

## TRIBUNALE DI PISA

### UFFICIO FALLIMENTARE E PROCEDURE CONCORDSUALI

### CONCORDATO PREVENTIVO 1/22

**XXXXXXXXXXXX Srl**

- 1) Piena proprietà di immobile ad uso palestra sito in Pisa, via di Campaldo 7
- 2) **Piena proprietà di capannone sito in Vecchiano, via della Canapiglia 1**
- 3) Piena proprietà di capannone sito in Pisa, via di Campaldo 7
- 4) Piena proprietà di impianto sportivo di calcetto con spogliatoi siti in Pisa, via di Campaldo 7

## PERIZIA ESTIMATIVA

Pisa 30/12/2022



**TRIBUNALE DI PISA**  
**CONCORDATO PREVENTIVO 1/2022**  
**XXXX SRL**

---

Il dr. ing. Francesco Manetti, consulente tecnico di ufficio, all'ill.mo Giudice per i concordati preventivi dr Marco Zinna, ed al commissario giudiziale dr Giuseppe Rotunno.

Nella Procedura di concordato preventivo n.13/20 la S.V. Ill.ma nominava il 22.01.2021 CTU per la valutazione dei beni immobili 1) e 2) il sottoscritto, dr. ing. Francesco Manetti, iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Pisa al n. 1329, con studio in Pisa via San Francesco 18 che prestava giuramento di rito in data 28.01.2021 e iniziava le operazioni peritali con l'analisi degli atti e della perizia di parte sugli immobili e effettuava i sopralluoghi in data 23.02.2021 all'immobile di via di Campaldo e in data 03.03.2021 all'immobile di Migliarino. I sopralluoghi hanno avuto la durata ognuno di circa 3 ore con rilievi metrici, verifica dello stato dei luoghi e degli impianti e documentazione fotografica. In data 12.04.2021 il sottoscritto ha depositato perizia sommaria per i beni 1) e 2).

In data 08.09.2021 il Tribunale di Pisa, su richiesta del ricorrente, ha dichiarato estinta la suddetta procedura n. reg. 13/2020.

In data 19.01.2022 la Tecnothermo ha presentato una nuova domanda di concordato ex art. 161 l.f. (n. reg. 1/2022), procedura di concordato dichiarata aperta con decreto del 20.02.2022.

In data 30.03.2022 il sottoscritto veniva incaricato di comprendere nell'attivo concordatario, oltre agli immobili già oggetto di precedente perizia, gli ulteriori due immobili 3) e 4). Il sottoscritto iniziava le operazioni peritali con l'analisi degli atti e della perizia di parte sugli immobili 3) e 4) e effettuava i sopralluoghi in data 15.04.2022. Il sopralluogo ha avuto la durata di circa 3 ore con rilievi metrici, verifica dello stato dei luoghi e degli impianti e documentazione fotografica.



in data 11/06/2022 il GI su richiesta del Commissario Giudiziale autorizzava il sottoscritto a revisionare la perizia predisposta sugli immobili 1) e 2).

L'oggetto della presente relazione è costituito dalla stima definitiva del valore degli immobili.



## RELAZIONE

**PROPRIETÀ**

I beni oggetto della presente relazione di stima sono delle seguenti proprietà:

- 1) immobile adibito a palestra sito in Pisa, via di Campaldo 7 proprietà della **XXXXXXXXX**;
- 2) **capannone sito in Vecchiano, via della Canapiglia 1 proprietà della XXXXX.**
- 3) capannone sito in Pisa, via di Campaldo 7 proprietà della **XXXXXXXXX**;
- 4) impianto sportivo con campi da calcetto e spogliatoi sito in Pisa, via di Campaldo 7 proprietà della **XXXXXXXXX**;



## DESCRIZIONE DEI BENI

I beni da periziare sono i seguenti:

### 1. piena proprietà di immobile adibito a palestra sito in Pisa, via di Campaldo 7.



Il bene è un'unità immobiliare a destinazione commerciale articolata in parte su due livelli, facente parte di maggior corpo di fabbrica con altre destinazioni.

Attualmente l'immobile ospita in conduzione un'attività in forza di regolare contratto di locazione.

L'immobile è costituito da una porzione a due piani fuori terra in cui si trovano l'ingresso e la reception al piano terra e al piano superiore gli spogliatoi e i servizi igienici. L'altra porzione ad un piano fuori terra ospita le sale di allenamento. La palestra è dotata di un resede di proprietà esclusiva. Due spogliatoi posti al piano terra sono a servizio dei campi da calcetto.

Il complesso è stato edificato anteriormente al 1967.



