

SOMMARIO

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 1	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 2	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stima / Formazione lotti.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Elenco allegati	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalita da cancellare.....	Errore. Il segnalibro non è definito.

INCARICO

All'udienza del 11/03/2017, il sottoscritto Dott. Geom. Mirko Gioli, con studio in Via Tosca Romagnola, 827 - 56021 - Cascina (PI), email info@[studioantonelligioli.com](mailto:info@studioantonelligioli.com); PEC mirko.gioli@geopec.it, Tel. 050 741358, Fax 050 748403, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/03/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Bientina (PI) - Via Giacomo Puccini, piano T (Coord. Geografiche: 43.719275, 10.621366)
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Bientina (PI) - Via Leonardo Fibonacci (Coord. Geografiche: 43.728299, 10.633295)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Bientina (PI) - Via Giacomo Puccini, piano T

DESCRIZIONE

Capannone artigianale inserito in un più ampio complesso, di immobili simili disposti "a schiera", composto da un unico locale, con disimpegno e doppio servizio igienico. Completano l'unità due fustelli di resede esclusivo posti sui fronti Est ed Ovest del fabbricato. L'unità accede direttamente alla pubblica via a mezzo di strada privata che vi si dirama.

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:

- ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

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

- ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

CONFINI

L'unità in trattazione confina a Est con strada privata che si dirama da Via Giacomo Puccini, a Nord con proprietà ~~XXXXXXXXXX~~ a Sud con proprietà ~~Vicinia di Banca Federica e C~~ sas, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	226,11 mq	231,64 mq	1,00	231,64 mq	6,00 m	terra

Resede con accesso solo dall'immobile	51,38 mq	51,38 mq	0,05	2,57 mq	0,00 m	T
Resede con accesso carrabile	79,24 mq	79,24 mq	0,10	7,92 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				242,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				242,13 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/1985 al 03/02/1992	Cerealsementi Toscana s.r.l. , Con sede in Bientina, P.Iva 00931910509	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 251 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 23690
Dal 03/02/1992 al 10/02/1992	Cerealsementi Toscana s.r.l. , Con sede in Bientina, P.Iva 00931910509	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 387 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 18910
Dal 10/02/1992 al 07/11/1995	Cerealsementi Toscana s.r.l. , Con sede in Bientina, P.Iva 00931910509	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 398 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 14330
Dal 07/11/1995 al 31/10/1996	Cerealsementi Toscana s.r.l. , Con sede in Bientina, P.Iva 00931910509	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 443 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 11775
Dal 31/10/1996 al 17/11/1998	Cerealfin Immobiliare srl con sede in Ponte Buggianese, P.Iva 01259960472	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 443 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 11775
Dal 17/11/1998 al 27/02/2001	Cerealfin Immobiliare srl con sede in Ponte Buggianese, P.Iva 01259960472	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 520 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 10272
Dal 27/02/2001 al 04/12/2003	Cerealfin Immobiliare srl con sede in Ponte Buggianese, P.Iva 01259960472	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 549 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 5843
Dal 04/12/2003 al 16/07/2004	Cerealfin Immobiliare snc di Cecchi Franco e Sorini Vanna con sede in Ponte Buggianese, P.Iva 01259960472	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 549 Qualità Seminativo arborato Cl.2

Corrispondenza catastale

Vi è sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale rilevato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale attualmente agli atti dell'agenzia delle entrate - servizi catastali, Planimetria depositata in data 18/11/2005 con protocollo PI0130226, ad eccezione di una apertura realizzata nella parete divisoria con l'unità immobiliare posta a Nord. Si precisa che detta apertura dovrà essere condotta in pristino prima dell'eventuale vendita dell'immobile al fine di eliminare la promiscuità con l'immobile a fianco.

PRECISAZIONI

Per quanto occorre possa si precisa che nell'atto di pignoramento non è stata colpita la quota di comproprietà pari a 1/11 indiviso dell'intero della particella 632 sub. 13 che identifica parte della strada che consente l'accesso all'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in buono stato di manutenzione, considerato comunque lo standard della tipologia artigianale / industriale della struttura.

