
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pieve Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 125/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Ufficio al 3° e ultimo piano di maggior fabbricato direzionale, con posto auto coperto esclusivo in garage condominiale in San Miniato, loc. San Donato

Piena proprietà per l'intero – LOTTO UNICO

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.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	11

INCARICO

In data 16/10/2025, il sottoscritto Ing. Pieve Maurizio, con studio in Via di Mezzo Nord, 419 - 56021 - Cascina (PI), e-mail m.pieve@gmail.com, PEC maurizio.pieve@ingpec.eu, Tel. 3534810381, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/10/2025 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 San Miniato (PI) - Via Marco Polo, 31

DESCRIZIONE

Ufficio posto al terzo ed ultimo piano fuori terra di un maggior fabbricato, con posto auto esclusivo coperto in garage al piano terreno (identificato con il n. 22; non utilizzabile, al momento del sopralluogo). Composto da un ampio vano ad uso ufficio, antibagno e bagno. L'accesso all'ufficio avviene tramite scale e corridoio comuni, oltre ascensore. Accesso carrabile al garage tramite rampa comune. Accesso pedonale anche tramite scale e ascensore.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 19/02/2026.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie

L'accesso è stato effettuato con il personale dell'Istituto Vendite Giudiziarie, custode dell'immobile, ed in presenza dell'amministratore del condominio, a seguito del fallito tentativo di sopralluogo del 28.11.2025, di cui era stata inviata debita comunicazione all'esecutata con PEC del 19.11.2025 (All. 18).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a San Miniato (PI) - Via Marco Polo, 31

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' presente in atti la certificazione notarile del 04.08.2025 (All. 1) a cura del notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE). E' stata integrata con l'estratto di mappa (All. 6), l'elaborato planimetrico (All. 7), le planimetrie (All. 8) e un'ispezione ipotecaria aggiornata.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'ufficio confina con proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis **** e corridoio comune, salvo se altri. Il posto auto confina con proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis **** e parti comuni di manovra e di accesso al garage, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	55,00 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	2,93 m	3
Posto auto coperto	19,00 mq	20,00 mq	0,4	8,00 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				69,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi consultati (All. 10-12), dalle planimetrie catastali (All. 8), dall'elaborato planimetrico (All. 7), nonché dai rilievi effettuati nel corso del sopralluogo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/2002 al 22/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 276 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 66875 Reddito dominicale € 338,47 Reddito agrario € 189,96
Dal 22/11/2004 al 13/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 319 Qualità Seminativo

		Cl.2 Superficie (ha are ca) 23730 Reddito dominicale € 120,10 Reddito agrario € 85,79
Dal 13/12/2004 al 22/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 319 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 23730 Reddito dominicale € 120,10 Reddito agrario € 85,79
Dal 22/12/2005 al 01/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 359 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 15680 Reddito dominicale € 79,36 Reddito agrario € 56,69
Dal 01/08/2008 al 09/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 359 Categoria EU, Cons. 13295
Dal 09/09/2008 al 23/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 359, Sub. 209 Categoria A10 Cl.U, Cons. 2,5 vani Rendita € 1.121,36 Piano 3
Dal 09/09/2008 al 23/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 359, Sub. 22 Categoria C6 Cl.2, Cons. 20 mq Rendita € 100,19 Piano T
Dal 23/07/2010 al 29/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 359, Sub. 22 Categoria C6 Cl.2, Cons. 20 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 100,19 Piano T
Dal 23/07/2010 al 29/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 359, Sub. 209 Categoria A10 Cl.U, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 62 mq Rendita € 1.121,36 Piano 3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	359	209		A10	U	2,5 vani	62 mq	1121,36 €	3	

	5	359	22		C6	2	20 mq	21 mq	100,19 €	T	
--	---	-----	----	--	----	---	-------	-------	----------	---	--

