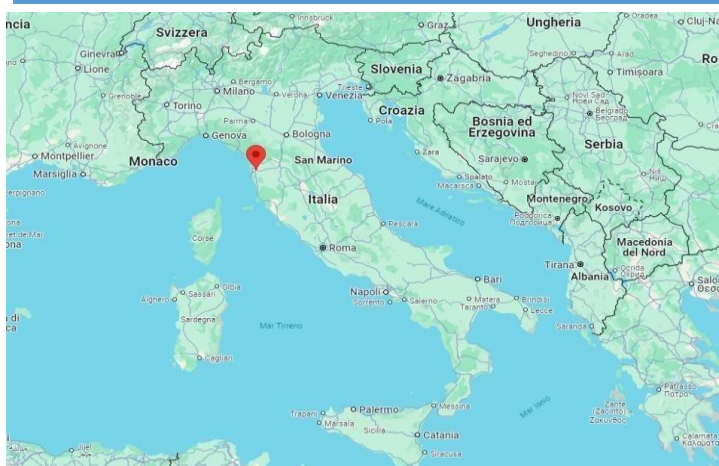


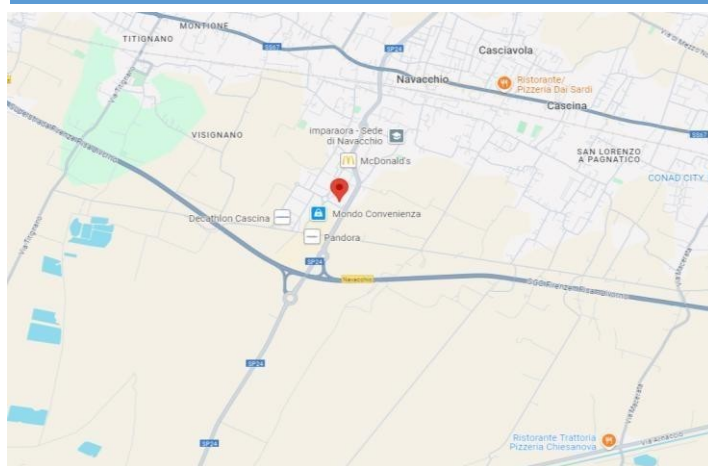


Giudice Delegato: Dott. Marco Zinna	Curatore: Prof. Dott. Roberto Verona	Superficie Commerciale mq 8.732	Valore totale del complesso Euro 3.825.069
Tipologia immobiliare Unità indipendente	Tipologia Edilizia Edificio isolato	Finalità Valutazione Vendita Competitiva	
Destinazione Retail	Diritto in vendita: p.IIa 152 Diritto di Sup.	Tipologia Valutazione Full	Data Valutazione 01/07/2025
Regione Toscana	p.IIa 1359 Piena proprietà	Data 1° sopralluogo 20/06/2025	Data Rapporto 04/12/2025
Comune Cascina	Provincia PI	Data 2° sopralluogo -	Data Revisione -
Indirizzo Via Nugolaio	Localizzazione Periferica	Base di Valore Valore di Mercato	Criterio di stima MCA/DCFA
Coordinate 43.677795, 10.476853		Assunzioni speciali Si	Stato di possesso Parzialmente locato
Geolocalizzazione			

LOCALIZZAZIONE NAZIONALE



MACRO LOCALIZZAZIONE



PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Marco Iacovissi, in qualità di Legale rappresentante della Società Analytics Resolutions Srl, con sede operativa in Roma, via Barberini n. 95, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma al n.23038, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Roma al n.1102, in possesso del Certificato di Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 e UNI PdR 19:2016 al n. 21FI00630PU3, e della certificazione RICS al n. 6646743, veniva nominato quale Esperto Stimatore al fine di determinare il valore di mercato, come previsto dall'art.568 c.p.c., ai fini della vendita competitiva delle seguenti unità immobiliari:

- unità immobiliari in Cascina (PI), Via Nugolaio

In applicazione delle Linee Guida in materia di buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari del CSM, delle linee guida Abi ed agli Standard RICS e lo scrivente dichiara:

