

# TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gioli Mirko, nell'Esecuzione Immobiliare 222/2024 del R.G.E.

promossa da

**BCC NPLS 2020 SRL**  
CONEGLIANO

contro

**LA PRIMAVERA SOC.R.L. IN LIQUIDAZIONE**  
Codice fiscale: 81008320509  
VIA FRATTI 9  
56100 - PISA (PI)



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	20
<b>Lotto Unico</b> .....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 222/2024 del R.G.E.....	21
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 152.000,00</b> .....	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22



## INCARICO

---

All'udienza del 11/04/2025, il sottoscritto Ing. Gioli Mirko, con studio in Via Tosca Romagnola, 827 - 56021 - Cascina (PI), email info@studioantonelligioli.com;mirko@studioantonelligioli.com, PEC mirko.gioli@ingpec.eu, Tel. 050 741358, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Volterra (PI) - Via San Lino, 6, piano 2

## DESCRIZIONE

---

Quanto oggetto di procedura è costituito da una unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano secondo (terzo ed ultimo fuori terra) di un maggior fabbricato posto in Volterra (PI), Via San Lino n°6.

Si accede al bene dalla predetta pubblica via a mezzo di androne con vano scala condominiali. Si precisa che il vano scala utile a raggiungere l'unità è quello posto sulla destra dello stesso androne.

L'unità, posta sulla destra per chi accede al piano dalle scale, si compone di quattro vani oltre corridoi e bagno con antibagno.

Il bene oggetto di procedura è contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Volterra nel foglio 113, part.43, subalterno 12.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Volterra (PI) - Via San Lino, 6, piano 2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---



L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Non essendo presente tra la documentazione agli atti dell'Ufficio Catasto l'elaborato planimetrico non è possibile verificare gli attuali confinanti tuttavia nell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Alfredo Landini di Pisa del 30 luglio 1975 - repertorio n°207.402 - raccolta n°3835, l'unità immobiliare risultava confinare con la pubblica Via San Lino, proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] s.s.a.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	132,77 mq	161,83 mq	1	161,83 mq	0,00 m	2 (ultimo)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>161,83 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>161,83 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/01/1986 al 22/01/1986	[REDACTED] con sede in Volterra	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 113, Part. 43, Sub. 12 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Piano 2
Dal 22/01/1986 al 05/12/1997	[REDACTED] SAL con sede in Volterra	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 113, Part. 43, Sub. 12 Categoria A10 Cl.U, Cons. 6,5



		Piano 2
Dal 05/12/1997 al 03/12/2024	██████████ con sede in Pisa	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 113, Part. 43, Sub. 12 Categoria A10 Cl.U, Cons. 6.5 Superficie catastale 153 mq Rendita € 2.014,18 Piano 2

Si precisa che la variazione registrata in data 22 gennaio 1986 è così riportata nella misura catastale storica attualmente agli atti dell'ufficio ed allegata alla presente perizia.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	113	43	12		A10	U	6,5	153 mq	2014,18 €	2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale attualmente agli atti dell'ufficio risulta lievemente difforme dallo stato dei luoghi per errata indicazione delle altezze interne dei vani e per modeste incongruenze grafiche.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in sufficiente stato di conservazione sintomatico della mancata conduzione di opere di manutenzione condotte nel tempo.

## PARTI COMUNI

Nell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Alfredo Landini del 30 luglio 1975, più volte richiamato nel corpo della presente perizia, non si fa alcun riferimento alle parti comuni.

Dalla documentazione catastale attualmente agli atti dell'ufficio non risultano identificate le parti comuni.

E' pertanto da riferire che sono da ritenersi parti comuni l'androne con vano scala, la copertura, le strutture e



quanto altro previsto per Legge.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di vendita ai rogiti del Notaio Alfredo Landini di Pisa del 30 luglio 1975, repertorio 207.402 - raccolto [REDACTED] legge: "... Detto quartiere viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con annessi e connessi, usi, comodi, servitù attive e passive legalmente costituite, con accessi ed accessioni e con quanto altro ad esso si riferisce ed inerisce. Il venditore dichiara e garantisce che quanto venduto libero ed esente da pesi, vincoli, censi, livelli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli e da quanto altro possa menomarne la proprietà e la disponibilità".