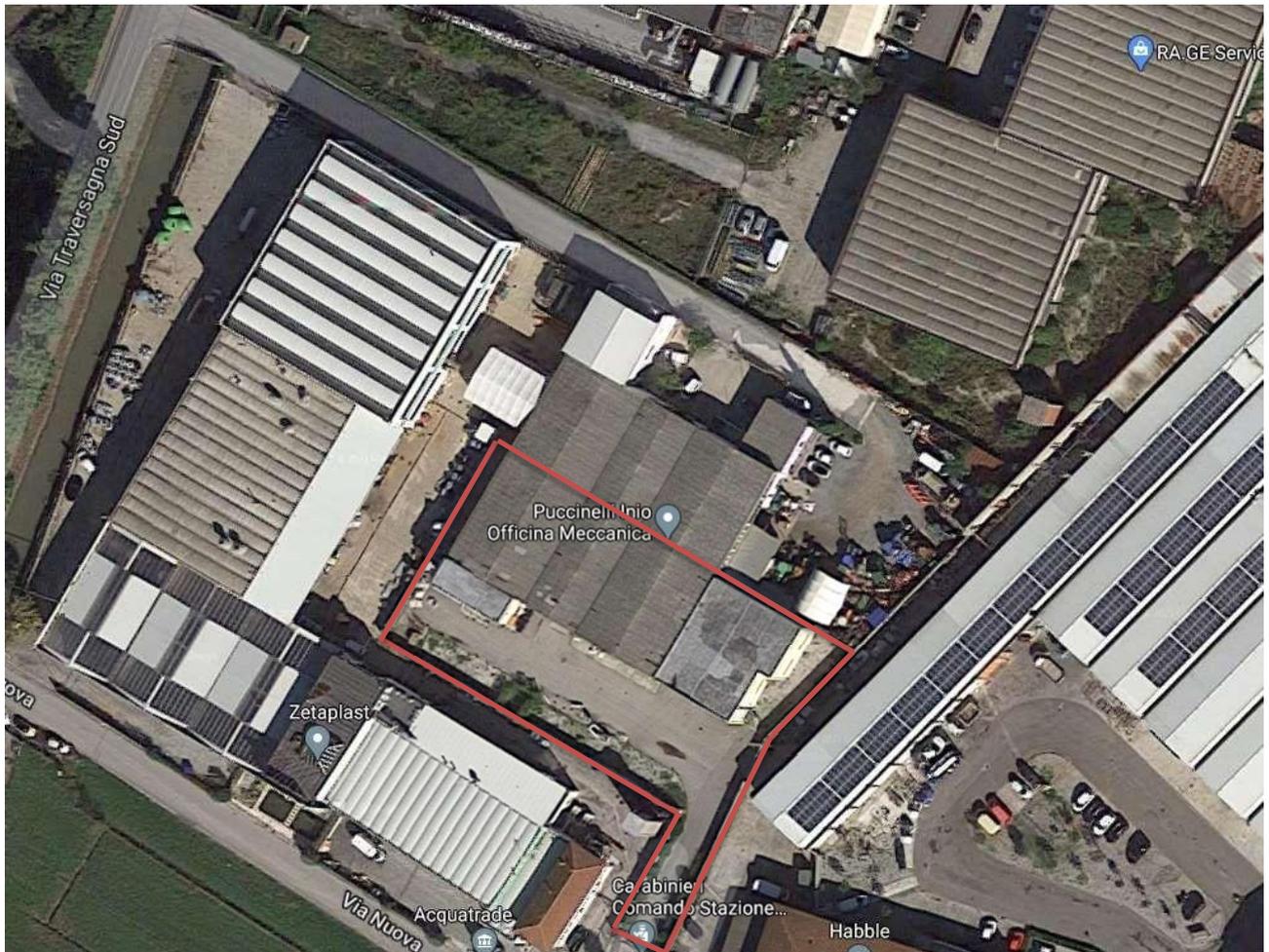
L'accesso avviene dalla via pubblica attraverso porzione di resede a comune identificato dal foglio 6 part. 353 sub 25.

**Confini:** il bene confina a nord con il resede a comune, a est con il sub 22 della stessa proprietà, a sud con il sub 23 della stessa proprietà, a ovest con la part. 513 proprietà Opera della Primaziale Pisana.

Il bene è intestato al Catasto del Comune di Pisa al **Foglio 6, particella 353 sub 24** categoria D/6, rendita catastale 4.805,00€.

**Provenienza:** il bene è pervenuto all'attuale proprietà con atto di compravendita del 27.01.1992 a firma notaio Gambini rep. 31520 da Leoncini Maria.

## 2. piena proprietà di capannone sito a Vecchiano, via della Canapiglia 1



Il bene fa parte di più ampio fabbricato ed ha destinazione industriale / artigianale. Il corpo di fabbrica maggiore si articola su un solo piano, con adiacenti una porzione a destinazione uffici su due piani e una porzione di più recente costruzione anch'essa su due piani.