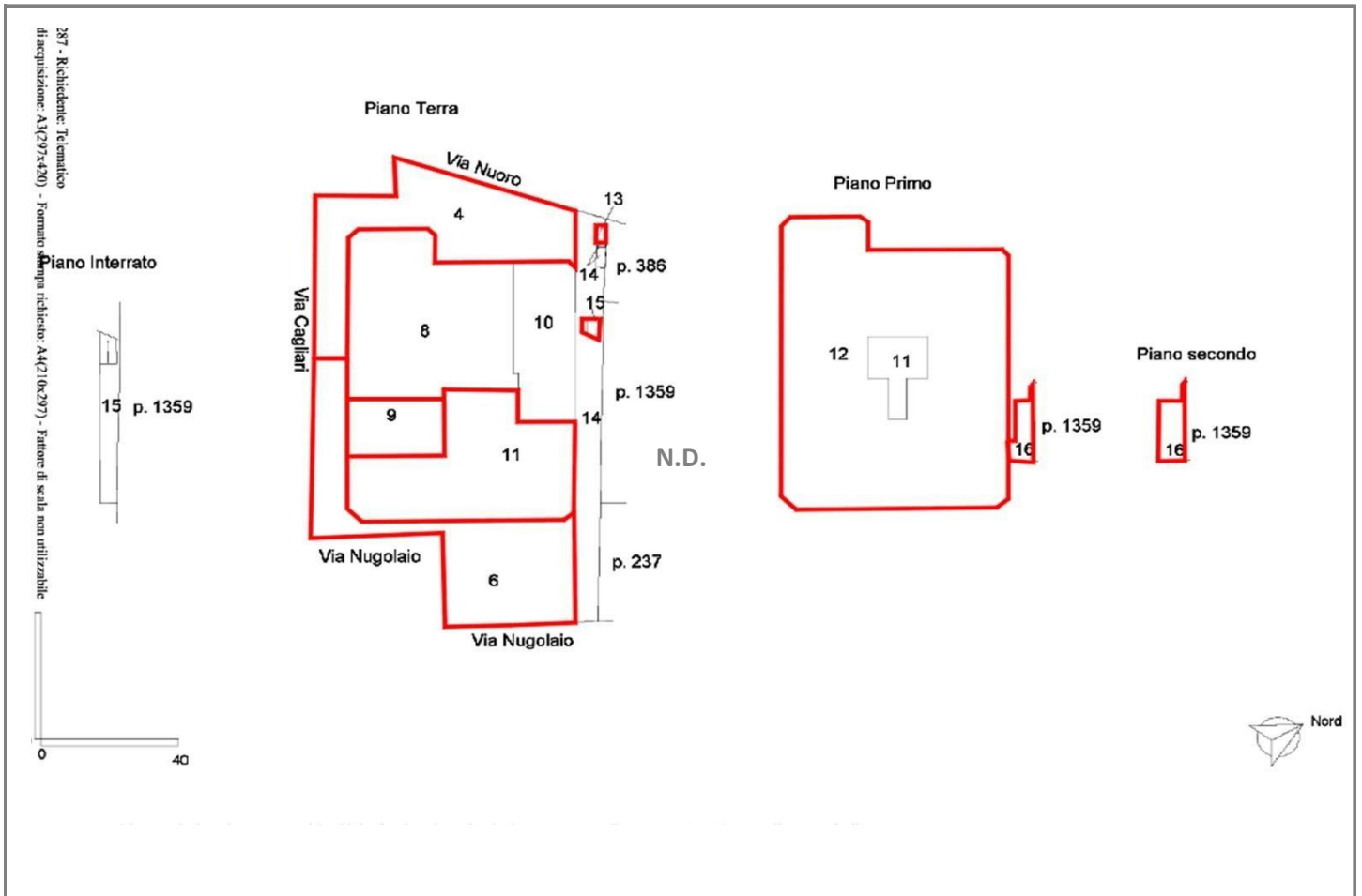
- di non essere coinvolto nell'elaborazione, nella decisione di erogazione e nel processo di sottoscrizione del credito; - di non essere condizionato o influenzato dal merito di credito del debitore;
- di non trovarsi, rispetto al risultato della valutazione, in una situazione, effettiva o potenziale, attuale o futura, di conflitto di interesse;
- di non avere interessi nell'immobile;
- di non essere una persona collegata all'acquirente o al venditore dell'immobile; - di fornire una relazione di valutazione imparziale, chiara, trasparente e obiettiva - di non percepire alcuna commissione connessa al risultato della valutazione

LIMITI DELL'INCARICO

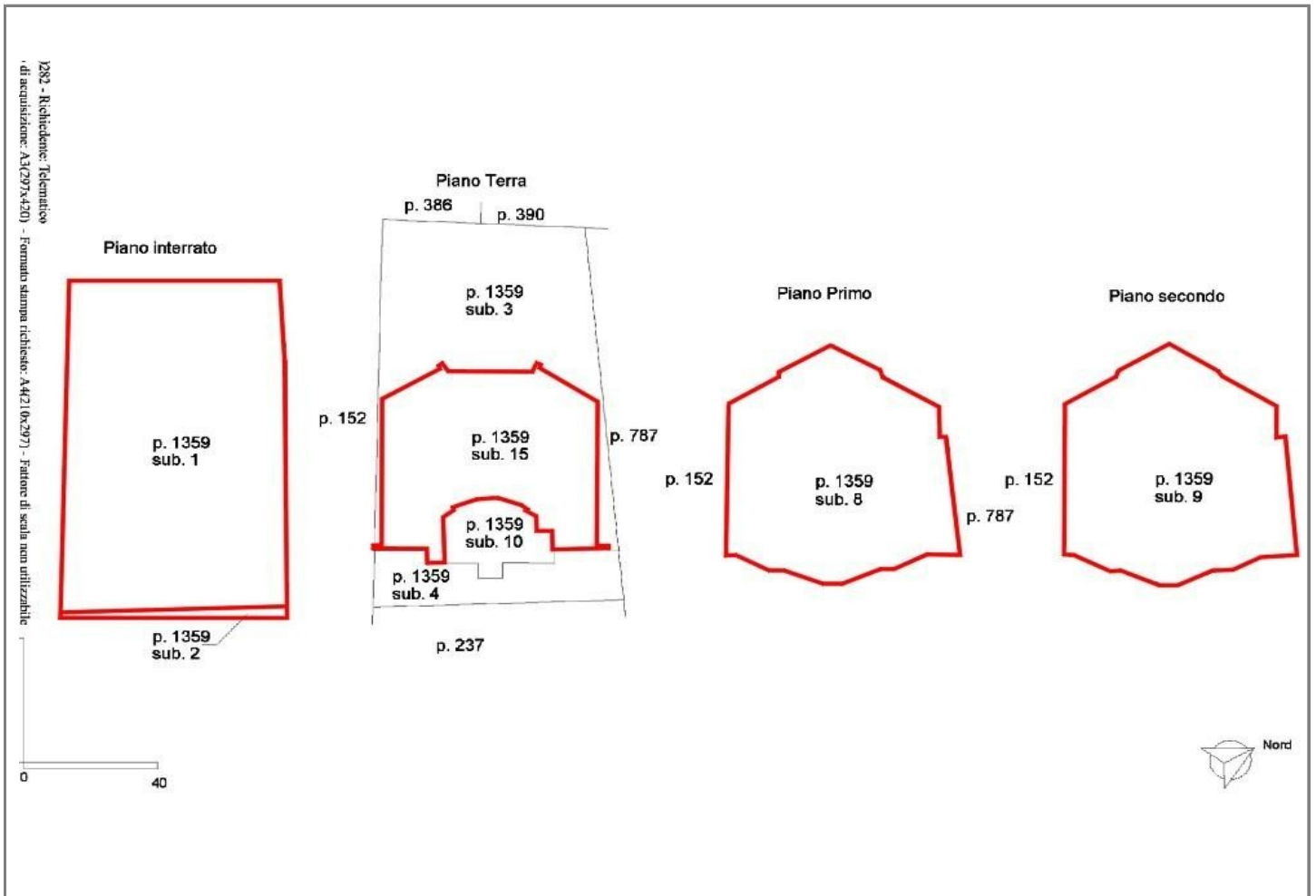
Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono state condotte analisi ambientali dei terreni, non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo, non è stata verificata la funzionalità degli impianti presenti.