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Ovest;

Altezza interna utile: le altezze interne variano da un minimo di ml.2.28 ad un massimo di ml. 5.40;

Str. verticali: muratura di pietrame;

Solai: a volta;

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: monocottura, mezzane di cotto, linoleum;

Infissi esterni ed interni: in legno provvisti di scurrili interni;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia con parti fuori traccia, impianto di riscaldamento: pannelli elettrici e stufa a Kerosene.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato (ed adibito a sede del Partito Democratico) tuttavia non è stato fornito il relativo contratto.

A fronte di quanto sopra il sottoscritto ha provveduto a presentare opportuna istanza di accesso all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa - Ufficio Territoriale - Team Gestione e Controllo Atti.

E' da rilevare che ad oggi non risulta pervenuta alcuna risposta dall'Ufficio e pertanto il sottoscritto si riserva di integrare la presente perizia immobiliare nell'eventualità il competente ufficio fornisca chiarimenti in merito allo stato di occupazione dell'immobile oggetto di procedura.

### **INTEGRAZIONE DEL 7.11.2025**

Ad integrazione di quanto già riferito, il sottoscritto informa che in data 31.10.2025 l'Agenzia delle Entrate- Direzione Provinciale di Pisa - Ufficio Territoriale di Pontedera - Team2 - Gestione e controllo atti, nella persona del [REDACTED], inviava risposta all'istanza presentata dallo scrivente che si allega alla presente.

Nel comunicato ricevuto si legge: "*in merito alla richiesta riportata in calce si comunica che risulta un altro contratto di locazione, successivo a quello indicato, registrato telematicamente presso l'UT di Pisa in data 01/02/2010 al n.42 serie 3T. Secondo i dati rinvenuti in Anagrafe Tributaria il suddetto contratto è stato prorogato fino al 31/12/2021. Essendo stato registrato in via telematica l'Agenzia delle Entrate non ha disponibilità dell'originale ma solo del testo trasmesso dal soggetto che ha eseguito la*



registrazione, che si riporta di seguito....".

A fronte di quanto sopra il sottoscritto, per quanto potuto accertare, può riferire che l'immobile oggetto di procedura risulta occupato da terzi senza titolo.

In merito al valore di stima tuttavia non si ritiene di dover apportare alcuna decurtazione al valore già determinato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/12/1997	[REDACTED] con sede in Pisa Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b> fusione di società </b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gustavo Cammuso	05/12/1997	33013	7121
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Volterra	17/12/1997		5292
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pisa	12/12/1997	2904	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 03/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 09/07/2013  
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 719  
Quota: 1/1



Importo: € 500.000,00

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FORNACETTE Soc. Coop.per Azioni

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 250.000,00

Spese: € 250.000,00

Rogante: Notaio Mancioffi Nicola

Data: 03/07/2013

N° repertorio: 41095

N° raccolta: 23284

Note:

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pisa il 13/12/2024

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 8080

Quota: 1/1

A favore di BCC NPLS 2020 SRL

Contro

Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

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

## **NORMATIVA URBANISTICA**

Da accertamenti effettuati il fabbricato al quale appartiene il bene oggetto di procedura, risulta inserito, secondo il vigente regolamento Urbanistico del Comune di Volterra, in zona: "agglomerati urbani che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale".

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

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

Al fine di verificare la conformità edilizio urbanistica del bene oggetto di procedura il sottoscritto ha provveduto a presentare istanza per l'accesso alle pratiche edilizie presso il competente Comune di Volterra di cui al prot. n°7718 del 22.4.2025

Da detti accertamenti è emerso che negli archivi comunali non è stata reperita alcuna pratica edilizia



riguardante l'immobile in trattazione come risulta dal comunicato inviato dal Comune di Volterra in data 8 maggio 2025 ed allegato alla presente perizia.  
E' tuttavia da rilevare che l'immobile risulta di antica costruzione e pertanto antecedente al 1° settembre 1967.

### ***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.

A fronte di quanto sopra il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un confronto tra lo stato attuale dell'immobile e quello rappresentato nella planimetria catastale d'impianto richiesta all'Agenzia delle Entrate di Pisa - Sezione Catasto.

La suddetta planimetria è stata redatta in data 29 aprile 1940 dal Geom. Orazio Colavicchi di Pisa (scheda n°3921401).

Da detto confronto, con i limiti intrinseci di tale accertamento, emergono alcune variazioni interne relative alla ripartizione degli spazi.