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo i locali dell'ufficio si trovavano in discrete condizioni di conservazione, considerato che non sono mai stati utilizzati. Non rilevati segni di degrado, né infiltrazioni dalla copertura. L'impianto di illuminazione risulta mancante, essendo presenti solo i collegamenti elettrici ma non i corpi illuminanti. Nell'antibagno è stato asportato un termoarredo elettrico. Rilevati sul portoncino di accesso all'ufficio segni di un tentativo di forzatura. Per l'insieme delle opere di ripristino o completamento delle finiture mancanti sopra descritte si considera una cifra indicativa forfettaria di € 3.000,00 (da non intendersi quale computo metrico né come preventivo di spesa) di cui tener conto nell'elaborazione della stima.

PARTI COMUNI

Sono compresi nel Lotto i diritti di comproprietà, pro quota indivisi, sulle aree condominiali di uso comune con il corridoio di accesso e il vano scale dotato di ascensore. Dall'atto di provenienza si ricavano inoltre le seguenti informazioni, riguardanti i beni a comune dell'edificio "A" (di cui fanno parte le uu.ii. del presente Lotto):

(spazio di manovra a comune) identificato nel CF di San Miniato nel F. 5 con la part. 359 sub 98 bcnc ai subb da 1 a 25 compresi;

(rampa di accesso a comune) identificato nel CF di San Miniato nel F. 5 con la part. 359 sub 99 bcnc ai subb da 1 a 25 compresi;

(vano scala a comune) identificato nel CF di San Miniato nel F. 5 con la part. 359 sub 100 bcnc ai subb da 1 a 25 compresi, da 120 a 122 compresi, da 161 a 171 compresi, da 200 a 210 compresi e sub 256;

(locale tecnico a comune) identificato nel CF di San Miniato nel F. 5 con la part. 359 sub 101 bcnc ai subb da 1 a 25 compresi, da 120 a 122 compresi, da 161 a 171 compresi, da 200 a 210 compresi e sub 256;

(passaggio scala a comune) identificato nel CF di San Miniato nel F. 5 con la part. 359 sub 123 bcnc ai subb da 1 a 25 compresi, da 120 a 122 compresi, da 161 a 171 compresi, da 200 a 210 compresi e sub 256.

Sono beni a comune agli edifici "A", "B", e "D", e precisamente come bcnc a tutti i subalterni di tali edifici:

(area scoperta a comune) identificato nel CF di San Miniato nel F. 5 con la part. 359 sub 137;

(area scoperta a comune) identificato nel CF di San Miniato nel F. 5 con la part. 359 sub 138;

(area scoperta a comune) identificato nel CF di San Miniato nel F. 5 con la part. 359 sub 141;

(area scoperta a comune) identificato nel CF di San Miniato nel F. 5 con la part. 359 sub 142;

(area scoperta a comune) identificato nel CF di San Miniato nel F. 5 con la part. 359 sub 144;

(area scoperta a comune) identificato nel CF di San Miniato nel F. 5 con la part. 359 sub 145;

(area scoperta a comune) identificato nel CF di San Miniato nel F. 5 con la part. 359 sub 146;

(area scoperta a comune) identificato nel CF di San Miniato nel F. 5 con la part. 359 sub 152;

(area scoperta a comune) identificato nel CF di San Miniato nel F. 5 con la part. 359 sub 153;

(area scoperta a comune) identificato nel CF di San Miniato nel F. 5 con la part. 359 sub 154;

(area scoperta a comune) identificato nel CF di San Miniato nel F. 5 con la part. 359 sub 155;

(area scoperta a comune) identificato nel CF di San Miniato nel F. 5 con la part. 359 sub 156;

(area scoperta a comune) identificato nel CF di San Miniato nel F. 5 con la part. 359 sub 157;