PARTI COMUNI

Come riportato nel paragrafo delle servitù, si fa presente che l'unità immobiliare in trattazione risulta avere diritto di comproprietà pari alla quota di 1/11 su parte della viabilità privata che permette l'accesso al fabbricato e che si dirama da Via Giacomo Puccini.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come riportato anche nell'Atto ai rogiti del Dott. Marinella Mario Notaio in Pontedera del 9/12/2005 repertorio 16561, l'immobile risulta avere diritto pari alla quota di 1/11 su circa metà della carreggiata privata, ml. 3,50 su complessivi 7,00 ml., che si dirama da Via Giacomo Puccini. La complessiva viabilità risulta gravata da servitù di passo pedonale e carrabile, come costituita con atto ai rogiti del Notaio Ghiretti del 22.6.2000 registrato a Pontedera il 12.7.2000 al n. 1640 e trascritto a Pisa il 12.7.2000 ai nn. 6964 e 6965.

Si precisa che nell'atto di provenienza viene citata un'altra servitù costituita ai rogiti del Dott. Marinella con atto del 19.10.2005 repertorio 16347, registrata a Pontedera il 3.11.2005 al n. 3512, la quale però ha ad oggetto il subalterno 14 della particella 632, che quindi non interessa direttamente l'immobile in trattazione.

Per quanto occorre possa si precisa che nell'atto di pignoramento non è stata colpita la quota di comproprietà pari a 1/11 indiviso dell'intero della particella 632 sub. 13.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Fronte principale rivolto verso Est

Altezza interna utile: 6,00 m

Str. verticali: pilastri in cemento armato

Solai: di copertura in struttura prefabbricata

Copertura: a lastre prefabbricate

Manto di copertura: shell in elementi prefabbricati

Pareti esterne ed interne: Pareti interne in foratelle, pareti esterne in lastre di cemento prefabbricate

Pavimentazione interna: industriale liscio

Infissi esterni ed interni: Porte in metallo e finestre in metallo.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico in canala di pvc fuori traccia, impianto idrico sotto traccia

Terreno esclusivo: Ovest a giardino, Est pavimentato in asfalto

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Come fatto presenta anche dall'Istituto Vendite Giudiziarie con la quale si è effettuato il sopralluogo presso l'immobile, lo stesso risulta occupato come deposito di autoveicoli dalla società Nadal s.r.l. in forza di comodato d'uso gratuito della quale però non si è reperita registrazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/1985 al 31/10/1996	Cerealsementi Toscana s.r.l., con sede in Bientina (PI), Via Achille Pacini, P.Iva 00931910509, nella persona del legale rappresentante Cecchi Franco Carlo nato a Ponte Buggianese (PT) il 8.4.1954, proprietaria per la quota dell'intero indiviso.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Edda Michelangeli	10/12/1985	139560	11661
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Pisa	30/12/1985		8916
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pontedera	19/12/1985	3517			
Dal 31/10/1996 al 04/12/2003	Cerealfin Immobiliare s.r.l., con sede in Ponte Buggianese (PT), P.Iva 01259960472,	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	proprietaria per l'intero indiviso.	Notaio Stromillo Agostino	31/10/1996	28837	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Pisa	13/11/1996	11968	7973
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/12/2003 al 16/07/2004	Cerealfin Immobiliare s.n.c. di Cecchi Franco Carlo e Sorini Vanna, con sede in Ponte Buggianese (PT), P.Iva 01259960472	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lenzi Raffaele	04/12/2003	39527	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	09/01/2004	468	308
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/07/2004 al 26/07/2004	Geocad progetti s.n.c. di Turchi Fabrizio, con sede Vicopisano, P.Iva 01191130507, proprietaria per l'intero indiviso	Scrittura privata con autentica di firme			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marinella Mario	16/07/2004	14974	8509
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	30/07/2004	16187	9981
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2004 al 09/12/2005	Due C s.r.l. con sede in Vicopisano (PI), P.Iva 01623740501, nella persona del legale rappresentante Cavallini Fabio, nato a Livorno il 1.2.1963, proprietaria per l'intero indiviso	Scrittura privata con autentica di firme			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marinella Mario	26/07/2004	15025	8552
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Reg. gen. 29120 - Reg. part. 6408
Quota: 100/100
Importo: € 250.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette
Contro ~~SXXXXXX~~
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 125.000,00
Rogante: Notaio Maria Antonietta Denaro
Data: 21/12/2006
N° repertorio: 23232
N° raccolta: 2748