Si rileva che la destinazione d'uso (da civile abitazione ad ufficio) risulta catastalmente avvenuta nell'anno 1986 e che di tale variazione non è stata reperita alcuna pratica.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

Da informazioni assunte in sede di sopralluogo il fabbricato non risulta provvisto di Amministratore Condominiale e non è stato possibile risalire agli importi relativi agli oneri condominiali.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Trattasi di unico bene formante unico lotto.

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



- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Volterra (PI) - Via San Lino, 6, piano 2

Quanto oggetto di procedura è costituito da una unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano secondo (terzo ed ultimo fuori terra) di un maggior fabbricato posto in Volterra (PI), Via San Lino n°6. Si accede al bene dalla predetta pubblica via a mezzo di androne con vano scala condominiali. Si precisa che il vano scala utile a raggiungere l'unità è quello posto sulla destra dello stesso androne. L'unità, posta sulla destra per chi accede al piano dalle scale, si compone di quattro vani oltre corridoi e bagno con antibagno. Il bene oggetto di procedura è contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Volterra nel foglio 113, part.43, subalterno 12.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 113, Part. 43, Sub. 12, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 158.000,00

#### DESCRIZIONE GENERALE DELLA METODOLOGIA DI STIMA

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, rappresentato dal prezzo in comune commercio della proprietà oggetto di vendita. Successivamente per tener conto dei gravami e della particolare modalità di alienazione dell'immobile, al fine di stabilire un valore di base d'asta sarà applicato un opportuno deprezzamento che terrà conto della minor appetibilità che la vendita dell'immobile all'asta comporta, dovuta al rapido saldo del prezzo. Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del suddetto immobile, si applica il procedimento del Market Comparison Approach (in sigla MCA) che rappresenta una formalizzazione razionale del metodo di comparazione diretta. Il MCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento del MCA consiste nella considerazione per la quale il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili. Il MCA si può applicare in tutti i casi di stima per il quale siano disponibili un sufficiente numero di recenti attendibili transazioni. Il MCA si basa sull'aggiustamento sistematico dei prezzi degli immobili di confronto noti, chiamati immobili comparabili, tali aggiustamenti vengono fatti attraverso i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari dell'immobile. Il prezzo marginale rappresenta la variazione del prezzo in funzione della variazione della caratteristica presa in esame. Una volta effettuati tutti gli aggiustamenti del prezzo il risultato rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima. La metodologia del MCA si basa sulla raccolta dei dati degli immobili comparabili, sull'analisi dei prezzi marginali e sulla compilazione della tabella di valutazione. La procedura sopra descritta si applica per la stima delle caratteristiche aestimabilis per le quali il mercato ci può fornire un prezzo marginale da utilizzare, mentre per quanto riguarda le caratteristiche inaestimabilis, per le quali non è facilmente reperibile un corretto prezzo marginale dal mercato si procede con l'impostazione di un sistema di stima che ha come termine noto i prezzi corretti derivanti dal MCA e come incognite i prezzi marginali delle caratteristiche in esame e il valore di stima dell'unità immobiliare in oggetto, logica conseguenza di ciò, è che le caratteristiche inaestimabilis, dovranno essere una ricerca meno del numero degli immobili presi come comparabili al fine di ottenere un sistema risolubile, ai fini della risoluzione del sistema di cui sopra nel rapporto di stima che segue si è applicato il calcolo matriciale.

E' da precisare inoltre che nel mercato immobiliare di zona non presenti vendite/affitti di immobili con destinazione ad ufficio, pertanto per similitudine di caratteristiche tipologiche sono stati assunti dati inerenti il segmento immobiliare per le civili abitazioni.

E' da segnalare che, consci dei limiti nel reperimento dei dati, la norma UNI 11612:2015 ammette nei casi di non agevole reperimento del dato, seppur con alcune limitazioni, l'utilizzo degli annunci delle offerte di vendite (c.d. asking prices) con un ribasso percentuale. Attese le condizioni del mercato nella congiuntura attuale si è ritenuto di operare ribassi del 10%.

#### DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI COMPARABILI

Richiedendo la procedura del MCA un'accurata conoscenza delle caratteristiche dell'immobile come unità comparabili si è considerato unità delle quali si era a conoscenza delle informazioni necessarie



poiché le rispettive richieste sono state reperite da agenzie immobiliari operanti nella zona di interesse.