Non sono state verificate la provenienza ventennale e le formalità pregiudizievoli, in quanto le predette attività sono state effettuate a cura del Liquidatore, e si rimanda alla specifica dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria ventennale e catastale allegata per ulteriori approfondimenti.

ELABORATO PLANIMETRICO P.LLA 152, SUB.4,6,9,11,12,13,15,16 REGISTRATO IN DATA 25.10.2021



ELABORATO PLANIMETRICO P.LLA 1359, SUB.1,2,15,8,9 REGISTRATO IN DATA 13.06.2024



ANALISI DEL CONTESTO

L'asset oggetto di analisi è costituito da due fabbricati a destinazione mista, commerciale e direzionale, ubicato a Nugolaio, zona periferica del Comune di Cascina, Comune di circa 45,000 abitanti a 14 km da Pisa, capoluogo di provincia.

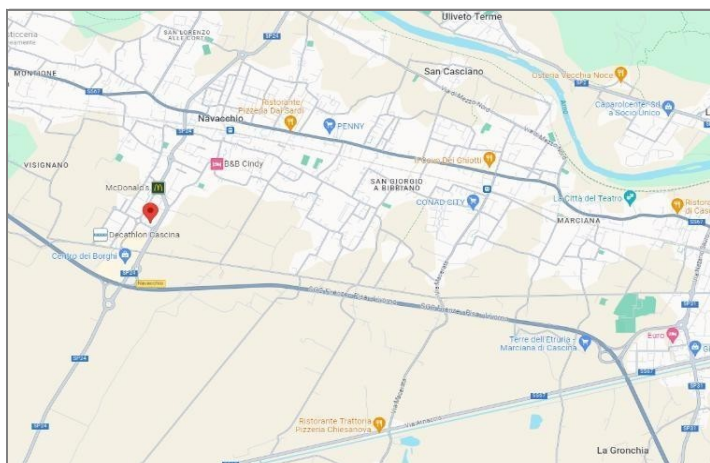
La zona ha destinazione d'uso prevalentemente industriale/commerciale ed è posta a 9 km dal centro cittadino, non è accessibile con mezzi pubblici ma solo con mezzi privati. La zona risulta essere ben dotata di servizi di necessità (farmacie, banche, attività commerciali, ect.), ed è servita da parcheggi pubblici liberi e a pagamento.

La principale infrastruttura viaria è la SP24 Arnaccio-Calci a 0,1 Km; a seguire l'Autostrada A12 con il casello "Pisa Centro" a 13 Km. La rete ferroviaria risulta presente con la stazione Navacchio ubicata a 1,4 Km.

L'aeroporto più vicino è l'Aeroporto di Pisa a 8 Km.

Data la destinazione d'uso dell'asset in oggetto, la location risulta essere di buon livello generale, le principali infrastrutture risultano essere vicine e sufficientemente collegate.

MICRO LOCALIZZAZIONE



VISTA AEREA



ANALISI DELL'ASSET

L'asset oggetto di analisi è costituito da due fabbricati, edificio "A" e "B" a destinazione mista ubicati a Nugolaio, zona periferica del Comune di Cascina.

Il fabbricato "A" (censito al foglio 27 p.la 152), di forma pressoché rettangolare, ha destinazione mista commerciale/direzionale, è articolato su due piani fuori terra, e risulta così costituito: al piano terra da tre locali commerciali, una grande struttura di vendita (sub. 8) e due medie strutture (sub. 9 e 10), al piano primo da due locali (sub.12), di cui uno locato e adibito a palestra. Completano la proprietà tre aree esterne adibite a parcheggio (sub. 4, 6 e 11) ed una cabina elettrica (sub. 13). Tutto il fabbricato risulta in proprietà superficaria.

Il fabbricato "B" (censito al foglio 27 p.la 1359), a pianta esagonale, ha destinazione mista commerciale/direzionale, ed è articolato su tre piani fuori terra ed uno interrato. Nello specifico il fabbricato risulta così costituito: al piano terra da un locale commerciale (sub. 15), che è adibito a Sale dedicate al gioco e Sale Scommesse, e da un atrio comune (sub.10), che serve i due uffici allo stato grezzo ubicati al piano primo e secondo (sub. 8 e 9) , al piano interrato da un parcheggio destinato all'uso pubblico (sub. 1 e 2). Completano la proprietà due aree esterne adibite a parcheggio (sub. 3 e 4). Tutto il fabbricato risulta in piena proprietà.