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 28/04/2016
Reg. gen. 7188 - Reg. part. 1210
Quota: 100/100
Importo: € 85.000,00
A favore di Unicredit s.p.a
Contro ~~SXXXXXX~~
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 29/02/2016
N° repertorio: 4649
N° raccolta: 2016

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Pisa il 14/07/2016
Reg. gen. 12174 - Reg. part. 8182
Quota: 100/100
A favore di ~~F.I.R. Prato di Prato Vincenzo e C. snc~~
Contro ~~SXXXXXX~~
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il più ampio fabbricato e unitamente l'unità in trattazione è stato edificato in forza di Permesso di costruire n. 77/2004 (pratica edilizia n. 77/2003) del 16/07/2004, con comunicazione di fine lavori del 06/12/2005 prot. 14598 ed attestazione di agibilità del 06/12/2005 prot. 14599, alla quale si precisa però che non vi sono allegati i certificati di conformità degli impianti.

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 più ampio fabbricato e unitamente l'unità in trattazione è stato edificato in forza di Permesso di costruire n. 77/2004 (pratica edilizia n. 77/2003) del 16/07/2004, con comunicazione di fine lavori del 06/12/2005 prot. 14598 ed attestazione di agibilità del 06/12/2005 prot. 14599, alla quale si precisa però che non vi sono allegati i certificati di conformità degli impianti.

Si precisa che le Denunce di inizio attività del 14/04/2005 prot. 4400 e del 22/07/2005 prot. 8870, riportate anche nell'atto del Notaio Marinella del 09/12/2005, non risultano avere ad oggetto l'unità immobiliare in trattazione ma altre unità del complesso.

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.

Secondo quanto riportato nella pratica edilizia di costruzione del complesso e lo stato attuale rilevato in fase di sopralluogo, l'unità risulta sostanzialmente conforme, ad eccezione dell'apertura realizzata per collegare detta unità a quella confinante sul lato Nord. Detta apertura dovrà essere condotta in pristino al momento della vendita.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La struttura non è costituita in condominio, ma come riportato nell'atto del 9.12.2005 ai rogiti del Dott. Marinella, vi sono le comunanze derivanti per legge e consuetudine.

LOTTO 2

Al momento del sopralluogo il terreno in questione si presentava incolto.

PRECISAZIONI

Secondo quanto riportato nell'atto di provenienza e accertato presso l'ufficio edilizia privata, il terreno è destinato dal vigente strumento urbanistico del comune di Bientina ad area inserita nel piano strutturale tra quelle ad uso produttivo, soggetta a piano di lottizzazione di iniziativa privata, attualmente priva di opere di urbanizzazione, della superficie catastale di mq. 11.700. al momento dell'attuazione del piano di lottizzazione dovrà essere ceduta gratuitamente all'amministrazione comunale una superficie pari a mq. 1.170.

STATO CONSERVATIVO

AL momento del sopralluogo il terreno si presentava incolto e non curato, con presenza di vegetazione spontanea.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il terreno in trattazione secondo gli atti di provenienza non risulta gravato da particolari servitù, censi, livelli ed usi civici ad eccezione di quelli nascenti per legge. si accede a Secondo quanto dedotto dall'atto di provenienza si accede al terreno da strada poderale già gravata da servitù di passo a favore di terzi che si diparte dalla via provinciale bientina-altopascio e insiste sia sui terreni limitrofi che sul lato nord del terreno in oggetto; sul tratto di strada poderale ricadente a nord del terreno in oggetto esiste servitù di passo, con qualsiasi mezzo idoneo, a favore delle proprietà ~~Сорокин Александр, Сорокин Романосе Сорокин Анна Мария едохи~~ aventi causa. Tale servitù risulta dal titolo di provenienza ai danti causa dell'impresa eseguita (atto notaio Michelangeli del 23 febbraio 1976, trascritto a pisa il 10 marzo 1976 al n. 1678).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno edificabile ad uso produttivo incolto con presente vegetazione spontanea.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Si precisa che al momento del sopralluogo il terreno presentava una recinzione precaria posta lungo la viabilità pubblica, da quanto visionate durante il sopralluogo il terreno appare libero e incolto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/02/1976 al 22/11/2004	Gropponi Italo nato a San Severino Marche (MC) il 18.4.1941, C.F. GRP TLI 14D18 I156B, Francussio Giacomina nata a Vesime (AT) il 17.4.1943, C.F. FRN GMN 43D57 L807T, proprietari per la quota di un mezzo ciascuno.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Edda Michelangeli	23/02/1976	120194	6104
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Pisa	10/03/1976	228	1678
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pontedera	04/03/1976	694	187		
Dal 22/11/2004	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX con sede Calcinaia (PI)XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX proprietaria per l'intero indiviso.	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Marinella	22/11/2004	15334	8812
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	10/12/2004	24723	15052
		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.

