santa Croce sull'Arno con evidenziato il fabbricato oggetto di perizia

**Prezzo base d'asta: € 83.200,00**

### LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via del Bosco, 4, piano T Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) su unità immobiliare ad uso negozio posta al piano terra del più ampio fabbricato posto in Santa Croce sull'Arno, in angolo tra Via del Bosco e Via Modigliani, con accesso diretto esclusivo dal civico n. 4 di Via del Bosco e composto internamente da un vano ad uso negozio oltre retro-negozio e servizi igienici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 433, Sub. 17, Categoria C1

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

Destinazione urbanistica: Secondo il Regolamento Urbanistico del Comune di Santa Croce sull'Arno il complesso immobiliare del quale l'unità immobiliare fa parte ricade all'interno delle Aree residenziali e dei servizi correlati, Ambiti Urbani di qualificazione saturi (Q1). In tali zone lo Strumento Urbanistico ammette, oltre gli interventi di ristrutturazione edilizia, anche interventi di demolizione e successiva ricostruzione, senza incremento di SUL né di superficie coperta e nell'eventuale rispetto di ulteriori parametri e prescrizioni locali, in particolare a tutela di elementi di qualità presenti. Con esclusione degli edifici di interesse storico di cui all'Appendice 1, è consentito l'ampliamento fino al 10% del volume esistente, mediante sopraelevazione o addizione laterale, qualora l'integrazione si configuri organica al fabbricato esistente in termini tipologici e architettonici. Le attività commerciali legate alla distribuzione al minuto nel settore non alimentare sono consentite fino a 1.500 mq. di superficie di vendita. Il fabbricato non risulta ricadere all'interno di area sottoposta a vincolo di natura paesaggistica

ne sottoposto a vincolo diretto di tutela. Si unisce: - con il n. 11 l'estratto della cartografica del Regolamento Urbanistico del Comune di Santa Croce sull'Arno con evidenziato il fabbricato oggetto di perizia

**Prezzo base d'asta: € 39.525,00**

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Giuseppe Viviani, 4, piano 3 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) su unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano terzo del più ampio fabbricato direzionale posto in Santa Croce sull'Arno, Via Giuseppe Viviani, 4, composta internamente da un ampio vano suddiviso da pareti attrezzate che danno luogo a tre ambienti distinti oltre a servizio igienico e terrazza esclusiva sui fronti Est e Sud.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 190, Sub. 23, Categoria A10  
Destinazione urbanistica: Secondo il Regolamento Urbanistico del Comune di Santa Croce sull'Arno il complesso immobiliare del quale l'unità immobiliare fa parte ricade all'interno delle Aree residenziali e dei servizi correlati, Ambiti Urbani di qualificazione saturi (Q1). In tali zone lo Strumento Urbanistico ammette, oltre gli interventi di ristrutturazione edilizia, anche interventi di demolizione e successiva ricostruzione, senza incremento di SUL né di superficie coperta e nell'eventuale rispetto di ulteriori parametri e prescrizioni locali, in particolare a tutela di elementi di qualità presenti. Con esclusione degli edifici di interesse storico di cui all'Appendice 1, è consentito l'ampliamento fino al 10% del volume esistente, mediante sopraelevazione o addizione laterale, qualora l'integrazione si configuri organica al fabbricato esistente in termini tipologici e architettonici. Le attività commerciali legate alla distribuzione al minuto nel settore non alimentare sono consentite fino a 1.500 mq. di superficie di vendita. Il fabbricato non risulta ricadere all'interno di area sottoposta a vincolo di natura paesaggistica ne sottoposto a vincolo diretto di tutela. Si unisce: - con il n. 11 l'estratto della cartografica del Regolamento Urbanistico del Comune di Santa Croce sull'Arno con evidenziato il fabbricato oggetto di perizia

**Prezzo base d'asta: € 74.200,00**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.100,00**

Bene N° 1 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Amedeo Modigliani, snc, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 433, Sub. 14, Categoria C6	<b>Superficie</b>	11,81 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare ad uso garage si presenta in buono stato di conservazione sia per quanto riguarda le finiture esterne che interne, in particolare per quanto riguarda la disposizione interna l'unità è stata oggetto oggetto di lavori di manutenzione straordinaria eseguiti nell'anno 2017.		
<b>Descrizione:</b>	Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) su unità immobiliare ad uso garage posta al piano terra del più ampio fabbricato posto in Santa Croce sull'Arno, in angolo tra Via del Bosco e Via Amedeo Modigliani, con accesso diretto esclusivo da quest'ultima via, da ingresso sprovvisto di numero civico e composto internamente da un unico vano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 34.850,00**

