

TRIBUNALE DI PISA
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

Liquidazione controllata R.G. 81/2025 “Tonarelli Corrado”

ALL. N.8 – Perizia versione privacy

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI

Perizia dell'Esperto Geom. Andrea Collavoli, nella procedura di Liquidazione Controllata n.81/2025 –

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Elenco allegati:.....	13

INCARICO

In data 28/10/2025, il sottoscritto Geom. Andrea Collavoli, con studio in Pisa Via Santa Maria n.65, email collavoli3@gmail.com, PEC andreacollavoli@postecert.it, veniva nominato Esperto ex art.568 c.p.c. nella procedura di Liquidazione Controllata n.81/2025 e in pari data accettava l'incarico proposto dal liquidatore Dott. David Baccelli.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fauglia (PI) - Via Marconi n.8/A, frazione Acciaiolo, piano S1-T-1

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Fauglia, località Acciaiolo, via Marconi n.8/A, facente parte di una palazzina bifamiliare, da terra a tetto, formata da tre piani fuori terra (compreso il piano sottotetto) e da un piano interrato, collegati tra loro mediante scala interna e più precisamente così composto:

- piano terra: soggiorno, cucina, locale pranzo, bagno con disimpegno e pergolato esterno sul lato frontale;
- piano primo: tre camere, bagno, disimpegno, vano armadi avente accesso da una camera e balcone avente accesso da un'altra camera;
- piano secondo (sottotetto): il piano secondo sottotetto, avente altezza interna variabile da circa cm.117 a circa cm.250, è suddiviso in due vani soffitta, di cui uno con ridotte dimensioni;
- piano interrato: il piano interrato occupa l'intera sagoma del fabbricato ed è composto di tre vani cantina/locali di deposito.

Completa la proprietà un ampio resede esclusivo che circonda l'abitazione su tre lati.

Si accede all'immobile dalla via Marconi, mediante servitù di passo pedonale e con ogni mezzo, sulla strada privata di proprietà di terzi identificata al C.T. del Comune di Fauglia, foglio 27 particella 514, strada che si diparte dalla via Marconi per raggiungere l'abitazione.

Si precisa che l'intera superficie utile dell'unità immobiliare adibita a garage è stata modificata, con cambio di destinazione d'uso, da garage a sala pranzo, bagno e disimpegno. Tale trasformazione non è consentita dagli strumenti urbanistici vigenti, pertanto dovrà essere ripristinata l'originaria destinazione a garage.

L'accesso all'immobile è stato effettuato in data 4 dicembre 2025 alla presenza del sig. *****, proprietario dell'immobile.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fauglia (PI) - Via Marconi n.8/A, frazione Acciaiolo, piano S1-T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In data 25.11.2025 si è proceduto ad eseguire una visura ipotecaria ventennale presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Livorno, sia sul bene riportando i dati catastali, che direttamente nei

confronti del sig. *****, oltre che nell'eseguire una visura storica catastale del bene in oggetto.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della liquidazione controllata appartiene al seguente debitore:

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Nato a ***** il *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina ad est con proprietà *****, a nord con proprietà *****, ad ovest con proprietà ***** e ***** , a sud con proprietà *****, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
piano terra	49,20 mq	61,30 mq	1	61,30 mq	2,71 m	terra
piano primo	64,90 mq	88,50 mq	1	88,50 mq	2,70 m	primo
garage	21,00 mq	26,60 mq	0,50	13,30 mq	2,71 m	terra
balcone	5,50 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	
piano interrato	29,00 mq	33,50 mq	0,50	16,75 mq	2,70 m	interrato
resede esclusivo	645,00 mq	645,00 mq	0,05	32,25 mq	0,00 m	terra
Superficie convenzionale complessiva:				213,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/07/1992 al 10/10/2007	***** nato a *****, proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 392 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 9516 Reddito dominicale € 49,15 Reddito agrario € 27,03
Dal 10/10/2007 al 27/05/2008	*****, con sede in *****,	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 513

	proprietà per 1/1	Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 731 Reddito dominicale € 3,78 Reddito agrario € 2,08
Dal 27/05/2008 al 29/05/2008	*****, con sede in *****, proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 538 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 731
Dal 29/05/2008 al 23/07/2008	*****, con sede in *****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 538, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 22 Rendita € 36,36 Piano T
Dal 29/05/2008 al 23/07/2008	*****, con sede in *****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 538, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 685,08 Piano S1-T-1
Dal 23/07/2008 al 01/04/2009	***** nato a *****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 538, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 685,08 Piano S1-T-1
Dal 23/07/2008 al 19/12/2025	***** nato a *****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 538, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 22 Superficie catastale 27 mq Rendita € 36,36 Piano T
Dal 01/04/2009 al 19/12/2025	***** nato a *****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 538, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 Superficie catastale 155 mq Rendita € 782,95 Piano S1-T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	27	538	1		A2	2	8	155 mq	782,95 €	S1-T-1		
	27	538	2		C6	3	22	27 mq	36,36 €	T		

Corrispondenza catastale

Si precisa che non vi è corrispondenza catastale tra la planimetria in atti e lo stato dei luoghi.