Sul terreno in trattazione non risulta realizzata alcuna costruzione edilizia fuori terra.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali 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 compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Bientina (PI) - Via Giacomo Puccini, piano T
Capannone artigianale inserito in un più ampio complesso, di immobili simili disposti "a schiera", composto da un unico locale, con disimpegno e doppio servizio igienico. Completano l'unità due fustelli di resede esclusivo posti sui fronti Est ed Ovest del fabbricato. L'unità accede direttamente alla pubblica via a mezzo di strada privata che vi si dirama.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 632, Sub. 9, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 154.000,00
Il valore commerciale dei beni pignorati 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, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali 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 compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

PROSPETTO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI							
1 - CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE							
1.1 - RAPPORTI MERCANTILI TRA SUPERFICI							
Indice e informazione						valore	
Superficie principale industriale / artigianale						1,00	
Rapporto prezzo sup. principale / resede						0,10	
1.2 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE							

Locali	Rapporto mercantile	Superficie reale	Superficie commerciale
Laboratorio	1,00	231,64	231,64
Resede sul retro	0,05	51,38	2,57
Resede sul fronte	0,10	79,24	7,92
Totale			242,13

2 - DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE CANONE DI AFFITTO ANNUO

Da indagini svolte presso le agenzie immobiliari operanti nella zona sul mercato degli affitti di immobili destinati ad attività artigianali, industriali e commerciali, si è potuto appurare che i canoni degli affitti praticati variano tra i valori sotto riportati, riferiti alla superficie lorda dell'immobile per superfici comprese tra i 100 e i 500 mq circa, viste le condizioni dell'immobile oggetto di stima, il quale si ritiene che per stato di manutenzione sia in condizioni buone, o quantomeno oggetto di intervento al fine di portarlo in linea con altri fabbricati presenti nelle immediate vicinanze si ritiene opportuno applicare un valore medio tra gli estremi reperiti dalle indagini di cui sopra e deprezzarlo successivamente.

Canone minimo rilevato	2,50	€/mq mese
Canone massimo rilevato	4,50	€/mq mese
Canone medio	3,50	€/mq mese

Al fine di arrivare alla superficie di confronto si calcola la superficie lorda commerciale applicando alle varie tipologie di superfici sotto elencate un rapporto mercantile rispetto alla superficie principale:

Superficie lorda commerciale	242,133
------------------------------	---------

Si calcola il più probabile canone di affitto o locazione mensile percepibile moltiplicando i valori reperiti dal mercato per la superficie virtuale.

Canone mensile	3,50	€/mq mese X	242,13	mq =	847,47	€/mese
Si approssima tale valore a					850,00	€/mese

3 - DETERMINAZIONE DEL REDDITO ANNUALE NETTO

-

3.1 - DETERMINAZIONE DEL REDDITO ANNUALE LORDO

Da indagini presso gli istituti di credito si è potuto reperire un tasso di interesse medio praticato del:

Tasso medio	2,80%
-------------	-------

$$C.m.s \times \left[12 + \left(\frac{12+1}{2} \right) \times r_{int} \right]$$

Considerando le rate anticipate si perviene al reddito annuale lordo applicando la seguente formula:

Reddito annuale lordo =						
-------------------------	--	--	--	--	--	--

Reddito annuale lordo =	€ 10.354,70
-------------------------	-------------

3.2 - DETERMINAZIONE DELLE SPESE A CARICO DELLA PROPRIETA'

Da indagini sul mercato e dai manuali pubblicati si è reperito a carico del proprietario le spese medie riportate nel prospetto sottostante:

Tipo di spesa	% del Ral	Importo
Spese di manutenzione	8,00%	€ 828,38
Quote di reintegrazione	4,00%	€ 414,19
Spese di assicurazione fabbricato	3,00%	€ 310,64
Imposte e tributi	30,00%	€ 3.106,41
Spese di amministrazione	2,00%	€ 207,09
Sfitto e inesigibilità	5,00%	€ 517,74
Sommano	52,00%	€ 5.384,44

Interessi sulle spese mediamente anticipate

Interessi =	€ 5.384,44	x	2,80%	x 12 / 6 =	€ 301,53
Totale spese					€ 5.685,97

3.3 - DETERMINAZIONE REDDITO ANNUALE NETTO

Per differenza tra il reddito annuale lordo e le spese da sostenere si perviene al reddito annuale netto.