Nel dettaglio le unità immobiliari oggetto di analisi sono state suddivise in lotti così rappresentati:

Lotto 1)

- Area adibita a parcheggio (censita ai sub. 4, 6 e 11 della p.lla 152), una cabina elettrica (sub. 13) ed una porzione di rampa (sub. 15). I predetti cespiti non sono stati valorizzati, in quanto non alienabili.

Lotto 2)

- Negozio (censito al sub. 9 della p.lla 152) ubicato al piano terra del fabbricato, che si presenta allo stato "grezzo" con travi ed impianti a vista e privo di pavimento. L'unità immobiliare è costituita da un unico locale di altezza interna sottotrave pari a 3,55 metri e tre grandi vetrine, che affacciano sulla via Cagliari.

in data 04/04/ 2024 è stato sottoscritto un Preliminare di Vendita Sottoposto a Condizione Risolutiva che può considerarsi risolto per le seguenti motivazioni:

- mancata emissione da parte del Giudice Delegato del Tribunale di Pisa, nell'ambito della procedura di concordato preventivo r.g. 4/2022, entro il 30 ottobre 2024 di provvedimento che autorizzi espressamente la società "- OMISSIS -", codice fiscale - OMISSIS -, in concordato preventivo – titolare di una partecipazione di nominali euro 5.000,00 nella "- OMISSIS -" – a votare a favore dell'operazione in oggetto in seno all'assemblea della società promittente alienante che sarà convocata nei dieci giorni successivi all'emissione di detto provvedimento o - in alternativa - di provvedimento che, in relazione alla stessa operazione, "nulla opponga" o "nulla osti" alla conclusione del contratto definitivo di vendita nei termini di cui al presente preliminare”;

- assenza del provvedimento di autorizzazione alla stipula del contratto definitivo da parte del GD, che non è stato mai emesso;

- restituzione della caparra confirmatoria alla società promissaria acquirente.

Pertanto essendo stata restituita la caparra confirmatoria e non essendo mai stato emesso il provvedimento di autorizzazione alla stipula, si ritiene che il preliminare sia stato risolto.

Lotto 3)

- Due locali (censiti al sub. 12 della p.lla 152) ubicati al piano primo : una palestra ed un ufficio allo stato grezzo. La palestra è costituita da una grande sala attività che affaccia sulla via Nugolaio, una sala corsi, una segreteria, due locali spogliatoio con annessi servizi. L'ufficio adiacente la palestra si presenta allo stato "grezzo" con travi ed impianti a vista e privo di pavimento. L'unità immobiliare è costituita da un unico locale di altezza interna sottotrave pari a 3,50 metri ed affaccia su tre i lati del fabbricato.

Lotto 4)

- Due uffici (censiti al sub. 16 della p.lla 152 ed ai sub. 8 e 9 della p.lla 1359) ubicati al piano primo e secondo, che si presentano allo stato "grezzo" con travi ed impianti a vista e privi di pavimento. Le unità immobiliari sono costituite al piano primo ed al piano secondo da un unico locale di altezza interna sottotrave pari a 3,5 metri e due terrazzi a livello al piano secondo. I locali affacciano su tutti e quattro i lati del fabbricato.

Si evidenzia che l'immobile identificato con il sub. 16, è in comproprietà ed in diritto di superficie, mentre le unità censite alla p.lla 1359 sono in piena proprietà.

Si accede al lotto attraverso l'atrio comune (censito al sub.10 della p.lla 1359) ai sub. 1 (parcheggio pubblico), sub. 15 (sala slot), sub. 8 e sub.9 (uffici).

Lotto 5)

- Parcheggio pubblico (censito al sub. 1 e 2 della p.lla 1359) ubicato al piano primo sottostrada. Il cespite non è stato valorizzato, in quanto non alienabile.

Lotto 6)

- Negozio (censito al sub.15 della p.lla 1359) ubicato al piano terra del fabbricato costituito dai seguenti ambienti: n. 3 sala slot, banco somministrazione, cash desk, n.2 sala bussola, n.6 wc, n.4 disimpegno, n.2 ripostiglio, retro banco, server, spogliatoio.

STATO DI MANUTENZIONE

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato quanto segue:

- P.Ila 152 Sub. 4, 6 e 11: l'area a parcheggio è pavimentata con asfalto stradale in buono stato di manutenzione;
- P.Ila 152 Sub. 9: l'unità immobiliare si presenta allo "stato grezzo", sono state completate le finiture esterne del fabbricato e gli infissi esterni, rimangono da completare le seguenti lavorazioni: tramezzature, massetti, pavimenti, rivestimenti, impianto elettrico, impianto di riscaldamento, impianto idrico sanitario, infissi interni, intonaci e tinteggiature;
- P.Ila 152 Sub. 12: la porzione di immobile adibita a palestra è in ottimo stato di manutenzione: la palestra è attiva e completamente arredata, mentre la porzione libera si presenta allo "stato grezzo", sono state completate solo le finiture esterne del fabbricato, rimangono da completare le seguenti lavorazioni: tramezzature, massetti, pavimenti, rivestimenti, impianto elettrico, impianto di riscaldamento, impianto idrico sanitario, infissi interni ed esterni, intonaci e tinteggiature;
- P.Ila 152 Sub. 16: l'unità immobiliare si presenta allo "stato grezzo", sono state completate le finiture esterne del fabbricato, rimangono da completare le seguenti lavorazioni: tramezzature, massetti, pavimenti, rivestimenti, impianto elettrico, impianto di riscaldamento, impianto idrico sanitario, infissi interni ed esterni, intonaci e tinteggiature;
- P.Ila 1359 Sub. 8: l'unità immobiliare si presenta allo "stato grezzo", sono state completate le finiture esterne del fabbricato, rimangono da completare le seguenti lavorazioni: tramezzature, massetti, pavimenti, rivestimenti, impianto elettrico, impianto di riscaldamento, impianto idrico sanitario, infissi interni, intonaci e tinteggiature;
- P.Ila 1359 Sub. 9: l'unità immobiliare si presenta allo "stato grezzo", sono state completate le finiture esterne del fabbricato, rimangono da completare le seguenti lavorazioni: tramezzature, massetti, pavimenti, rivestimenti, impianto elettrico, impianto di riscaldamento, impianto idrico sanitario, infissi interni ed esterni, intonaci e tinteggiature;
- P.Ila 1359 Sub. 1 e 2: le unità immobiliari si presentano in sufficiente stato manutentivo, tuttavia in una porzione del parcheggio sono stati rilevati segni di allagamento dovuti al malfunzionamento di una delle pompe sommerse.
- P.Ila 1359 Sub.15: l'unità immobiliare è in ottimo stato di manutenzione: la sala giochi è attiva ed è completamente arredata.