Le difformità rilevanti consistono in:

- maggiore utilizzo della superficie del piano interrato rispetto a quello rappresentato nella planimetria catastale ed autorizzato secondo il titolo edilizio abilitativo;
- il locale garage è stato trasformato in locale pranzo, bagno e disimpegno e di conseguenza è stato unito alla superficie del piano terra dell'abitazione;
- al piano terra, rimozione del bagno e relativo disimpegno dalla zona cucina, con conseguente aumento della superficie della stessa;
- spostamento del locale cabina armadi di una camera al piano primo.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

Il resede esclusivo è rappresentato catastalmente dalla part.538 sub.3 bene comune non censibile, resede comune subb.1 e 2.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di provenienza ai rogiti Notaio Francesco Paolo Tamma viene costituita la seguente servitù: "la società venditrice costituisce a carico del terreno destinato a strada interna privata, di sua proprietà, riportato nel catasto terreni del Comune di Fauglia al foglio 27, particella 514 ed a favore dell'immobile oggetto del presente atto, servitù di passo a piedi e con ogni mezzo, precisando che su detta strada insistono le tubazioni del gas, della fognatura, delle condotte idriche e di tutti i servizi dell'intero edificio bifamiliare di cui quanto in oggetto è parte". Servitù trascritta presso la Conservatoria di Livorno in data 28/07/2008 al n.7909 particolare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato costruito nel 2007 e dichiarato abitabile nel 2008. Presenta le seguenti caratteristiche costruttive: struttura portante in muratura ordinaria, piano interrato in c.a., tamponamenti in laterizio con cappotto termico, facciate intonacate al civile, solaio di copertura in latero cemento con manto di embrici di laterizio.

L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche interne: le pareti interne sono intonacate al civile, la pavimentazione dei vari ambienti è mattonelle di gres porcellanato; i bagni sono dotati di sanitari al completo. Infissi esterni in pvc con vetro termico dotate di persiane in alluminio color verde. Porte interne in legno, portoncino di ingresso metallico con serratura di sicurezza.

Sono presenti i seguenti impianti: elettrico, idrico-sanitario e termico tutti distribuiti sotto traccia. L'impianto di riscaldamento presenta elementi radianti in tutte le stanze, alimentati da caldaia murale posta all'esterno del vano cucina. E' presente altresì l'impianto di allarme.

I contatori del gas, acqua ed energia sono ubicati in appositi vani all'inizio della strada privata di accesso.

Spazi esterni/resede: stradello di accesso e spazi di manovra pavimentati con autobloccanti; marciapiedi esterni in piastrelle di cotto (klinker); la restante superficie è adibita a verde. I cancelli, carrabile e pedonale sono in metallo; le recinzioni di delimitazione dei confini sono con rete metallica a maglia sciolta. E' altresì presente un annesso agricolo (ripostiglio) in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal sig. ***** e dalla moglie sig.ra *****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 14/12/1973 al 28/04/2006	***** nato a ***** il ***** proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compromvendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Galeazzo Martini	14/12/1973	148580		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Ufficio del Registro di Pontedera (PI)	03/01/1974	10			
Dal 28/04/2006 al 09/07/2007	***** nata a ***** il ***** usufruttuaria per 1/2; ***** nato a ***** il ***** nudo proprietario per 1/2 e proprietario per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Angelo D'Errico	28/04/2006	32180	6222	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
			Conservatoria di Livorno	06/05/2006	10607	6097
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 09/07/2007 al 14/12/2007	***** nato a ***** il ***** proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Angelo D'Errico	09/07/2007	35538	7794	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
			Conservatoria di Livorno	16/07/2007	16056	7942
Registrazione						