Reddito annuale netto =	€ 4.668,73
-------------------------	------------

4 - DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Al fine della determinazione del più probabile saggio di capitalizzazione si sono presi in esame investimenti immobiliari nel segmento di mercato residenziale, apportando poi gli opportuni correttivi al tasso ottenuto. Visto che il mercato degli immobili residenziali nella zona è attivo, non è stato difficile reperire i dati riportati nei prospetti sottostanti.

Immobili in vendita

tipologia immobile	Prezzo di vendita	superficie commerciale	prezzo unitario
villetta	€ 200.000,00	135,00	€ 1.481,48
villetta schiera	€ 160.000,00	111,00	€ 1.441,44
appartamento	€ 120.000,00	93,00	€ 1.290,32
appartamento	€ 135.000,00	97,00	€ 1.391,75
appartamento	€ 150.000,00	127,00	€ 1.181,10
villetta	€ 140.000,00	98,00	€ 1.428,57
appartamento	€ 140.000,00	92,00	€ 1.521,74
villetta a schiera	€ 150.000,00	115,00	€ 1.304,35
appartamento	€ 125.000,00	97,00	€ 1.288,66
appartamento	€ 110.000,00	90,00	€ 1.222,22
villetta a schiera	€ 140.000,00	103,00	€ 1.359,22

totali	€ 1.570.000,00	1158,00	€ 1355,79
immobili in affitto			
tipologia immobile	Canone di affitto	superficie commerciale	canone di affitto unitario
appartamento	€ 460,00	85,00	€ 5,41
villetta a schiera	€ 500,00	90,00	€ 5,56
appartamento	€ 470,00	100,00	€ 4,70
appartamento	€ 430,00	90,00	€ 4,78
appartamento	€ 470,00	91,00	€ 5,16
appartamento	€ 520,00	100,00	€ 5,20
appartamento	€ 350,00	61,00	€ 5,74
villetta a schiera	€ 570,00	97,00	€ 5,88
appartamento	€ 500,00	99,00	€ 5,05
appartamento	€ 320,00	65,00	€ 4,92
villetta	€ 610,00	111,00	€ 5,50
totali	€ 5.200,00	989,00	€ 5,26
tasso interesse		2,80%	
spese a carico proprietà		52,00%	
reddito lordo unitario (€/mq)		€ 64,05	
Spese unitarie		€ 33,31	
interessi sulle spese		€ 1,87	
Reddito unitario netto		€ 28,88	
	€ 28,88		
Tasso di capitalizzazione	-----	=	2,13%
	€ 1.355,79		
Viste le particolarità dell'immobile oggetto di stima si ritiene opportuno correggere il saggio reperito dal mercato come segue:			
Saggio di capitalizzazione corretto	2,13%	+	0,90% = 3,03%
5 - DETERMINAZIONE DEL P.P.V.M. IN CONDIZIONI STANDARD			
Si perviene al più probabile valore di mercato dividendo il reddito annuale netto per il saggio di capitalizzazione:			
	€ 4.668,73		
P.P.V.M. =	-----	=	€ 154.079,43
	3,03%		

Si approssima tale valore a:						€ 154.000,00					
Al solo fine di confronto statistico si reperisce il valore unitario:											
						€ 154.000,00					
Valore/mq =						-----		=		€ 636,01	
						242,13					

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Bientina (PI) - Via Giacomo Puccini, piano T	242,13 mq	0,00 €/mq	€ 154.000,00	100,00	€ 154.000,00
				Valore di stima:	€ 154.000,00