(area scoperta a comune) identificato nel CF di San Miniato nel F. 5 con la part. 359 sub 158;
(area scoperta a comune) identificato nel CF di San Miniato nel F. 5 con la part. 359 sub 159;
(area scoperta a comune) identificato nel CF di San Miniato nel F. 5 con la part. 359 sub 237;
(area scoperta a comune) identificato nel CF di San Miniato nel F. 5 con la part. 359 sub 239.
(corridoio a comune) identificato nel CF di San Miniato nel F. 5 con la part. 359 sub 204, bcnc ai subb da 205 a 210 compresi

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si riporta quanto reperito nell'atto di provenienza:

- atto d'obbligo edilizio trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Livorno il 30.07.2003 al n. 7791 di part., per atto con sottoscrizioni autenticate del notaio Rosselli del 28.07.2003, rep. 25573, a favore del comune di San Miniato e contro **** Omissis ****: la parte acquirente, come sopra rappresentata, si dichiara edotta del contenuto del predetto atto d'obbligo; la parte venditrice, come sopra rappresentata, garantisce la parte acquirente da ogni obbligo sopracitato tenendo indenne la parte acquirente da ogni responsabilità al riguardo. Con il predetto atto **** Omissis **** si è assunta in via esclusiva gli obblighi concernenti la realizzazione dello scalo ferroviario.

- convenzione edilizia trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Livorno il 13.01.2003 al n. 359 di part. per atto ai rogiti del notaio Rosselli del 16.12.2002, rep. 24464/8082, a favore del comune di San Miniato, relativo ad opere di urbanizzazione: la parte acquirente, come sopra rappresentata, si dichiara edotta del contenuto del predetto atto di convenzione; la parte venditrice, come sopra rappresentata, garantisce la parte acquirente da ogni obbligo derivante dall'atto di convenzione sopracitato tenendo indenne la parte acquirente da ogni responsabilità al riguardo. Si precisa che nella suddetta convenzione era prevista tra l'altro la realizzazione di uno scalo ferroviario.

- servitù di gasdotto trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Livorno il 30.06.1979 al n. 3969 di part. per atto stipulato dal notaio Gianaroli il 22.11.1974 e atto notaio Andolfi del 05.06.1979, con il quale **** Omissis **** e altri soggetti concedono alla società SNAM SpA la servitù per la costruzione dell'impianto di trasporto idrocarburi su area posta in San Miniato, F. 5 part. 60 (ora 359).

- servitù di gasdotto trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Livorno il 19.07.1973 al n. 4697 di part. per atti stipulati dal notaio Verre il 27.02.1973 e il 20.06.1973, con i quali **** Omissis **** e altri soggetti concedono alla società SNAM SpA la servitù per la costruzione dell'impianto di trasporto idrocarburi su area posta in San Miniato, F. 5 part. 60 (ora 359).

- servitù trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Livorno il 05.10.1971 al n. 5365 di part., per atto stipulato dal notaio Verre il 19.01.1971, con il quale **** Omissis **** e altri soggetti si impegnano nei confronti della soc. SNAM Spa a non costruire fabbricati civili ed industriali, fognature o altre canalizzazioni atte a convogliare eventuali fughe di gas sui terreni di loro proprietà per una superficie di mq 13900 intorno alla centrale elettrica (area posta in san Miniato F. 6 part. 60)

- servitù di posa di condotte di idrocarburi a favore della soc. STANIC Industria Petrolifera SpA, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Livorno il 22.05.1970 al n. 2799 di part., per atti stipulati dal notaio Gianaroli il 26.05.1969, rep. 25800, il 18.02.1970, rep. 29183 e il 05.05.1970, rep. 30279, con i quali **** Omissis **** e altri soggetti concedono la servitù alla suddetta società per la posa di condotte di idrocarburi su area posta in San Miniato F. 13 e 5 part. 60, 31 e 62.

- servitù di elettrodotto trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Livorno il 15.02.2008 al n. 1615 di part., per atto stipulato dal notaio Barone il 28.01.2008, rep. 46521/11542, con il quale **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno costituito, per se stesse ed aventi causa a qualsiasi titolo, a carico del terreno interessato dal passaggio dell'elettrodotto (part. 352, 353, 359, 323 e 340) e a favore dell'ENEL Distribuzione Spa, la servitù di elettrodotto relativa alle linee in cavo interrato.