La porzione principale è adibita ad attività di magazzino con sala espositiva, sala corsi, locali di servizio e wc. La porzione degli uffici è divisa al piano terra in due locali con bagno, mentre al piano superiore si trova una sala riunioni e un bagno. I due piani sono collegati esternamente con una scala di metallo e internamente con un montacarichi.

L'unità immobiliare è corredata da un piazzale di proprietà esclusiva.

Vi si accede dalla strada pubblica direttamente nel piazzale con cancello carrabile e pedonale.

**Confini:** il bene confina a sud e ovest con la particella 28 proprietà X srl, a nord con il sub 14 proprietà XXsrl, a est con l particelle 167 proprietà XXXXX srl e 325 ente urbano.

Al Catasto del Comune di Vecchiano il bene è identificato al **Foglio 20, particella 166 sub 10**, zona cens. 2, categoria D/7, rendita catastale 9.762,00€.

**Provenienza:** il bene è pervenuto all'attuale proprietà mediante atto di compravendita del 05.09.2010 a firma notaio Biserni Maria Daniela rep 76625 da XX srl.



### 3. piena proprietà di porzione di capannone sito in Pisa, via di Campaldo 7.



Il bene è un capannone che ospita un'attività di sale bowling e giochi, facente parte di maggior corpo di fabbrica con altre destinazioni. È dato in gestione per tale attività con regolare contratto di locazione con la società XXXXXX srl.

Il capannone è costituito da un unico piano, in cui sono attrezzate zone gioco, zona bar pizzeria, uffici e servizi igienici.

Le criticità dell'immobile che sono state riscontrate riguardano infissi esterni e porte di sicurezza vetusti, infiltrazioni piovane dalla copertura, impianto di riscaldamento e condizionamento carenti.

Il complesso è stato edificato anteriormente al 1967 e ristrutturato nel 1994.

L'accesso avviene dalla via pubblica attraverso porzione di resede a comune identificato dal foglio 6 part. 353 sub 25, in parte assegnato in via esclusiva come parcheggio al Bowling.



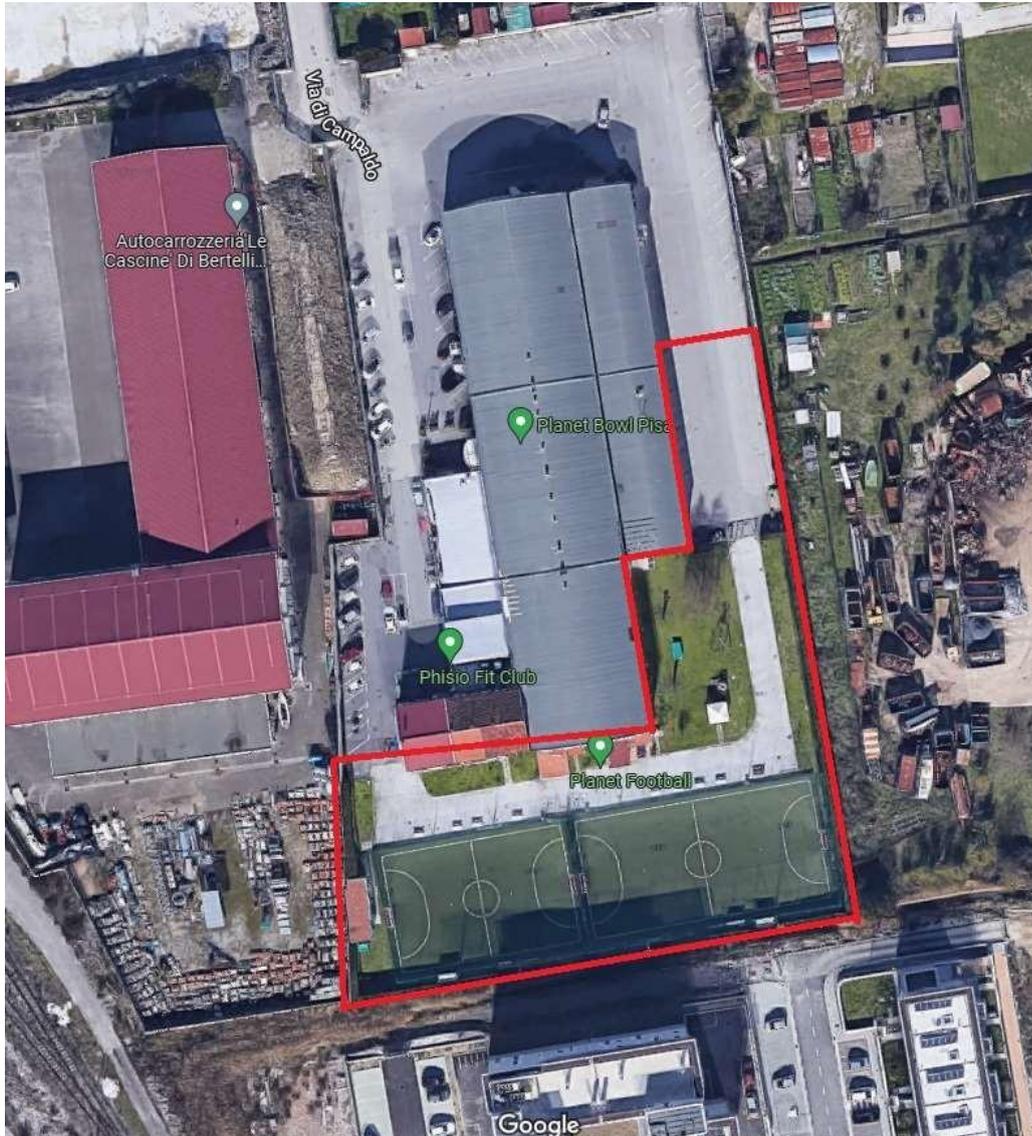
**Confini:** il bene confina a nord con il sub 25 resede a comune, a est con il sub 25 e sub 23 della stessa proprietà, a sud con il sub 23 della stessa proprietà, a ovest con il sub 24 della stessa proprietà.