Lo stato di manutenzione esterno è da ritenersi ottimo, il fabbricato presenta una struttura portante in calcestruzzo armato con tamponamento esterno in pannelli prefabbricati a pannelli sandwich, la copertura è piana è realizzata in travi prefabbricate ad "Y" e coppelle. Sulla copertura sono installati pannelli fotovoltaici, che non sono stati valorizzati, in quanto l'impianto è ad uso esclusivo delle parti condominiali .

ACCESSIBILITA'

L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso la strada comunale via Sassari e dalla via Nugolaio.

Per accedere alle unità immobiliari non è stato necessario effettuare un accesso forzoso.

CONFINI

il complesso immobiliare nel suo complesso confina a Nord con via Sassari; a Est con via Nugolaio; a Sud con Via Cagliari a Ovest via Oristano.

CONDOMINIO

Si allega il Regolamento di Condominio e si riportano le risultanze delle assemblee del 31/07/2025 e del 10/10/2024. *Assemblea del 31/07/2025: "L'amministratore relaziona circa i lavori eseguiti e relativamente a quelli ancora da eseguire per completare i lavori di adeguamento dell'edificio ai requisiti di sicurezza sotto il profilo della prevenzione incendi e salubrità dei locali. L'amministratore chiede quindi la costituzione di un nuovo fondo speciale ex art. 1135 cod. civ. pari a € 59.000,00 necessario a eseguire le opere richiamate nel computo metrico estimativo redatto dallo studio - OMISSIS -, ai punti 1A-1B-1D-1F-1G-3K-3L-3M-3O-3U-3UU E 3V quotate dalla soc. - OMISSIS -, allegato al presente verbale, in complessivi € 42.431,05 iva compresa a cui dovranno essere aggiunte le spese per la modifica del quadro elettrico per il*

corretto funzionamento della centrale di pompaggio per € 2.177,70(iva comp.), l'installazione di tutto quanto sia necessario a far funzionare il centro di controllo quotato dalla ditta - OMISSIS - in €

5.349,70 e le spese di pulizia e sanificazione dell'autorimessa dal guano e di allontanamento dei piccioni stimati in € 6.710,00. A questi importi dovranno essere sommati i costi amministrativi per € 2.156,80 portando la cifra richiesta a € 58.825,25 da arrotondare a € 59.000,00. Rimangono fuori dalle lavorazioni previste, la fornitura della rete ornitologica da posizionare nell'autorimessa dell'edificio Ex dero (1.c), la fornitura dei coperchi delle canaline portacavi (1.ee), la realizzazione dell'isola ecologica, e l'installazione di un generatore di corrente al servizio dell'impianto antincendio 3.w 1-2-3-4) per i quali si può attendere di averne conferma della loro effettiva necessità e sarà comunque possibile discutere in una nuova successiva assemblea. Dalla discussione emerge la necessità di verificare la presenza dei certificati di conformità dell'impianto antincendio e idrico al servizio dello stesso. Nel caso non risultassero presenti, dovranno essere chiesti dei preventivi per realizzare i certificati di rispondenza. Il dott. Verona, premette che il proprio voto viene condizionato alla decisione che il Giudice vorrà adottare. Successivamente a tale dichiarazione i condomini con voto unanime deliberano di dare seguito alla realizzazione dei lavori indicati e di costituire il fondo speciale dividendo l'importo previsto in € 59.000,00 su base millesimale ovvero addebitando l'importo di € 37.557,04 alla soc. - OMISSIS -, l'importo di € 6.340,73 alla soc. - OMISSIS - e l'importo di € 15.102,23 alla soc. - OMISSIS -. Il dott. Verona, premette che il proprio voto viene condizionato alla decisione che il Giudice vorrà adottare. Successivamente a tale dichiarazione i condomini, all'unanimità deliberano di versare l'importo spettante entro e non oltre il 15/09/2025. Una volta raccolta l'intera provvista, l'amministratore provvederà ad affidare i lavori alle ditte per l'esecuzione delle opere. Assemblea del 10/10/2024: "... viene presentato il necessario a risolvere i problemi che da tempo non riescono ad essere risolti quali ad esempio quelli relativi all'installazione dell'ascensore, al vano scale che conduce al primo piano e alla palestra, quelli relativi alle carenze in materia di prevenzione incendi e manutentivi in genere, quotando le prestazioni in complessivi € 22.838,40 (iva e c.p. compresi). Dopo ampia discussione, l'assemblea con voto unanime delibera di affidare l'incarico allo studio di progettazione - OMISSIS - approvandone il preventivo proposto in € 22.838,40 e con medesima maggioranza la spesa di € 60.000,00 per le opere necessarie alla completa messa a norma dell'edificio come da ripartizione allegata al presente verbale. L'assemblea dei condomini, riconoscendo la necessità di effettuare i lavori, ben sapendo di non poter contare sull'immediato pagamento della soc. - OMISSIS -, con voto favorevole dei condomini - OMISSIS - e - OMISSIS - Srl e l'astensione della soc. - OMISSIS -, delibera di costituire un fondo spese di € 82.838,40 per far fronte ai compensi professionali dello studio - OMISSIS - e delle spese di messa a norma del fabbricato e un ulteriore fondo di € 30.000,00 per far fronte ai debiti condominiali derivanti dalle morosità pregresse. I due fondi saranno alimentati dai condomini - OMISSIS - Srl e - OMISSIS - proporzionalmente alle proprie quote millesimali preventivo dello studio di progettazione - OMISSIS -, per la progettazione, la direzione dei lavori, il ruolo di responsabile della sicurezza ecc. per tutte le opere."