#### UNITA' COMPARABILE A

Unità immobiliare in Volterra (PI), Via Barsanti.

L'unità è posta al piano secondo di una palazzina storica e riceve accesso dal vano scale condominiale.

L'unità misura una superficie complessiva di circa mq. 100,00 ed è composta di cinque vani oltre ad un

bagno e disimpegni. E' di pertinenza dell'unità un ripostiglio con accesso dal vano scala condominiale.

Il bene risulta dotato di n.11 affacci verso l'esterno e di impianto di riscaldamento autonomo e non è inserito in zona con particolari forme di inquinamento.

L'unità immobiliare al momento si presenta in buono stato di manutenzione.

#### UNITA' COMPARABILE B

Unità immobiliare in Volterra, Via San Lino.

L'unità è posta al piano primo di una palazzina storica e riceve accesso da vano scale condominiale.

L'unità misura una superficie complessiva di circa mq. 86,00 senza ulteriori pertinenze.

Il bene risulta dotato di n.6 affacci verso l'esterno e di impianto di riscaldamento autonomo e non è inserito in zona con particolari forme di inquinamento.

L'unità immobiliare al momento si presenta in sufficiente stato di manutenzione.

#### UNITA' COMPARABILE C

Unità immobiliare in Volterra, Via Ricciarelli.

L'unità è posta ai piani secondo e terzo piano di una palazzina storica composta di due unità.

L'unità misura una superficie complessiva di circa mq. 140 senza ulteriori pertinenze.

Il bene risulta dotato di n.9 affacci verso l'esterno e di impianto di riscaldamento autonomo e non è inserito in zona con particolari forme di inquinamento.

L'unità immobiliare al momento si presenta in buono stato di manutenzione.

## RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE

### 0. PARAMETRI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### LOCALIZZAZIONE

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

#### LOCALITA'

VIA **VIA SAN LINO** N. **6**

DESTINAZIONE **UFFICI**

TIPOLOGIA IMMOBILE **APPARTAMENTO**

MOTIVAZIONE A VENDERE **VENDITA TRA PRIVATI**

MOTIVAZIONE A COMPRARE **ACQUISTO ABITAZIONE**

FORMA DI MERCATO **CONCORRENZA MONOPOLISTICA**

PREZZO MEDIO UNITARIO DI MASSIMA **1000 - 1600 €/mq**

### 1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparabili			Unità da stimare
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale	€ 108.000,00	€ 103.000,00	€ 148.000,00	€ 157.798,86



Data compravendita (mesi)	0	0	0	0
Superficie principale (mq)	100,00	88,00	140,00	161,83
Superficie terrazzi / porticato (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. sottotetto/interrato n.a.	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. garages/servizi	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie resede esclusivo (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie condominiale (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Stato di manutenzione (n)	2	3	1	1
Servizi igienici (n)	1	1	2	1
Livello di piano (n)	2	1	2	2
Impianto di condizionamento	0	1	0	0
Impianto di riscaldamento	1	1	1	1
Quota millesimale	0	0	0	0
Caratteristiche qualitative				
Affacci (n)	11	6	9	6
Inquinamento zona (n)	3	3	3	3

## 2. RIEPILOGO DEGLI INDICI MERCANTILI E DEI COSTI

### 2.1. RAPPORTI MERCANTILI TRA SUPERFICI

Indice e informazione	valore
Rapporto prezzo superficie principale / prezzo superficie terrazzi / porticati	0,25
Rapporto prezzo sup. principale / prezzo sup. sottotetto/interrato n.a.	0,30
Rapporto prezzo sup. principale / prezzo sup. garages-servizi	0,40

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

### 2.2. SAGGIO MEDIO ANNUO INVESTIMENTI IMMOBILIARI

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

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

### 2.2. COSTO UNITARIO NECESSARIO PER MIGLIORARE LO STATO DI MANUTENZIONE

Stato di manutenzione	Valore		Prezzo unitario per miglioramento
Scadente	1	€/mq	€ 160,00
Normale	2	€/mq	€ 75,00
Ottimo	3		

Da indagini presso le imprese edili operanti nella zona si sono potuti reperire i costi necessari al metro quadrato per aumentare lo stato di manutenzione di un immobile.