- atto d'obbligo edilizio trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Livorno il 09.01.2009 al n. 266 di part., per atto con sottoscrizioni autenticate dal notaio Rosselli del 23.12.2008, rep. 34121, a favore del comune di San Miniato e contro **** Omissis ****, riguardante unicamente l'edificio "A". La parte acquirente come sopra

rappresentata si dichiara edotta del contenuto del predetto atto d'obbligo e la parte venditrice, come sopra rappresentata garantisce la parte acquirente da ogni obbligo derivante dall'atto d'obbligo sopracitato tenendo indenne la parte acquirente da ogni responsabilità al riguardo. Si precisa che con il suddetto atto d'obbligo **** Omissis **** si è obbligata per sé e i suoi aventi causa nei confronti del comune di San Miniato: ad utilizzare lo spazio presente tra la copertura metallica ondulata ed il solaio di copertura piana esclusivamente come volume tecnico ai sensi e per gli effetti dell'art. 67 del R.E.C. ovvero per l'alloggiamento di tutti gli impianti esterni necessari e la loro manutenzione e si è impegnata a non modificare in alcun modo i requisiti di permeabilità all'aria e all'acqua di tale spazio; a rimuovere tale struttura al momento della cessazione delle attività del fabbricato a meno che non subentrino nuove attività a cui necessiti il permanere di tale volume tecnico previa sottoscrizione di nuovo atto d'obbligo.

- cessione di cubatura, per atto stipulato dal notaio Palazzo il 18.03.2008, rep. 62331/10915, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Livorno il 01.04.2008 al n. 3252 di part., a favore della **** Omissis ****, alla quale **** Omissis **** ha ceduto la potenzialità edificatoria che lo strumento urbanistico del comune di San Miniato consente nell'ambito della progettazione relativa al Lotto 3 pari a mq 3.000 (tremila) di superficie coperta.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'u.i. oggetto di esecuzione ha struttura portante in c.a. con tamponamenti esterni in muratura e pannellatura prefabbricata; i solai, a partire dal piano seminterrato, sono in c.a. prefabbricato. Copertura piana su cui sono presenti le unità esterne degli impianti di climatizzazione degli uffici, con soprastante copertura leggera, di tipo metallico ondulato, di protezione dagli agenti atmosferici. Negli interni, pavimentazione interna in gres porcellanato o similare, tranne al piano garage, dove è di tipo industriale; tamponamenti interni in cartongesso e muratura; porte interne in legno tamburato e infissi in alluminio con vetrocamera.

Fa parte del Lotto un posto auto coperto (identificato con il numero 22) nel garage condominiale al piano seminterrato, accessibile da rampa condominiale carrabile e anche da scale interne e ascensore. Attualmente il locale garage non è fruibile in quanto sprovvisto del CPI (secondo quanto comunicato dall'amministratore di condominio, il CPI non è stato rinnovato).

Nell'ufficio, impianto elettrico sfilabile sottotraccia oltre a due punti con presa a scomparsa nel pavimento; impianto idrico sanitario e impianto di climatizzazione con alcune unità a pompa di calore. Non è stato verificato il funzionamento dei suddetti impianti.