ANALISI CATASTALE - CATASTO FABBRICATI COMUNE DI CASCINA

n. Unità	Categoria	Destinazione	Consistenza	Escluse	aree	Rendita	Lotto	Catasto	Foglio	P.IIa	Sub	Superficie Catastale Totale [mq]	Superficie	
													Catastale	Catastale
1	1	CF	27	152	4	F/1	Area Urbana					1.855		
2	1	CF	27	152	6	F/1	Area Urbana					1.961		
3	1	CF	27	152	11	F/4	Unità in corso di definizione							
4	1	CF	27	152	13	D/1	Opifici							88,88
5	1	CF	27	152	15	D/8	Fabbricati costruiti od adattati per le speciali esigenze di attività commerciali							1.453,52
6	2	CF	27	152	9	F/4	Unità in corso di definizione							
7	3	CF	27	152	12	F/4	Unità in corso di definizione							
8	4	CF	27	152	16	F/3	Unità in corso di costruzione							
9	4	CF	27	1359	8	F/3	Unità in corso di costruzione							
10	4	CF	27	1359	9	F/3	Unità in corso di costruzione							
11	5	CF	27	1359	1	D/8	Fabbricati costruiti od adattati per le speciali esigenze di attività commerciali							11.399,42
12	5	CF	27	1359	2	F/3	Unità in corso di costruzione							
13	6	CF	27	1359	15	D/8	Fabbricati costruiti od adattati per le speciali esigenze di attività commerciali							13.325,44

NOTE

- Fonte: si valorizzano i dati desunti dalle visure catastali del 24/04/2025.

l'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità catastali sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale, pertanto non utilizzabili ai fini della legge 122 del 30/07/2010.

ANALISI DELLE CONSISTENZE "AS-IS"

n. Unità	Lotto	Foglio	P.IIa	Sub	Piano	Destinazione d'Uso	Sup Lorda [mq]	%	Superficie Commerciale [mq]
----------	-------	--------	-------	-----	-------	--------------------	----------------	---	-----------------------------

1	1	27	152	4	T	Area comune adibita a parcheggio pubblico Proprieta' superficiaria 10101/20000	1.855,00	0%	0,00
2	1	27	152	6	T	Area comune adibita a parcheggio pubblico Proprieta' superficiaria 10101/20000	1.961,00	0%	0,00
3	1	27	152	11	T	Parcheggio collettivo Proprieta' superficiaria 10101/20000	2.023,00	0%	0,00
3	1	27	152	11	1	Scala comune Proprieta' superficiaria 10101/20000	361,00	0%	0,00
4	1	27	152	13	T	Cabina elettrica Proprieta' 1/1	15,00	0%	0,00
5	1	27	152	15	S1	Porzione complementare rampa di accesso Proprieta' superficiaria 6227/25000	25,00	0%	0,00
6	2	27	152	9	T	Negoziato allo stato grezzo	526,00	100%	526,00
7	3	27	152	12	1	Palestra	1.883,00	100%	1.883,00
7	3	27	152	12	1	Ufficio allo stato grezzo	3.679,00	100%	3.679,00
8	4	27	152	16	1	Porzione di ufficio collegata con fg 27 part 1359 sub 8 Proprieta' superficiaria 16267/25000	103,00	100%	103,00
9	4	27	1359	8	1	Ufficio	816,00	100%	816,00
9	4	27	1359	8	1	Terrazzo	38,50	10%	3,85
9	4	27	1359	8	1	Scala comune	143,00	100%	143,00
8	4	27	152	16	2	Porzione di terrazzo collegata con fg 27 part 1359 sub 9 Proprieta' superficiaria 16267/25000	102,00	10%	10,20
10	4	27	1359	9	2	Ufficio	603,50	100%	603,50
10	4	27	1359	9	2	Terrazzo	235,00	10%	23,50
10	4	27	1359	9	2	Scala comune	143,00	100%	143,00
11	5	27	1359	1	S1	Parcheggio collettivo	1.868,00	0%	0,00

12	5	27	1359	2	S1	Intercapedine	45,00	0%	0,00
13	6	27	1359	15	T	Sala Slot	798,00	100%	798,00
TOTALE							17.223,00		8.732,05

NOTE

- Fonte: Le superfici sono state determinate sulle planimetrie catastali, opportunamente scalata utilizzando misurazioni eseguite in loco. La superficie commerciale è stata determinata utilizzando i coefficienti di ponderazione indicati nell'allegato C del D.P.R. 138/98. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