### 2.3. COSTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN SERVIZIO IGIENICO ORDINARIO



Per la stima della realizzazione a nuovo di un servizio igienico con materiali di qualità media e di dimensioni ordinarie (indicativamente 1,5 x 2,4) si utilizza una stima del costo attraverso computo metrico, i prezzi unitari sono stati reperiti tramite indagini svolte presso le imprese edili operanti nella zona.

Opera	U.M.	Quantità	Prezzo unit.	Importo
Assistenza muraria per realizzazione di impianti, di scarico e idrosanitario	a corpo	1,00	€ 800,00	€ 800,00
Realizzazione di impianto idrosanitario, comprensivo di f.&p.o. sanitari	a corpo	1,00	€ 1.900,00	€ 1.900,00
Realizzazione di impianto di scarico	a corpo	1,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00
Realizzazione di impianto elettrico	Punto luce	8,00	€ 65,00	€ 520,00
Realizzazione massetto sotto pavim.	mq	3,60	€ 45,00	€ 162,00
Fornitura e posa in opera pavimento	mq	3,60	€ 50,00	€ 180,00
Fornitura e posa in opera rivestimento	mq	15,60	€ 50,00	€ 780,00
<b>Totale</b>				<b>€ 5.542,00</b>

#### 2.4. COSTO PER REALIZZAZIONE A NUOVO IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

Al fine di pervenire al prezzo marginale dell'impianto di condizionamento si procede con una stima tramite computo metrico del costo della realizzazione di tale impianto, i prezzi unitari sono stati reperiti tramite indagini presso le ditte operanti nel settore impiantistico.

Stima costo realizzazione impianto

Opera	U.M.	Quantità	Prezzo unit.	Importo
Assistenza muraria per realizzazione di impianti di condizionamento	a corpo	1,00	€ 800,00	€ 800,00
Fornitura di unità esterna, split interno e tubazioni necessarie.	a corpo	1,00	€ 2.400,00	€ 1.300,00
Collegamenti elettrici	a corpo	1,00	€ 300,00	€ 300,00
Installazione e avvio impianto	a corpo	1,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00
<b>Totale</b>				<b>€ 3.600,00</b>

#### 2.5. COSTO PER REALIZZAZIONE A NUOVO IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Al fine di pervenire al prezzo marginale dell'impianto di riscaldamento si procede con una stima tramite computo metrico del costo della realizzazione di tale impianto, i prezzi unitari sono stati reperiti tramite indagini presso le ditte operanti nel settore impiantistico.

Stima costo realizzazione impianto

Opera	U.M.	Quantità	Prezzo unit.	Importo
Assistenza muraria per realizzazione di impianto di riscaldamento	a corpo	1,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00
Fornitura di caldaia radiatori, collettori, rubinetti e quant'altro.	a corpo	1,00	€ 3.200,00	€ 3.200,00
Collegamenti elettrici	a corpo	1,00	€ 300,00	€ 300,00
Installazione e avvio impianto	a corpo	1,00	€ 2.200,00	€ 2.200,00



Totale	<b>€ 6.900,00</b>
--------	-------------------

### 3. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Unità comp.	S princ.	S ter. Ragg.	S sott. Ragg.	S. Gar Ragg.		S commerc.
Unità A	100,00	0,00	0,00	0,00		<b>100,00</b>
Unità B	88,00	0,00	0,00	0,00		<b>88,00</b>
Unità C	140,00	0,00	0,00	0,00		<b>140,00</b>
Immobile da Stimare	161,83	0,00	0,00	0,00		<b>161,83</b>

### 4. CALCOLO DEL PREZZO MARGINALE

#### 4.1. CALCOLO PREZZO MARGINALE DATA

Unità comparabile	Prezzo	Variazione	Prezzo marginale	
Unità A	€ 108.000,00	-0,055	$108000 \times -0,055 / 12$	<b>-€ 495,00</b>
Unità B	€ 103.000,00	-0,055	$103000 \times -0,055 / 12$	<b>-€ 472,08</b>
Unità C	€ 148.000,00	-0,055	$148000 \times -0,055 / 12$	<b>-€ 678,33</b>

#### 4.2. CALCOLO PREZZO MARGINALE SUPERFICIE

Unità comparabile	Prezzo	S. comm.	Prezzo medio
Unità A	€ 108.000,00	100,00	€ 1.080,00
Unità B	€ 103.000,00	88,00	€ 1.170,45
Unità C	€ 148.000,00	140,00	€ 1.057,14

Prezzo marginale	<b>€ 1.057,14</b>
------------------	-------------------

Il prezzo marginale è assunto pari al prezzo minimo, in considerazione dell'ipotesi che il rapporto di posizione è inferiore all'unità.