Nel locale ufficio non sono presenti i corpi illuminanti ma solo i collegamenti elettrici; nell'antibagno un termoarredo elettrico è stato asportato. Presente una luce di emergenza nel medesimo locale antibagno. Impianto citofonico privo di terminali, rete dati. All'esterno, impianto di videosorveglianza sull'intero fabbricato, impianto ascensore condominiale. L'impianto idrico è condominiale, non essendo al momento presenti dei sottocontatori per la ripartizione dei consumi. Produzione di ACS nel locale bagno a mezzo di boiler elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo i locali si presentavano liberi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 13/12/2004 al	**** Omissis ****	Compravendita

23/07/2010		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rosselli	13/12/2004	27844	9705
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Livorno	07/01/2005	148	121
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/07/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Donnini	23/07/2010	28786	8638
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Livorno	02/08/2010	14995	8862
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La soc. esecutata ha cambiato sede, da Firenze a Roma, con atto del 26.09.2011, notaio Brunetti di Piacenza, rep. 39338/14030, registrato a Piacenza il 07.10.2011 al n. 8852.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 26/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** (All. 3) derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Livorno il 04/08/2010
Reg. gen. 15284 - Reg. part. 3571
Quota: Piena proprietà per l'intero
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio Donnini
Data: 29/07/2010
N° repertorio: 28820
N° raccolta: 8661
- **Ipoteca giudiziale** (All. 4) derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 26/06/2013
Reg. gen. 8710 - Reg. part. 1329
Quota: Piena proprietà per l'intero
Importo: € 8.400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.064,44
Rogante: Giudice di Pace di Firenze
Data: 06/11/2012
N° repertorio: 7830
- **Ipoteca della conc. amministrativa/riscossione** (All. 5) derivante da 0426 avviso di accertamento esecutivo per entrate di enti locali
Iscritto a Livorno il 29/10/2025
Reg. gen. 19016 - Reg. part. 3595
Quota: Piena proprietà per l'intero
Importo: € 90.606,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 39.471,63
Rogante: Comune di Firenze
Data: 28/10/2025
N° repertorio: 406642
Note: Gravante solo sull'ufficio (part. 359 sub 209)

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili** (All. 2)
Trascritto a Livorno il 04/08/2025
Reg. gen. 14324 - Reg. part. 10122
Quota: Piena proprietà per l'intero
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Per il vigente R.U. del Comune di San Miniato il fabbricato rientra tra le "Centralità territoriali", essendo la zona denominata CT1, Polo della Logistica (All. 16). Per il vigente Piano Strutturale del Comune di San Miniato il fabbricato ricade nell'UTOE n. 1 - Città Industriale. Dal punto di vista logistico, l'intero complesso edilizio è ubicato in località San Donato, nei pressi del confine ovest del comune di San Miniato, a meno di 1 km dallo svincolo della FI-PI-LI di Santa Croce sull'Arno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il complesso edilizio, formato da più fabbricati, è stato edificato in forza di c.e. n. 85/2003 del 17.06.2004 (All. 10) e successiva variante n. 2004/883 del 12.03.2007 (All. 11). Successiva attestazione di conformità in sanatoria n. 601/2008 del 28.01.2009 (All. 12) per modifiche al fabbricato "A" (Interporto di San Miniato - Lotto 2). Agibilità n. 2933 del 04.02.2009 (All. 13).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non rilevate difformità tra quanto autorizzato con l'ultimo titolo edilizio e lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, fatto salvo quanto descritto nella sezione "Caratteristiche costruttive prevalenti" in merito alle dotazioni mancanti dell'impianto di illuminazione e di un termoarredo elettrico. Rinvenuto un Attestato di Prestazione Energetica del 2013, quindi decaduto. Presenti le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico (All. 14) e di climatizzazione (All. 15). Certificato Prevenzione Incendi dell'autorimessa (in quanto attività n. 75 ex DPR 151/2011, in cat. A.) al piano seminterrato non rinnovato (decaduto nel 2015), secondo quanto desunto dai colloqui con l'amministratore di condominio e da una verifica effettuata per le vie brevi con il comando provinciale dei VVFF di Pisa. Per tale motivo i relativi posti auto (tra cui quello facente parte del presente Lotto) non sono utilizzabili. Non sono state effettuate ulteriori verifiche riguardo alla documentazione relativa all'impianto ascensore condominiale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il Lotto fa parte di un condominio. In base alle informazioni ricevute dall'amministratore di condominio (dicembre 2025) per l'immobile oggetto di perizia gli oneri ordinari relativi alla gestione (preventivo) per l'anno 2025 sono di circa € 1260. Per quanto riguarda le spese Straordinarie deliberate (opere di separazione con fabbricato adiacente e spese riattivazione ascensore) la quota di spettanza è di circa € 650; Le spese dovute per i due anni precedenti, fra oneri ordinari e straordinari sono pari a circa € 3250. Di queste ultime si terrà conto ai fini dell'elaborazione della stima.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Ufficio ubicato a San Miniato (PI) - Via Marco Polo, 31 Ufficio posto al terzo ed ultimo piano fuori terra di un maggior fabbricato, con posto auto esclusivo coperto in garage al piano terreno (identificato con il n. 22; non utilizzabile, al momento del sopralluogo). Composto da un ampio vano ad uso ufficio, antibagno e bagno. L'accesso all'ufficio avviene tramite scale e corridoio comuni, oltre ascensore. Accesso carrabile al garage tramite rampa comune. Accesso pedonale anche tramite scale e ascensore. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 359, Sub. 209, Categoria A10 - Fg. 5, Part. 359, Sub. 22, Categoria C6L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia di fabbricato, dello stato di manutenzione dell'unità immobiliare, delle finiture e delle dotazioni, e dell'attuale destinazione d'uso, il valore di mercato viene determinato con il criterio della stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dell'ultimo Borsino Immobiliare FIMAA disponibile, con riscontro tramite la Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare e la consultazione di due atti recenti aventi ad oggetto immobili simili e ubicati nella stessa zona (valori medi riferiti al 1° semestre 2025, OMI, San Miniato, San Donato: Uffici, 1100÷1400 €/mq; FIMAA, Borsino 2023, San Miniato, San Miniato B.: Uffici: 600÷1000 €/mq). Pertanto, il valore di mercato del bene in oggetto è calcolato come