FORMAZIONE DEI LOTTI

VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE A BASE D'ASTA

Unità	Lotto	Foglio	P.IIa	Sub	Piano	Destinazione d'Uso	Superficie Commerciale [mq]	VdS ASTA UNITARIO [€/mq]	VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE A BASE D'ASTA [€]
1	1	27	152	4	T	Area comune adibita a parcheggio pubblico Proprieta' superficiaria 10101/20000	0,00		
2	1	27	152	6	T	Area comune adibita a parcheggio pubblico Proprieta' superficiaria 10101/20000	0,00		
3	1	27	152	11	T/1	Parcheggio collettivo e scala Comune	0,00		
4	1	27	152	13	T	Cabina elettrica Proprieta' 1/1	0,00		
5	1	27	152	15	S1	Porzione complementare rampa di accesso Proprieta' superficiaria 6227/25000	0,00		
6	2	27	152	9	T	Negoziato allo stato grezzo	526,00	943,73	496.402,35
7	3	27	152	12	1	Palestra	1.883,00	467,79	880.840,73
7	3	27	152	12	1	Ufficio allo stato grezzo	3.679,00	202,93	746.567,59
8	4	27	152	16	1/2	Porzione di ufficio collegata con fg 27 part 1359 sub 8 Proprieta' superficiaria 16267/25000	113,20	171,64	19.429,67
TOTALE VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE A BASE D'ASTA							6.201,20	345,62	2.143.240,34

FORMAZIONE DEI LOTTI

VALORE DI MERCATO IN PIENA PROPRIETA' A BASE D'ASTA

n. Unità	Lotto	Foglio	P.IIa	Sub	Piano	Destinazione d'Uso	Superficie Commerciale [mq]	VM ASTA UNITARIO [€/mq]	VALORE DI MERCATO A BASE D'ASTA [€]
9	4	27	1359	8	1	Ufficio	962,85	280,50	268.579,43
10	4	27	1359	9	2	Ufficio	770,00	280,50	214.485,00
11	5	27	1359	1	S1	Parcheggio collettivo	0,00		
12	5	27	1359	2	S1	Intercapedine	0,00		
13	6	27	1359	15	T	Sala Slot	798,00	1.502,21	1.198.764,00
TOTALE VALORE DI MERCATO A BASE D'ASTA							2.530,85		1.681.828,43

TOTALE VALORE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

8.732,05

438,05

3.825.068,77

RENT ROLL AL 20/06/2025

Tenant	Unità locate	Durata [anni]	Inizio locazione	Prima scadenza	Seconda scadenza	Superficie Commerciale [mq]	Passing Rent [€/anno]	Passing Rent unitario [€/mq anno]
- OMISSIS -	Fg 27 Plla 1359 sub 15	6,00	01/02/2023	31/01/2029	31/10/2035	798	120.000,00	150,38
Fitness Cacina	Fg 27 Plla 152 sub 12/parte	6,00	07/10/2022	06/10/2028	06/10/2032	1.800	90.000,00	50,00
Vacant	Fg 27 Plla 1359 sub 8					963		
	Fg 27 Plla 1359 sub 9					770		
	Fg 27 Plla 152 sub 9					526		
	Fg 27 Plla 152 sub 12					1.879		
TOTALE LOCATO					2.598	210.000,00		
TOTALE NON LOCATO					4.138			
					6.736			

NOTE

- Fonte: si valorizzano i dati desunti dai contratti di locazione

Criterio di Stima:

La valutazione degli asset è stata effettuata assumendo come ipotesi di riferimento una compravendita del complesso immobiliare considerando la situazione locativa in essere alla data del rapporto.

Il probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali RICS (the Royal Institution of Chartered Surveyors) viene definito come segue:

“L’ammontare stimato a cui un’attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni” (RICS RED BOOK).

Ai sensi dell’art. 568 del codice di procedura civile, il valore di mercato viene definito come segue: “Nella determinazione del valore di mercato l’Esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”.

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima liberi, è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Il Market Comparison Approach è un procedimento di stima del valore di mercato, attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: “il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili.”

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima locati, è stato utilizzato l’approccio valutativo basato sul Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (Discounted Cash-Flow Analysis).

Il predetto criterio valutativo, è basato:

- sulla determinazione di un periodo di “n” anni, dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della proprietà
- sulla determinazione del Valore di Mercato della proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine del predetto periodo, del reddito netto;
- sull’attualizzazione, alla data della valutazione, dei redditi netti (flussi di cassa)

L’assunto alla base dell’approccio reddituale prevede che un acquirente razionale non è disposto a pagare per l’acquisto del bene un costo superiore al valore attuale dato dei benefici che il bene sarà in grado di produrre in futuro.

Analisi di mercato:

Le indagini relative ai settori di mercato di riferimento sono state finalizzate alla conoscenza del mercato immobiliare della microzona in cui sono ubicati i cespiti in oggetto. L’analisi è inoltre basata sulla conoscenza delle cosiddette fonti indirette, costituite dai principali Osservatori del Mercato Immobiliare e dalle relative pubblicazioni di settore che forniscono valori di vendita medi per comune, per macrozona di riferimento e per destinazione d’uso degli immobili. I valori unitari utilizzati sono stati desunti dal mercato immobiliare locale di riferimento adattandoli alle specifiche caratteristiche della proprietà con opportuni coefficienti, in quanto non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Mercato immobiliare degli uffici

Nel 2024 il mercato immobiliare degli uffici nella regione Toscana ha registrato 1.178 transazioni normalizzate NTN mostrando un aumento del 10,5% rispetto al 2023.

Nel medesimo anno, la quotazione media nazionale di riferimento, per unità di superficie, per la tipologia uffici è pari a 1.316 €/m², in lieve rialzo dello 0,4% rispetto al 2023, mentre in Toscana il valore medio al mq di un ufficio è rimasto invariato rispetto al 2023.