#### 4.3. CALCOLO PREZZO MARGINALE SUPERFICI SECONDARIE

Superficie	Prezzo marginale	Rapporto mercantile	Prezzo marginale superficie
Sup. principale	€ 1.057,14	1,00	<b>€ 1.057,14</b>
Sup. terrazzi	€ 1.057,14	0,25	<b>€ 264,29</b>
Sup. sottotetto	€ 1.057,14	0,30	<b>€ 317,14</b>
Sup. autorimessa	€ 1.057,14	0,40	<b>€ 422,86</b>

#### 4.3. PREZZO MARGINALE RELATIVO ALLA MANUTENZIONE

Unità A				
Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	100,00	160,00	€ 16.000,00
Normale	2,00	100,00	75,00	€ 7.500,00



Ottimo	3,00			
Unità B				
Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	88,00	160,00	€ 14.080,00
Normale	2,00	88,00	75,00	€ 6.600,00
Ottimo	3,00			
Unità C				
Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	140,00	160,00	€ 22.400,00
Normale	2,00	140,00	75,00	€ 10.500,00
Ottimo	3,00			

#### 4.4. PREZZO MARGINALE RESEDE ESCLUSIVO

Prezzo marginale resede esclusivo al mq **€ 15,00**

#### 4.5. PREZZO MARGINALE SERVIZIO IGIENICO

Prezzo marginale per realizzazione di servizio igienico ordinario **€ 5.542,00**

#### 4.6. PREZZO MARGINALE LIVELLO DI PIANO

=SE(G163>0;Fabbricato dotato di ascensore;Fabbricato non dotato di scensore)

Incremento percentuale al crescere del livello di piano			<b>1,00%</b>
Unità immobiliare	Prezzo	Percentuale	Prezzo marginale
Unità A	€ 108.000,00	0,01	€ 1.080,00
Unità B	€ 103.000,00	0,01	€ 1.030,00
Unità C	€ 148.000,00	0,01	€ 1.480,00

Da indagini di mercato è risultato che l'incremento di valore (per edifici di 5-6 piani) dati dall'aumentare del piano è dell' 1 % crescente mentre si sale, in caso di presenza di ascensore e decrescente in caso non sia presente l'ascensore.

#### 4.7. PREZZO MARGINALE IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

Si arriva al prezzo marginale dell'impianto di condizionamento deprezzando il costo di realizzazione a nuovo, a causa della vetustà dell'impianto stesso.

Vita media impianto di condizionamento (anni)	10
Vita impianto immobile oggetto di stima (anni)	0
Prezzo marginale impianto di condizionamento = $(3600 \times (1-(0/10)))$	<b>€ 3.600,00</b>

Non si prende in considerazione la vetustà dell'impianto in quanto lo stesso è inesistente deve essere realizzato a nuovo

#### 4.8. PREZZO MARGINALE IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Si arriva al prezzo marginale dell'impianto di condizionamento deprezzando il costo di realizzazione a nuovo, a causa della vetustà dell'impianto stesso.



Vita media impianto di condizionamento (anni)	12
Vita impianto immobile oggetto di stima (anni)	0
Prezzo marginale impianto di condizionamento = $(6900 \times (1 - (0/12)))$	<b>€ 6.900,00</b>

Non si prende in considerazione la vetustà dell'impianto in quanto lo stesso è inesistente deve essere realizzato a nuovo