Il bene è intestato al Catasto del Comune di Pisa al **Foglio 6, particella 353 sub 22** categoria D/8, rendita catastale 28.702,00€.

**Provenienza:** il bene è pervenuto all'attuale proprietà con atto di compravendita del 27.01.1992 a firma notaio Gambini rep. 31520 da XXXXXX.



#### 4. piena proprietà impianto sportivo sito in via di Campaldo 7, Pisa



Il bene fa parte di più ampio complesso edilizio. L'impianto sportivo è costituito da due campi da calcetto in sintetico, due gruppi spogliatoi, un casotto ad uso ufficio / segreteria, un locale tecnico, un resede in parte a verde in parte adibito a parcheggi.

Vi si accede dalla strada pubblica attraverso il resede a comune con le altre unità immobiliari.

**Confini:** il bene confina a sud con la part. 1164 proprietà XXX, XXXX, X, XXXX, XXXX, XXXXXX e Società XXXXX, a est con la part. 856 proprietà XXXX srl, a nord con i sub 22 e 24 della stessa proprietà, a ovest con la part. 513 proprietà XXXXX.



Al Catasto del Comune di Pisa il bene è identificato al **Foglio 6, particella 353 sub 23**, zona cens. 1, categoria D/6, rendita catastale 1.900,00 €.

## RIFERIMENTI URBANISTICI ED EDILIZI – DIFFORMITA’

### **1. ~~immobile adibito a palestra sito in Pisa, via di Campaldo 7~~**

~~L’immobile, facente parte di più ampio complesso, è stato edificato anteriormente al 1967. Per la ristrutturazione del complesso immobiliare è stata rilasciata dall’amministrazione comunale Concessione Edilizia n. 191/1994 per il cambio di destinazione d’uso e ristrutturazione di capannone. L’immobile adibito a palestra è stato oggetto di Concessione Edilizia n. 266 del 30.10.1998 riguardante rinnovo e variante in corso d’opera alla concessione edilizia n. 191 del 27.07.1994.~~

~~Inoltre sono state presentate DIA del 15.12.1998 e DIA del 30.03.1999 per varianti in corso d’opera. È stata comunicata la fine lavori in data 13.08.1999.~~

~~L’immobile è stato dichiarato abitabile con autorizzazione n. 60/99 del 15.09.1999 relativa alla sola porzione della palestra.~~

~~In seguito è stata presentata DIA n. 2694 del 09.08.2005 per la realizzazione di un solaio interno. È stato depositato progetto strutturale al Genio Civile prot. 122840 il 14.10.2005 pratica n. 2474/05, con variante n.1 prot. 150348 del 19.12.2005, relazione di fine lavori prot. n. 163715 del 07.06.2006 e collaudo prot. 218893 del 02.08.2006.~~

~~Lo stato dei luoghi risulta conforme alle pratiche presentate, ad eccezione del posizionamento di alcune partizioni interne e irregolarità geometriche, che non costituiscono violazione ai sensi dell’art. 34bis del DPR 380/01.~~

### **2. capannone sito a Vecchiano, via della Canapiglia 1**

Il capannone in oggetto deriva dal frazionamento di più ampio fabbricato industriale, diviso in due porzioni con concessione edilizia n. 17/96 mediante esecuzione di un muro divisorio interno al capannone originario e realizzazione di una recinzione esterna.

Viene rilasciata concessione edilizia n. 98/00175 in data 11.12.1998 per la ristrutturazione, riorganizzazione funzionale interna e ampliamento del fabbricato artigianale.