- $V = 69 * 900 \text{ €/mq} = \text{€ } 62.100,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio San Miniato (PI) - Via Marco Polo, 31	69,00 mq	900,00 €/mq	€ 62.100,00	100,00%	€ 62.100,00
				Valore di stima:	€ 62.100,00

Il valore così ottenuto deve essere ridotto per l'assenza di garanzia per vizi, per lo stato d'uso e manutenzione (ovvero per le spese forfettarie di completamento delle dotazioni, descritte nella sezione "caratteristiche costruttive prevalenti"), per le spese condominiali insolute, quantificate nella sezione "vincoli od oneri condominiali", nonché per l'impossibilità attuale di utilizzare il posto auto coperto nel parcheggio condominiale. Il valore finale è arrotondato al migliaio più vicino.

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	3.250,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	3.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Altro (impossibilità attuale di fruire del posto auto coperto nel parcheggio condominiale)	5,00	%

Valore finale di stima: € 50.000,00 (diconsi Euro cinquantamila==)

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 04/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pieve Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 1 - Certificazione notarile
- ✓ 2 - verbale pignoramento e trascrizione
- ✓ 3 - Iscrizione 3571_2010
- ✓ 4 - Iscrizione 1329_2013
- ✓ 5 - Iscrizione 3525_2025
- ✓ 6 - estratto_di_mappa
- ✓ 7 - Elaborato planimetrico
- ✓ 8 - Planimetrie
- ✓ 9 - visure catastali
- ✓ 10 - CE originaria 85_2003
- ✓ 11 - Variante 883_2004
- ✓ 12 - Sanatoria 601_2008
- ✓ 13 - Agibilità
- ✓ 14 - Conformità elettrica
- ✓ 15 - Conformità clima
- ✓ 16 - Estratto cartografia RU
- ✓ 17 - Allegato Fotografico 125_2025
- ✓ 18 - Comunicazione iniziale eseguita
- ✓ 19 - Comunicazione finale e prova di invio
- ✓ 20 - Perizia formato "privacy"