## 5. ANALI DEI PREZZI MARGINALI E CORREZIONE DEI PREZZI DEI COMPARABILI

### 5.1. TABELLA DI CORREZIONE DEL PREZZO DEI COMPARABILI

	Unità A		Unità B		Unità C	
Prezzo		€ 108.000,00		€ 103.000,00		€ 148.000,00
Data	$(0 - 0) \times -495$	€ 0,00	$(0 - 0) \times -472,08$	€ 0,00	$(0 - 0) \times -678,33$	€ 0,00
Sup. princ.	$(161,83 - 100) \times 1057,14$	€ 65.363,14	$(161,83 - 88) \times 1057,14$	€ 78.048,86	$(161,83 - 88) \times 1057,14$	€ 23.077,43
Sup. terr.	$(0 - 0) \times 264,29$	€ 0,00	$(0 - 0) \times 264,29$	€ 0,00	$(0 - 0) \times 264,29$	€ 0,00
Sup. sottot.	$(0 - 0) \times 317,14$	€ 0,00	$(0 - 0) \times 317,14$	€ 0,00	$(0 - 0) \times 317,14$	€ 0,00
Sup. Garage	$(0 - 0) \times 422,86$	€ 0,00	$(0 - 0) \times 422,86$	€ 0,00	$(0 - 0) \times 422,86$	€ 0,00
Superficie resede esc.	$(0 - 0) \times 15$	€ 0,00	$(0 - 0) \times 15$	€ 0,00	$(0 - 0) \times 15$	€ 0,00
Superficie condom.	$(0 \times 0 - 0 \times 0) \times 15$	€ 0,00	$(0 \times 0 - 0 \times 0) \times 15$	€ 0,00	$(0 \times 0 - 0 \times 0) \times 15$	€ 0,00
Stato di manutenz.	da 1 a 2	-€ 16.000,00	da 1 a 3	-€ 20.680,00	da 1 a 1	€ 0,00
Servizi igienici	$(1 - 1) \times 5542$	€ 0,00	$(1 - 1) \times 5542$	€ 0,00	$(1 - 1) \times 5542$	-€ 5.542,00
Livello di piano (n)	$(2 - 2) \times 1080$	€ 0,00	$(2 - 1) \times 1030$	€ 1.030,00	$(2 - 1) \times 1480$	€ 0,00
Imp. di condiz.	$(0 - 0) \times 3600$	€ 0,00	$(0 - 1) \times 3600$	-€ 3.600,00	$(0 - 1) \times 3600$	€ 0,00
Imp. di riscald.	$(1 - 1) \times 6900$	€ 0,00	$(1 - 1) \times 6900$	€ 0,00	$(1 - 1) \times 6900$	€ 0,00



<b>Prezzo corretto</b>	<b>€ 157.363,14</b>	<b>€ 157.798,86</b>	<b>€ 165.535,43</b>
------------------------	---------------------	---------------------	---------------------

## 5.2. CONSIDERAZIONI STATISTICHE SUI VALORI OTTENUTI

	Prezzo	Scostam. % P. max	Scostam. % P. min	Scostamento % Assoluto P.min-P.max
Unità A	€ 157.363,14	5,19%	0,00%	<b>5,19%</b>
Unità B	€ 157.798,86	4,90%	-0,28%	
Unità C	€ 165.535,43	0,00%	-4,94%	
Prezzo Massimo	€ 165.535,43			
Prezzo minimo	€ 157.363,14			

SCOSTAMENTO PERCENTUALE ACCETTABILE

## 6. STIMA ATTRAVERSO MATRICE DEI COEFFICIENTI DELLE CARATTERISTICHE QUALITATIVE

### 6.1. MATRICE DEI COEFFICIENTI

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

	Matrice dei coefficienti			Matrice inversa dei coefficienti		
	Costante	Affacci	Inquinam.			
Unità A	1,00	-5,00	1,00	0,00	1,00	0,00
Unità B	1,00	0,00	0,00	-0,50	0,00	0,50
Unità C	1,00	-3,00	1,00	-1,50	-1,00	2,50

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

Matrice non singolare => si procede con il calcolo

Vettore dei prezzi corretti		Vettore delle incognite	
Unità A	€ 157.363,14	P.P.V.M.	X
Unità B	€ 157.798,86	P. Mar. affacci	Y
Unità C	€ 165.535,43	P. Mar. inquin.	Z

### 6.2. RISOLUZIONE SISTEMA LINEARE

X	=	0,00	1,00	0,00	x	€ 157.363,14
Y		-0,50	0,00	0,50		€ 157.798,86
Z		-1,50	-1,00	2,50		€ 165.535,43

X	=	€ <b>157.798,86</b>	<b>P.P.V.M. immobile da stimare</b>
Y		€ <b>4.086,14</b>	Prezzo marginale affacci
Z		€ <b>19.995,00</b>	Prezzo marginale inquinamento