In seguito viene rilasciata dall'amministrazione comunale attestazione di conformità in sanatoria n. 10/00012 per opere realizzate in parziale difformità nel corso della ristrutturazione e ampliamento del fabbricato artigianale su domanda presentata in data 29.09.2004.

Nel contempo vengono presentate DIA n. 546 del 27.12.2007 per manutenzione straordinaria per realizzazione di divisorii interni e rifacimento di smaltimento acque reflue e DIA n. 66 del 26.02.2009 per realizzazione di partizioni interne al fine di delimitare lo spazio utilizzato dal magazzino da quello previsto per lo stoccaggio del materiale in ottemperanza a quanto previsto dal parere della commissione Nip dell'Asl di Pisa, lavori conclusi il 20.10.2009.

Dall'esame delle pratiche, lo stato attuale risulta conforme a quanto presente in atti.

### **~~3. porzione di capannone sito in Pisa, via di Campaldo 7.~~**

~~L'immobile, facente parte di più ampio complesso, è stato edificato anteriormente al 1967. Per la ristrutturazione del complesso immobiliare è stata rilasciata dall'amministrazione comunale Concessione Edilizia n. 191/1994 per il cambio di destinazione d'uso e ristrutturazione di capannone.~~

~~La porzione in oggetto è stata dichiarata abitabile con autorizzazione n. 50/96 del 28.08.1996, nella quale è riportata dichiarazione di conformità dei lavori da parte del direttore dei lavori Arch. Paolo Bertolucci.~~

~~La planimetria catastale presenta delle inesattezze rispetto allo stato dei luoghi, per alcune partizioni interne e per un locale tecnico sul fronte sud che è riportato nella sagoma dell'elaborato planimetrico ma non nella planimetria del sub 22. Di tale locale tecnico non vi è evidenza di atti abilitativi.~~

### **~~4. impianto sportivo sito in via di Campaldo 7, Pisa~~**

~~Il bene faceva parte del complesso immobiliare oggetto della Concessione Edilizia n. 191/94.~~

~~In seguito al cambio di destinazione d'uso e ristrutturazione, il bene faceva parte dell'originario sub. 10 che comprendeva l'immobile adibito a palestra. Il manufatto esterno che attualmente ospita una parte degli spogliatoi, posto a sud ovest rispetto tutto il complesso, e il piccolo spogliatoio posto in aderenza al capannone principale sulla sua~~



~~facciata sud, sono riportati nella planimetria generale allegata all'abitabilità n. 60/99 relativa alla palestra, ma non figurano nella pianta particolare e non ve ne è menzione dell'autorizzazione di abitabilità.~~

~~Sempre nella documentazione allegata alla pratica 60/99 sono riportate delle foto dell'epoca, in cui si vede il manufatto isolato posto a sud ovest. Non ci sono invece riprese fotografiche di quello attiguo al capannone.~~

~~In seguito a richiesta all'archivio del Comune di Pisa, per la ricerca di pratiche edilizie intestate alla società XX negli anni successivi all'abitabilità, non sono risultate altre pratiche agli atti. Inoltre, non avendo il Comune potuto fornire la documentazione della pratica 191/94, non è possibile verificare se l'intervento ha riguardato anche i manufatti esterni degli spogliatoi.~~

~~Riguardo la documentazione catastale, si rileva che nel 2003 vengono riportati per la prima volta in planimetria catastale i campi da calcetto con i due spogliatoi sopra menzionati, ancora tutto compreso nel sub 10 insieme alla palestra.~~

~~Nel 2017 viene presentata una divisione in due subalterni diversi, il sub 17 relativo all'immobile palestra e il sub 18 che comprende: i campi di calcetto, il manufatto spogliatoi sul lato sud ovest (che risulta di dimensioni maggiori rispetto alla precedente rappresentazione), gli spogliatoi posti al piano terra della palestra con accesso dall'esterno, lo spogliatoio già menzionato in aderenza al capannone principale e due nuovi ripostigli sempre sul lato sud del capannone principale. In seguito nel 2020 viene cambiato nuovamente il subalterno, che diventa il nr. 23, e nella nuova planimetria catastale il manufatto spogliatoi sul lato sud ovest viene rappresentato con le dimensioni riportate nel 2003. Dal rilievo effettuato risultano però corrette le dimensioni della planimetria catastale del 2017.~~

~~Dell'ampliamento del primo spogliatoio e degli altri volumi non si ha evidenza di atti abilitativi che ne attestino la conformità.~~



**SERVITÙ, LIMITAZIONI D'USO E STATO DI OCCUPAZIONE**

**1) immobile adibito a palestra, sito in via di Campaldo 7 Pisa**

**2) immobile capannone, sito in via della Canapiglia 1, Vecchiano**

L'immobile non è gravato da servitù attive o passive.