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 14/12/2007 al 23/07/2008	***** con sede in *****, proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Cessione di diritti reali a titolo oneroso				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Angelo D'Errico	14/12/2007	36399	8291	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria di Livorno	31/12/2007	28420	14861	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Dal 23/07/2008 al 19/12/2025	***** nato a ***** il ***** proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita		
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°	
Notaio Francesco Paolo Tamma	23/07/2008			108275	13459	
Trascrizione						
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.	
Conservatoria di Livorno	28/07/2008			13298	7908	
Registrazione						
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di liquidazione:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Servizi di Pubblicità Immobiliare di Livorno, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritta a Livorno il 28/07/2008
Reg. gen. 13300 - Reg. part. 3180
Quota: 1/1
Importo: € 325.200,00
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritta a Livorno il 26/02/2016
Reg. gen. 3212 - Reg. part. 507
Quota: 1/1
Importo: € 123.423,90
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritta a Livorno il 26/11/2021
Reg. gen. 21432 - Reg. part. 3887
Quota: 1/1
Importo: € 416.864,48
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di liquidazione controllata**
Trascritta a Livorno il 13/11/2025
Reg. gen. 20013 - Reg. part. 14098
Quota: 1/1
A favore della Massa dei creditori della procedura di liquidazione controllata di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per cancellare l'ipoteca volontaria occorrono €. 35,00; per cancellare le ipoteche legali occorrono per ciascuna nota €.94,00 (59,00+35,00) per la tassa ipotecaria e bollo, oltre allo 0,50% sul valore del bene trasferito fino all'estinzione; per cancellare la trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione controllata occorrono €.294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente regolamento urbanistico del Comune di Fauglia l'immobile in oggetto è ricompreso in parte nella zona "Q2b normata dall'art.15.2.3" delle Norme Tecniche di Attuazione ed in parte in zona "Verde privato" normata dall'art.17.1.1" delle predette norme.

Secondo il Piano Operativo adottato dal Comune di Fauglia l'immobile ricade in parte in zona denominata "Tessuto urbano consolidato - normata dall'art.21" delle Norme Tecniche di Attuazione, ed in parte in zona agricola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Dalle risultanze dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Fauglia, l'immobile è stato costruito in forza del Permesso di Costruire n.23/2007 rilasciato in data 15/12/2007, Pratica Edilizia n.28/2007, cui ha fatto seguito la Comunicazione di fine lavori prot.n.5912 del 18/07/2008. L'immobile è stato dichiarato abitabile con Attestazione di Abitabilità/Agibilità presentata in data 18/07/2008 e registrata con prot.n.5913, P.E. n.13/2008.

Dall'analisi dello stato dei luoghi dell'immobile, confrontato con lo stato legittimo, sono emerse alcune difformità, pertanto l'immobile non è conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Le difformità rilevate sono le seguenti:

- cambio di destinazione d'uso da garage a locale pranzo, con realizzazione di servizio igienico e antibagno e conseguenti n.2 aperture nella muratura portante per il collegamento tra la cucina e l'antibagno ed il soggiorno con la sala pranzo;
- rimozione del locale bagno e antibagno adiacenti al locale cucina;
- diversa dislocazione del vano cabina armadi di una camera al piano primo;
- per la camera al piano primo di mq.14,53 non è stato rispettato il rapporto aero-illuminante minimo di 1/8;
- il piano interrato è stato realizzato sull'intero ingombro planimetrico del fabbricato, quindi con superficie maggiore di quella prevista ed autorizzata, pertanto oltre il limite massimo consentito per la superficie accessoria;
- il piano sottotetto destinato solo a soffitta e con accesso attraverso una botola, risulta invece collegato con il piano primo mediante vano scala in c.a. e muratura;
- diverso ingombro planimetrico del pergolato posto all'esterno;
- realizzazione di un arredo esterno in legno in aderenza all'edificio.

Per rendere l'immobile conforme alle vigenti normative urbanistico-edilizie, devono essere realizzati i seguenti interventi:

- costruzione di una parete interna in muratura al piano interrato, al fine di ripristinare la sagoma dello stato legittimo ed inibire l'utilizzazione della maggiore superficie non autorizzata;
- ripristino del locale garage al piano terra, con demolizione del servizio igienico e dell'antibagno, con rimozione della porta interna e tamponamento del vano;
- chiusura del vano scala di accesso al piano secondo-sottotetto, mediante realizzazione di soffitto in cartongesso ed installazione di botola per la sola ispezione;
- modifica della finestra della camera di mq.14,53 al fine di aumentare la superficie aero-illuminante.

Per legittimare quanto sopra, dopo aver realizzato le opere di adeguamento, occorrerà presentare una pratica di accertamento di conformità in sanatoria, con SCIA in sanatoria o attestazione di conformità in sanatoria, ai sensi dell'art.209 della L.R. n.65/2014, con pagamento della sanzione amministrativa, oltre alla presentazione dell'aggiornamento della planimetria catastale.