Bene N° 2 - Ufficio			
<b>Ubicazione:</b>	Santa Croce sull'Arno (PI) - Via del Bosco, 12, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 433, Sub. 13, Categoria A10	<b>Superficie</b>	42,22 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare ad uso ufficio si presenta in buono stato di conservazione sia per quanto riguarda le finiture esterne che interne, in particolare per quanto riguarda la disposizione interna l'unità è stata oggetto oggetto di lavori di manutenzione straordinaria per la realizzazione dei servizi igienici eseguiti nell'anno 2017.		
<b>Descrizione:</b>	Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) su unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano terra del più ampio fabbricato posto in Santa Croce sull'Arno, in angolo tra Via del Bosco e Via Modigliani, con accesso diretto esclusivo dal civico n. 12 di Via del Bosco e composto internamente da due vani oltre a servizi igienici.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni</b>	SI		

<b>ex art. 2650 c.c.:</b>	
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.200,00

Bene N° 3 - Ufficio			
<b>Ubicazione:</b>	Santa Croce sull'Arno (PI) - Via del Bosco, 6-8, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 433, Sub. 7, Categoria A10	<b>Superficie</b>	86,68 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare ad uso ufficio si presenta in buono stato di conservazione sia per quanto riguarda le finiture esterne che interne, in particolare per quanto riguarda la disposizione interna l'unità è stata oggetto di lavori di manutenzione straordinaria per la realizzazione di un servizio igienico eseguito nell'anno 2018, cui fa seguito l'attestazione di agibilità del 2020.		
<b>Descrizione:</b>	Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) su unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano terra del più ampio fabbricato posto in Santa Croce sull'Arno, in angolo tra Via del Bosco e Via Modigliani, con accesso diretto esclusivo identificato dai civici n. 6 e 8 di Via del Bosco e composto internamente da tre vani e doppi servizi igienici.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

### LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.525,00

Bene N° 4 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Santa Croce sull'Arno (PI) - Via del Bosco, 4, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 433, Sub. 17, Categoria C1	<b>Superficie</b>	43,73 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare ad uso negozio si presenta in discreto stato di conservazione sia per quanto riguarda le finiture esterne che interne. L'unità è stata sottoposta ad attestazione di agibilità del 2020 cui ha fatto seguito il cambio di destinazione da direzionale a commerciale senza esecuzione di opere edili nell'anno 2022.		
<b>Descrizione:</b>	Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) su unità immobiliare ad uso negozio posta al piano terra del più ampio fabbricato posto in Santa Croce sull'Arno, in angolo tra Via del Bosco e Via Modigliani, con accesso diretto esclusivo dal civico n. 4 di Via del Bosco e composto internamente da un vano ad uso negozio oltre retro-negozio e servizi igienici.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

### LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 74.200,00

Bene N° 5 - Ufficio			
<b>Ubicazione:</b>	Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Giuseppe Viviani, 4, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 190, Sub. 23, Categoria A10	<b>Superficie</b>	64,54 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare ad uso ufficio si presenta in buono stato di conservazione sia per quanto riguarda le finiture esterne che interne che non necessitano di particolari ed urgenti interventi di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) su unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano terzo del più ampio fabbricato direzionale posto in Santa Croce sull'Arno, Via Giuseppe Viviani, 4, composta internamente da un ampio vano suddiviso da pareti attrezzate che danno luogo a tre ambienti distinti oltre a servizio igienico e terrazza esclusiva sui fronti Est e Sud.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



**BENE N° 1** - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA AMEDEO MODIGLIANI, SNC,  
PIANO T

**Trascrizioni**

- **Sentenza di apertura liquidazione giudiziale**

Trascritto a Pisa il 27/01/2026

Reg. gen. 1362 - Reg. part. 1013

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2** - UFFICIO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DEL BOSCO, 12, PIANO T

**Trascrizioni**

- **Sentenza di apertura liquidazione giudiziale**

Trascritto a Pisa il 27/01/2026

Reg. gen. 1362 - Reg. part. 1013

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3** - UFFICIO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DEL BOSCO, 6-8, PIANO T

**Trascrizioni**

- **Sentenza di apertura liquidazione giudiziale**

Trascritto a Pisa il 27/01/2026

Reg. gen. 1362 - Reg. part. 1013

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 4** - NEGOZIO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DEL BOSCO, 4, PIANO T

**Trascrizioni**



• **Sentenza di apertura liquidazione giudiziale**

Trascritto a Pisa il 27/01/2026

Reg. gen. 1362 - Reg. part. 1013

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura



**BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIUSEPPE VIVIANI, 4, PIANO 3**

**Trascrizioni**



• **Sentenza di apertura liquidazione giudiziale**

Trascritto a Pisa il 27/01/2026

Reg. gen. 1362 - Reg. part. 1013

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