È utilizzato come magazzino e spazi commerciali dalla proprietà stessa, XXX e libero da occupazioni e gravami.

**3) capannone, sito in via di Campaldo 7 Pisa**

X

---

- VIA SAN FRANCESCO 18 – 56127 PISA

- 14 -

Tel.050/72112204 [francesco.manetti@ordineingegneripisa.it](mailto:francesco.manetti@ordineingegneripisa.it)

[francesco.manetti2@ingpec.eu](mailto:francesco.manetti2@ingpec.eu)



**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli come da ispezioni e allegati sui soggetti interessati:

- ISCRIZIONE CONTRO del 29/03/2017 - Registro Particolare 843 Registro Generale 5605 Pubblico ufficiale BISERNI MARIA DANIELA Repertorio 80232/15814 del 24/03/2017 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in PISA(PI)

riguardanti gli immobili di via Campaldo 7, bowling e calcetto, per un importo di capitale 1.050.000,00€

- ISCRIZIONE CONTRO del 27/09/2010 - Registro Particolare 3814 Registro Generale 17945 Pubblico ufficiale BISERNI MARIA DANIELA Repertorio 76626/13468 del 15/09/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in VECCHIANO(PI)

riguardante l'immobile sito in via della Canapiglia 1, per un importo di capitale 1.000.000,00€



## STIMA

Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia dei fabbricati, dello stato di manutenzione, delle finiture, degli impianti, delle difformità edilizie, dello stato di possesso il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa mono parametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi tenendo, desunti dalla banca dati dell'Osservatorio immobiliare (valori riferiti al primo semestre 2022), dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile e quelli acquisiti in zona presso tecnici ed agenzie locali.

La stima viene corretta ed adeguata per tener conto di vari fattori:

- **riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per la particolarità al ribasso del mercato dei concordati accentuata dalla presente pandemia, che ha ripercussioni che si protrarranno nel tempo.**
- **superficie e tipologia di fabbricato in relazione alla destinazione d'uso**
- **piano e destinazione d'uso**
- **oneri di regolarizzazione urbanistica**
- **vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo**
- **spese condominiali insolute**



**1- IMMOBILE PALESTRA VIA DI CAMPALDO 7, PISA**superficie commerciale

Palestra \_\_\_\_\_ 771 mq

Copertura piana con impianti \_\_\_\_\_ 65 mq

Resede esclusivo \_\_\_\_\_ 1615 mq di cui utilizzabile in forma  
esclusiva 705 mq

$$SL = 771 + 65 \times 0.10 + 705 \times 0.02 = 792 \text{ mq}$$

Metodo sintetico per comparazione

Non è presente una valutazione riguardo specificatamente alle palestre, per analogia è stato preso come riferimento il valore degli immobili commerciali, ai quali la destinazione d'uso attuale è assimilabile.

Si è considerato il valore minimo considerando la discreta ubicazione, la scarsa disponibilità di parcheggi esclusivi e la vetustà dell'immobile e degli impianti.

OMI commerciale 1250-1800 valore minimo 1250 €/mq

BorsinoImmobiliare.it commerciale 1109-1849 valore minimo 1109 €/mq

FIMAA fondi commerciali 1200-2150 valore minimo 1200 €/mq

Valore medio tra i tre suddetti valori minimi 1185 €/mq

$$\text{Valore } 792 \times 1185 = 938.520,00\text{€}$$

Coefficiente di riduzione del 10% per lo stato dell'immobile che presenta uno stato manutentivo carente dal punto di vista edilizio e impiantistico con la necessità di interventi di manutenzione straordinaria sia edili (presenza amianto in copertura) che impiantistici.

$$938.520,00 \times 0.90 = 844.700,00\text{€}$$

Ulteriore coefficiente di riduzione del 10% per l'assenza di garanzia e soprattutto per la particolarità al ribasso delle vendite nel mercato immobiliare dei concordati.

$$844.700,00 \times 0,90 = 760.000,00\text{€ (arrotondato)}$$

**TOTALE STIMA IMMOBILE VIA DI CAMPALDO 7, PISA: 760.000,00 €**Metodo basato sul canone annuo

Utilizzando il metodo presentato dal Geom. Fasano, riteniamo opportuna una diminuzione del canone di affitto annuo del 25% per spese e tasse, contro il 20% da lui proposto. Come canone viene considerato quello stabilito dal contratto di affitto in essere, pari a 62.400€.