Valore di stima: € 154.000,00

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: € 138.600,00

Si ritiene opportuno applicare un deprezzamento del 10 % al fine di tener conto delle particolari condizioni dell'immobile derivanti dalla porzione di parete da ripristinare.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Bientina (PI) - Via Leonardo Fibonacci
 Appezamento di terreno seminativo arborato che al momento del sopralluogo si presentava incolto e con vegetazione in crescita spontanea. Inoltre si evidenzia che lungo la viabilità pubblica era presente una recinzione precaria. Il terreno è situato in zona Pratogrande e trova accesso direttamente dalla viabilità pubblica. Secondo il Vigente strumento urbanistico del comune lo stesso terreno risulta far parte dell'UTEO n. 3 - Pratogrande ed inserito in zona industriale, da urbanizzare in forza di piano attuativo.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 136, Qualità Seminativo arborato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 657.000,00
 Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato, rappresentato dal prezzo in comune commercio dell'immobile oggetto di stima, presunto libero da qualsivoglia vincolo imposto da convenzioni urbanistiche.
 L'immobile oggetto della presente perizia, ha caratteristiche tali da inserirsi in un segmento di

mercato, quello dei terreni edificabili a destinazione artigianale/industriale tale da non avere nella zona un mercato particolarmente attivo e attendibile di immobili simili.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, si procederà alla stima attraverso il costo di trasformazione dell'area, in quanto la stessa è suscettibile di una conveniente trasformazione.

Nel particolare per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile finito ci si baserà sul dato unitario calcolato nella stima dell'immobile di cui al lotto 1.

Preliminarmente, al fine di stabilire i parametri per la stima, si calcolerà, sulla base degli indici urbanistici approssimativamente la consistenza del capannone che potrebbe essere realizzato sull'area oggetto di stima.

Secondo quanto riportato dalla scheda norma reperita presso il comune di Bientina un "Indice di utilizzazione territoriale" pari a 0,50.

Al fine di giungere al valore del terreno come allo stato odierno, al valore di mercato della probabile costruzione realizzabile si detrarrà il costo di costruzione della struttura inteso in senso lato, ovvero comprensivo di tutti gli oneri accessori presumibilmente necessari.

La struttura in questione non necessita di particolari finiture ad eccezione magari di una piccola porzione che sarà destinata ad uffici e servizi correlati all'attività. Perciò da indagini di mercato presso imprese costruttrici, per edifici a destinazione artigianale/industriale si è reperito un costo di costruzione medio di €. 400,00 al mq., per cui si otterrà:

Costruzione realizzabile:

Sup. fabbricato = $(11700 - 1170) \times 0,5 = 5265$ mq

Costo costruzione capannone $Mq. 5265 \times 400,00 \text{ €/mq} = 2.106.000,00 \text{ €}$.

Dal dato unitario calcolato nella stima del lotto 1 si desume un probabile valore unitario dell'immobile finito pari a $5265 \text{ mq} \times 636 \text{ €/mq} = 3.348.540,00 \text{ €}$.

Da quanto detto inoltre vi è da scomputare il prezzo degli oneri e dei diritti comunali, nonché onorari tecnici e oneri vari, stimabili in fase preliminare nel 20 % del costo di costruzione, quindi:

Oneri $2.106.000 \times 0,2 = 421.200,00 \text{ €}$.

Ricapitolando quanto sopra riportato, la struttura che potrà probabilmente sorgere sul lotto avrà un più probabile valore di mercato pari a $3.348.540,00 \text{ €}$., il costo per realizzare il fabbricato sarà presumibilmente di $2.106.000,00 \text{ €}$. e gli onorari e spese che serviranno per la realizzazione del capannone si attesteranno su $421.200,00 \text{ €}$.

Partendo quindi dal più probabile valore di mercato del capannone e sottraendovi il costo di costruzione dell'immobile e gli onorari e spese varie, si otterrà il valore dell'area così calcolato:

Valore area $3.348.540,00 - 2.106.000,00 - 421.200,00 = 821.340,00 \text{ €}$.
(ottocentoquarantanovemila/00)

In considerazione della scarsa attività del mercato di terreni edificabili per attività produttive, si ritiene opportuno applicare un deprezzamento al valore trovato del 20 %

V.deprezzato = $821.340,00 \times 0,80 = 657.552,00 \text{ €}$.

Tale valore si arrotonda a $657.000,00 \text{ €}$. (seicentocinquantasettemila/00).