I costi per le opere di ripristino e/o adeguamento si possono quantificare in € 15.000,00;

I costi da sostenere per spese tecniche per sanatoria, aggiornamento catastale e sanzione si possono quantificare in € 5.000,00.

In relazione alle verifiche di sanabilità di dette difformità rilevate sull'immobile, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente precisa di non poter fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Alla luce di ciò e nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, si precisa che quanto indicato nella presente relazione peritale può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione. La certezza in merito agli esiti della procedura di regolarizzazione potrà aversi solo a seguito dell'effettiva scelta dell'opera da eseguire e della conseguente presentazione della pratica edilizia presso l'ufficio tecnico preposto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si precisa che è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, inerente la sostituzione della caldaia, rilasciato dalla ditta ***** in data 10/10/2017.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fauglia (PI) - Via Marconi n.8/A frazione Acciaiolo, piano S1-T-1
Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Fauglia, località Acciaiolo, via Marconi n.8/A, facente parte di una palazzina bifamiliare, da terra a tetto, formato da tre piani fuori terra (compreso il piano sottotetto) e da un piano interrato, collegati tra loro mediante scala interna e più precisamente così composto: - piano terra: soggiorno, cucina, locale pranzo, bagno con disimpegno e pergolato sul lato frontale; - piano primo: tre camere, bagno, disimpegno, vano armadi avente accesso da una camera e balcone avente accesso da un'altra camera; - piano secondo (sottotetto): il piano secondo sottotetto, avente altezza interna variabile da circa cm.117 a circa cm.250, è suddiviso in due vani soffitta, di cui uno con ridotte dimensioni; - piano interrato: il piano interrato occupa l'intera sagoma del fabbricato ed è composto di tre vani cantina-locali di deposito. Completa la proprietà un ampio resede esclusivo che circonda l'abitazione su tre lati. Vi si accede all'immobile dalla via Marconi, mediante servitù di passo pedonale e con ogni mezzo, sulla strada privata di accesso identificata al C.T. del Comune di Fauglia, foglio 27 particella 514. Si precisa che l'intera superficie utile dell'unità immobiliare adibita a garage è stata adibita, con cambio di destinazione d'uso, a sala pranzo, bagno e disimpegno. Tale trasformazione non è consentita dagli strumenti urbanistici vigenti, pertanto dovrà essere ripristinata l'unità immobiliare a se stante adibita a garage.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 538, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 27, Part. 538, Sub. 2,

Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 299.040,00

Il valore commerciale dell'appartamento è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato attuale della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, in particolare sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) sia quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.) ed infine effettuando un'accurata indagine di mercato attraverso gli atti del Catasto e della Conservatoria (atti di compravendita degli ultimi 2 anni) e delle Agenzie Immobiliari di zona, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di vendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Al fine della valutazione dell'immobile in esame, si considera pertanto il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco. Si è proceduto quindi ad effettuare un'indagine "diretta" nella zona limitrofa, andando a confrontare i valori di riferimento di immobili con caratteristiche e destinazione similari compravenduti nell'ultimo biennio ed un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati nelle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'O.M.I.: valori 1° semestre anno 2025, F.I.M.A.A.: valori borsino anno 2025, Borsino immobiliare online - valori anno 2025 ed annunci delle agenzie immobiliari on-line: valori anno 2025.

Per tutto quanto sopra espresso si ritiene di dover attribuire un valore unitario del bene pari a 1.400,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fauglia (PI) - Via Marconi n.8/A frazione Acciaiole, piano S1-T-1	213,60 mq	1.400,00 €/mq	€ 299.040,00	100,00%	€ 299.040,00
				Valore di stima:	€ 299.040,00

Valore di stima: € 299.040,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi per regolarizzazione urbanistico-edilizia ed aggiornamento planimetria catastale	5.000,00	€
Costi per opere di ripristino/adeguamento	15.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima € 249.136,00

Valore finale di stima arrotondato € 249.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto 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.

Pisa, li 19/12/2025

L'Esperto
Geom. Andrea Collavoli

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 2 Visura ipotecaria e formalità pregiudizievoli
- ✓ N° 3 Atto di provenienza
- ✓ N° 4 Pratiche edilizie
- ✓ N° 5 Verbale sopralluogo
- ✓ N° 6 Nota trascrizione servitù di passo
- ✓ N° 7 Doc. fotografica
- ✓ N° 8 Perizia versione privacy