Lasciando invariato il saggio di capitalizzazione netto annuo al 5.5% si ottiene:



$$62.400 \times 0,75 / 5,5\% = 46.800 / 0,055 = 850.909,00 \text{ €}$$

Si ritiene che tale valore debba essere diminuito del 10% per le stesse ragioni alla base del calcolo con il metodo precedente, che porta ad un valore di

~~850.909,00 x 0,90 = 765.000,00 €~~ praticamente identico a quello proposto con il Metodo sintetico per comparazione

## **2- IMMOBILE VIA DELLA CANAPIGLIA 1, VECCHIANO**

### Superficie commerciale

capannone tipico 1606 mq

resede 1532 mq

SL 1606 + 1532x0.02 = 1637 mq

### Metodo sintetico per comparazione

OMI capannoni tipici 425-640 valore medio 530 €/mq

BorsinoImmobiliare.it capannoni tipici 290-544 valore medio 417€/mq

FIMAA capannoni 200-500 valore medio 350 €/mq

Si è considerato il valore medio considerando l'ottima ubicazione, vicino al casello pisa nord dell'autostrada, l'ampio resede utilizzabile a magazzino ed il fatto che pur considerando la vetustà dell'immobile lo stato di manutenzione è ottimo, anche dal punto di vista degli impianti che sono stati rifatti ex novo dopo l'alluvione del Serchio del 2010.

Valore medio 430,00 €/mq

Valore = 1637 x 430 = 704.000,00 €

Lo stesso valore si raggiunge separando le destinazioni d'uso (uffici, magazzino, showroom) ed assegnando i rispettivi valori.

Coefficiente di riduzione del 10% per l'assenza di garanzia e per la particolarità del mercato immobiliare dei concordati, acuito dalla contrazione del mercato immobiliare generale.

704.000,00x0,90 = 630.000,00 € (arrotondato)

**TOTALE STIMA IMMOBILE VIA DELLA CANAPIGLIA 1, VECCHIANO:  
630.000,00 €**



**3- CAPANNONE VIA DI CAMPALDO 7, PISA (BOWLING)**superficie commerciale

Capannone ————— 2.207 mq

Resede a comune dato a parcheggio esclusivo ————— 2.000 mq

 $SL = 2207 + 2000 \times 0,05 = 2.307 \text{ mq}$ Metodo sintetico per comparazione

Si è considerato il valore massimo aumentato del 10% considerando la discreta ubicazione e l'utilizzo commerciale e i contratti di affitto in essere.

OMI capannoni 470-700 ————— valore massimo ————— 700,00 €/mq

(si sono presi i valori riferiti alla periferia zona p.ta Mare, S.Giusto, S.Marco, p.ta Fiorentina S.Ermete, stazione capannoni tipici 470-700 poiché nella zona via di Campaldo non c'è la quotazione per capannoni)

BorsinoImmobiliare.it capannoni 370-730 ————— valore massimo ————— 730,00 €/mq

FIMAA capannoni 400-600 ————— valore massimo ————— 600,00 €/mq

Valore medio tra i tre suddetti valori minimi aumentato del 10% 740 €/mq

Valore  $740,00/\text{mq} \times 2307\text{mq} = 1.707.000,00\text{€}$ 

Coefficiente di riduzione del 10% per lo stato dell'immobile che presenta uno stato manutentivo carente dal punto di vista edilizio e impiantistico con la necessità di interventi di manutenzione straordinaria sia edili (presenza di infiltrazioni in copertura) che impiantistici.

 $1.707.000,00\text{€} \times 0,90 = 1.536.000,00\text{€}$ 

Ulteriore coefficiente di riduzione del 10% per l'assenza di garanzia e soprattutto per la particolarità al ribasso delle vendite nel mercato immobiliare dei concordati.

 **$1.536.000,00\text{€} \times 0,90 = 1.380.000,00\text{€}$  (arrotondato)**

Per considerare spese per sanatoria / messa in pristino piccolo volume tecnico di cui non è stato possibile riscontrare la conformità insieme a lavori impiantistici, spese tecniche, si considera un importo di 15.000,00€

**STIMA CAPANNONE VIA DI CAMPALDO 7, PISA: 1.365.000,00 €**

**4- IMPIANTO SPORTIVO VIA DI CAMPALDO 7, PISA**Metodo basato sul reddito medio annuo

Utilizzando il metodo in oggetto e prendendo a riferimento i valori indicati nella perizia del geom Fasano basato sul reddito medio annuo pari a 18.645,50€ che al netto del 30% per spese (luce campi ed acqua calda spogliatoi) e tasse e imposte otteniamo un netto di pari a 13.000,00€ l'anno.

Lasciando invariato il saggio di capitalizzazione netto annuo al 5.4% si ottiene:

$$13.000,00€ / 5.4\% = 240.000,00€$$

Si applica coefficiente di riduzione del 10 % tenuto conto della necessità di rifacimento dei manti erbosi dei campi da calcetto che hanno 10 anni di vita e che sono stati sostituiti nel 2013.

$$240.000,00€ \times 0,90 = 216.000,00€$$

Ulteriore coefficiente in diminuzione del 10% per l'assenza di garanzia e soprattutto per la particolarità al ribasso delle vendite nel mercato immobiliare dei concordati

$$216.000,00€ \times 0,90 = 194.400,00€$$

Per considerare spese per sanatoria / messa in pristino locali spogliatoi esterni di cui non è stato possibile riscontrare la conformità insieme a lavori impiantistici, spese tecniche, si considera un importo approssimato per eccesso di 30.000,00€, pari a 1.000€/mq.