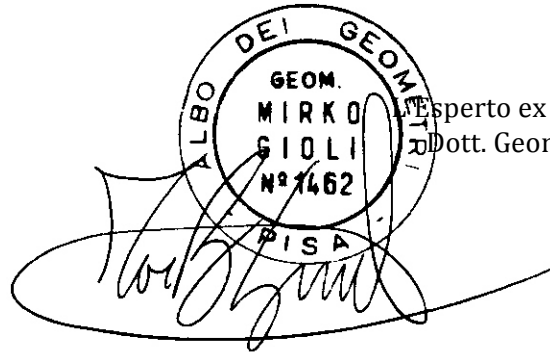
Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno edificabile Bientina (PI) - Via Leonardo Fibonacci	11700,00 mq	0,00 €/mq	€ 657.000,00	100,00	€ 657.000,00
Valore di stima:					€ 657.000,00

Valore di stima: € 657.000,00

Valore finale di stima: € 657.000,00

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 11/07/2018



Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Geom. Mirko Gioli

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - A - Tavola con Rilievo dell'immobile (Aggiornamento al 11/07/2018)
- ✓ N° 1 Foto - B - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 11/07/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - C - Atto di pignoramento (Aggiornamento al 11/07/2018)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - D - Atti Provenienza (Aggiornamento al 11/07/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - E - Certificazione notarile (Aggiornamento al 11/07/2018)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - F - Documentazione catastale (Aggiornamento al 11/07/2018)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - G - Documentazione urbanistica (Aggiornamento al 11/07/2018)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Bientina (PI) - Via Giacomo Puccini, piano T
Capannone artigianale inserito in un più ampio complesso, di immobili simili disposti "a schiera", composto da un unico locale, con disimpegno e doppio servizio igienico. Completano l'unità due fustelli di resede esclusivo posti sui fronti Est ed Ovest del fabbricato. L'unità accede direttamente alla pubblica via a mezzo di strada privata che vi si dirama. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 632, Sub. 9, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il più ampio fabbricato e unitamente l'unità in trattazione è stato edificato in forza di Permesso di costruire n. 77/2004 (pratica edilizia n. 77/2003) del 16/07/2004, con comunicazione di fine lavori del 06/12/2005 prot. 14598 ed attestazione di agibilità del 06/12/2005 prot. 14599, alla quale si precisa però che non vi sono allegati i certificati di conformità degli impianti.

Prezzo base d'asta: € 138.600,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Bientina (PI) - Via Leonardo Fibonacci
Appezamento di terreno seminativo arborato che al momento del sopralluogo si presentava incolto e con vegetazione in crescita spontanea. Inoltre si evidenzia che lungo la viabilità pubblica era presente una recinzione precaria. Il terreno è situato in zona Pratogrande e trova accesso direttamente dalla viabilità pubblica. Secondo il Vigente strumento urbanistico del comune lo stesso terreno risulta far parte dell'UTEO n. 3 - Pratogrande ed inserito in zona industriale, da urbanizzare in forza di piano attuativo. Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 136, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno in trattazione secondo il Vigente strumento Urbanistico del Comune di Bientina risulta inserito in Utoe n. 3 - Pratogrande, e fa parte di un comparto di urbanizzazione industriale da realizzare con piano attuativo.

Prezzo base d'asta: € 657.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 211/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 138.600,00

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Bientina (PI) - Via Giacomo Puccini, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 632, Sub. 9, Categoria C3	Superficie	242,13 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in buono stato di manutenzione, considerato comunque lo standard della tipologia artigianale / industriale della struttura.		
Descrizione:	Capannone artigianale inserito in un più ampio complesso, di immobili simili disposti "a schiera", composto da un unico locale, con disimpegno e doppio servizio igienico. Completano l'unità due fustelli di resede esclusivo posti sui fronti Est ed Ovest del fabbricato. L'unità accede direttamente alla pubblica via a mezzo di strada privata che vi si dirama.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 657.000,00

Bene N° 2 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Bientina (PI) - Via Leonardo Fibonacci		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 136, Qualità Seminativo arborato	Superficie	11700,00 mq
Stato conservativo:	AL momento del sopralluogo il terreno si presentava incolto e non curato, con presenza di vegetazione spontanea.		
Descrizione:	Appezamento di terreno seminativo arborato che al momento del sopralluogo si presentava incolto e con vegetazione in crescita spontanea. Inoltre si evidenzia che lungo la viabilità pubblica era presente una recinzione precaria. Il terreno è situato in zona Pratogrande e trova accesso direttamente dalla viabilità pubblica. Secondo il Vigente strumento urbanistico del comune lo stesso terreno risulta far parte dell'UTE n. 3 - Pratogrande ed inserito in zona industriale, da urbanizzare in forza di piano attuativo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