**Più probabile valore di mercato immobile oggetto di stima € 157.798,86**

## 7. DEFINIZIONE SCALE



**7.1. SCALA LIVELLI DI MANUTENZIONE**

1	Si registrano situazioni di degrado, richiedenti opere atte al recupero di parti ed elementi anche strutturali.
2	L'immobile presenta accettabili condizioni di manutenzione ma necessita del rifacimento di alcuni elementi di finitura.
3	L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione tanto da non necessitare di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**7.2. SCALA INQUINAMENTO AMBIENTALE**

1	Assenza di qualsiasi tipo di fonte di inquinamento, o di disturbo della quiete.
2	Presenza di inquinamento da traffico veicolare, ferroviario o aeroportuale o da altre fonti civili quali attività ricreative e ricettive in genere.
3	Presenza di inquinamento derivante da attività non civili (discariche, impianti industriali, centrali elettriche ecc...)

**8. VERIFICA CON STIMA MONOPARAMETRICA**

La stima monoparametrica si effettua sulla sola superficie commerciale al fine di valutare se il prezzo unitario appare in linea con quanto rilevabile dalle agenzie immobiliari operanti nella zona

$$\text{Valore unitario (€/mq)} \quad \frac{\text{€ 157.798,86}}{161,83} = \text{€ 975,09 al mq}$$

Si arrotonda il valore stimato a **€ 158.000,00 (centocinquantottomila/00)**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Volterra (PI) - Via San Lino, 6, piano 2	161,83 mq	0,00 €/mq	€ 158.000,00	100,00%	€ 158.000,00
Valore di stima:					€ 158.000,00

Valore di stima: € 158.000,00

**Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale	4,00	%

**Valore finale di stima: € 152.000,00**



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cascina, li 14/11/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Gioli Mirko

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO A - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO B - Atto di pignoramento
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO C - Atti di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO D - Certificazione notarile
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO E - Documentazione catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO F - Documentazione urbanistica
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO G - Comunicazione Agenzia delle Entrate



---

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Volterra (PI) - Via San Lino, 6, piano 2

Quanto oggetto di procedura è costituito da una unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano secondo (terzo ed ultimo fuori terra) di un maggior fabbricato posto in Volterra (PI), Via San Lino n°6. Si accede al bene dalla predetta pubblica via a mezzo di androne con vano scala condominiali. Si precisa che il vano scala utile a raggiungere l'unità è quello posto sulla destra dello stesso androne. L'unità, posta sulla destra per chi accede al piano dalle scale, si compone di quattro vani oltre corridoi e bagno con antibagno. Il bene oggetto di procedura è contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Volterra nel foglio 113, part.43, subalterno 12.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 113, Part. 43, Sub. 12, Categoria A10

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

Destinazione urbanistica: Da accertamenti effettuati il fabbricato al quale appartiene il bene oggetto di procedura, risulta inserito, secondo il vigente regolamento Urbanistico del Comune di Volterra, in zona: "agglomerati urbani che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale".

**Prezzo base d'asta: € 152.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 222/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 152.000,00**

<b>Bene N° 1 - Ufficio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Volterra (PI) - Via San Lino, 6, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 113, Part. 43, Sub. 12, Categoria A10	<b>Superficie</b>	161,83 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in sufficiente stato di conservazione sintomatico della mancata conduzione di opere di manutenzione condotte nel tempo.		
<b>Descrizione:</b>	Quanto oggetto di procedura è costituito da una unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano secondo (terzo ed ultimo fuori terra) di un maggior fabbricato posto in Volterra (PI), Via San Lino n°6. Si accede al bene dalla predetta pubblica via a mezzo di androne con vano scala condominiali. Si precisa che il vano scala utile a raggiungere il'unità è quello posto sulla destra dello stesso androne. L'unità, posta sulla destra per chi accede al piano dalle scale, si compone di quattro vani oltre corridoi e bagno con antibagno. Il bene oggetto di procedura è contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Volterra nel foglio 113, part.43, subalterno 12.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 09/07/2013  
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 719  
Quota: 1/1  
Importo: € 500.000,00  
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FORNACETTE Soc. Coop.per Azioni  
Contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 250.000,00  
Spese: € 250.000,00  
Rogante: Notaio Mancioffi Nicola  
Data: 03/07/2013  
N° repertorio: 41095  
N° raccolta: 23284  
Note:

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Pisa il 13/12/2024  
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 8080  
Quota: 1/1  
A favore di BCC NPLS 2020 SRL  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