**STIMA IMPIANTO SPORTIVO VIA DI CAMPALDO 7 PISA 164.000,00€**



**DOTAZIONE IMPIANTI E AMBITO APPLICAZIONE D.Lgs. 192/05 – D.Lgs. 311/06 s.m.i.**

La presente descrizione potrà avere maggiori specificazioni nella perizia finale soprattutto se la proprietà fornirà dettagli di progetto e/o conformità degli impianti.

Sono presenti i seguenti impianti

## 1) Immobile ad uso palestra sito a Pisa – via di Campaldo 7

- Impianto fognario
- impianto idrico;
- Impianto elettrico;
- Impianto termico e sanitario e ricambio aria;
- Impianto del gas;

## 2) Immobile ad uso capannone sito a Vecchiano, via della Canapiglia 1

- Impianto fognario con regolare scarico fuori fognatura con fito depurazione di recente realizzazione;

- impianto idrico;
- Impianto elettrico e di illuminazione di recente realizzazione;
- Impianto termico a pompe di calore nelle zone uffici e showroom;
- Impianto di allarme;
- Ascensore / montacarichi

## 3) Capannone sito a Pisa – via di Campaldo 7

- Impianto fognario;
- impianto idrico;
- Impianto elettrico;
- Impianto termico e ricambio aria; per l'impianto termico sono stati installati condizionatori a split con unità esterne da parte degli affittuari, mentre per il ricambio d'aria viene utilizzato il vecchio impianto di condizionamento.
- Impianto del gas;

## 4) Impianto sportivo – via di Campaldo 7

- Impianto fognario;
- impianto idrico;
- Impianto elettrico e di illuminazione;
- Impianto termico a pompe di calore: è presente una pompa di calore con bollitore acqua calda sanitaria per ciascun spogliatoio.



Il primo immobile, nel caso di compravendita, ricade nell'ambito di applicazione del D.Lgs n. 192/05, così come modificato dal D.Lgs n. 311/06 relativo alla certificazione energetica degli edifici, art.6 comma 1-2-

**RIEPILOGO****STIMA IMMOBILE PALESTRA VIA DI CAMPALDO 7, PISA: 760.000,00 €****STIMA CAPANNONE VIA DELLA CANAPIGLIA 1, VECCHIANO: 630.000,00 €****STIMA CAPANNONE VIA DI CAMPALDO 7, PISA: 1.365.000,00 €****STIMA IMPIANTO SPORTIVO VIA DI CAMPALDO 7 PISA 164.000,00 €****TOTALE 2.919.000,00€**

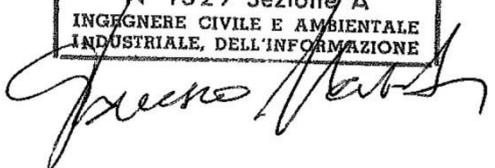
---

Il CTU ritiene di aver espletato l'incarico per cui è stato nominato e resta a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Pisa 30/12/2022

Dr. ing. Francesco Manetti

Ing. FRANCESCO MANETTI  
ORDINE INGEGNERI della Provincia di PISA  
N° 1329 Sezione A  
INGEGNERE CIVILE E AMBIENTALE  
INDUSTRIALE, DELL'INFORMAZIONE



## Allegati

- 1) ispezione ipotecaria XXX
- 2) ispezione ipotecaria XXX
- 3) nota ipoteca 27.09.2010 rp 3814 rg 17945
- 4) nota ipoteca 29.03.2017 rp 843 fg 5605
- 5) Pisa Abitabilità 60-99
- 6) Pisa DIA 1998 elaborati grafici
- 7) Pisa DIA 2694-2005
- 8) Pisa elab plan f6 part 353
- 9) Pisa planimetria catastale sub 24
- 10) Pisa planimetria catastale sub 23 calcetto
- 11) Pisa visura f6 p353 sub 23
- 12) pisa visura f6 p353 sub22
- 13) Pisa visura storica f6 p353 sub24
- 14) planimetria catastale sub 22 bowling
- 15) Vecchiano DIA 66-2009
- 16) Vecchiano elab plan f20 p166
- 17) Vecchiano planimetria catastale
- 18) Vecchiano santoria n.12 del 2010
- 19) Vecchiano visura storica f20p166sub10;
- 20) Pisa Documentazione fotografica
- 21) Vecchiano documentazione fotografica