E1/Suburbana/MARCIANA, NAVACCHIO, S.FREDIANO, VISIGNANO, S.PROSPERO, S.GIORGIO, ZAMBRA, BADIA, S.SISTO, MUSIGLIANO, RIPOLI, TITIGNANO							
ANNO	SEMESTRE	UFFICI					
		prezzi (€/mq)		variazione %	canoni (euro/mq anno)		variazione %
		min/max		sui valori medi	min/max		sui valori medi
2021	1	1100	1450	0%	52,8	86,4	0%
2021	2	1100	1450	0%	58,8	96	11%
2022	1	1100	1450	0%	58,8	96	11%
2022	2	1100	1450	0%	52,8	86,4	0%
2023	1	1100	1450	0%	52,8	86,4	0%
2023	2	1100	1450	0%	52,8	86,4	0%
2024	1	1100	1450	0%	52,8	86,4	0%
2024	2	1100	1450	0%	52,8	86,4	0%

Dati agenzia delle Entrate (OMI)

La tabella mostra la variazione percentuale del valore medio annuale delle quotazioni dei prezzi di compravendita e dei canoni di locazione dei negozi: rispetto all'anno 2021, nel comune di Cascina, zona OMI E1, si conferma che i valori dei prezzi e dei canoni sono rimasti invariati.

Mercato immobiliare dei negozi

Nel 2024 il mercato immobiliare dei negozi nella regione Toscana ha registrato 3.742 transazioni normalizzate NTN mostrando un aumento del 9,7% rispetto al 2023.

Nel medesimo anno la quotazione media nazionale di riferimento, per unità di superficie, per la tipologia negozi è pari a 1.422 €/m², con una lieve flessione dello 0,3% rispetto al 2023, mentre in Toscana il valore medio al mq di un negozio ha subito un calo del 1,1%.

E1/Suburbana/MARCIANA, NAVACCHIO, S.FREDIANO, VISIGNANO, S.PROSPERO, S.GIORGIO, ZAMBRA, BADIA, S.SISTO, MUSIGLIANO, RIPOLI, TITIGNANO							
ANNO	SEMESTRE	NEGOZI					
		prezzi (€/mq)		variazione %	canoni (euro/mq anno)		variazione %
		min/max		sui valori medi	min/max		sui valori medi
2021	1	930	1400	0%	56,4	86,4	0%
2021	2	930	1350	-2%	56,4	86,4	0%
2022	1	930	1350	-2%	56,4	86,4	0%
2022	2	900	1300	-6%	52,8	80,4	-7%
2023	1	900	1300	-6%	52,8	80,4	-7%
2023	2	900	1300	-6%	52,8	80,4	-7%
2024	1	900	1300	-6%	52,8	80,4	-7%
2024	2	900	1300	-6%	52,8	80,4	-7%

Dati agenzia delle Entrate (OMI)

La tabella mostra la variazione percentuale del valore medio annuale delle quotazioni dei prezzi di compravendita e dei canoni di locazione dei negozi: rispetto all'anno 2021, nel comune di Cascina, zona OMI E1, si conferma che i valori dei prezzi e dei canoni hanno subito una riduzione relativamente del -6% e -7%.

L'analisi di mercato è stata condotta con riferimento alla destinazione d'uso commerciale e direzionale nel Comune di Cascina ed ha interessato le fonti dirette, rappresentate da qualificati operatori del settore immobiliare locale, mediante

una puntuale disamina di prezzi di offerta e dei canoni di offerta relativi a immobili in uno stato manutentivo "ristrutturato/nuovo" e con caratteristiche posizionali ed architettoniche analoghe al cespite in oggetto. "ristrutturato/nuovo" e con caratteristiche posizionali ed architettoniche analoghe al cespite in oggetto.

La UNI 11612:2015, infatti, stabilisce che “al fine di rilevare la congiuntura di mercato, previa analisi di compatibilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento del mercato di riferimento) ... potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price) in luogo dei prezzi di mercato desunti dalle transazioni.

In merito alla tipologia negozi liberi l'analisi di mercato è stata condotta con riferimento ai prezzi di vendita desunti dagli atti di compravendita reperiti telematicamente e che sono stati aggiornati attraverso un saggio che riflette l'andamento del mercato immobiliare dal 2021 al 2024.

Valori di vendita Negozi

I prezzi di vendita desunti dagli atti di compravendita reperiti telematicamente sono stati parametrati in considerazione dei seguenti fattori che caratterizzano l'immobile oggetto di perizia:

Fattori di apprezzamento:

- Ottima accessibilità e prossimità alle principali arterie viarie di grande scorrimento;
- Contesto locale idoneo alla tipologia edilizia;
- Ottimo stato di manutenzione.

Fattori di deprezzamento:

- Scarsa visibilità;
- Vetrine su strada limitate.

Sono stati pertanto applicati dei coefficienti di ponderazione, in aumento o in riduzione del prezzo riscontrato negli atti di compravendita, ove sono state riscontrate differenze nelle seguenti caratteristiche dei cespiti oggetto di transazione rispetto al bene oggetto di valutazione:

- Dimensione (5%;10%).

Sulla base delle indagini esperite e dei fattori sopra esplicitati, il Valore di mercato unitario è stato stimato pari a 1.680 euro/mq.

Tale valore è stato determinato attualizzando la media dei valori degli atti di compravendita pari a 1.700 euro/mq attraverso un saggio del -3.70%, che riflette l'andamento del mercato immobiliare dal 2021 al 2024.

Valori di locazione Negozi

I comparativi riscontrati sul mercato sono stati parametrati in considerazione dei seguenti fattori che caratterizzano l'immobile oggetto di perizia:

Fattori di apprezzamento:

- Ottima accessibilità e prossimità alle principali arterie viarie di grande scorrimento;
- Contesto locale idoneo alla tipologia edilizia;
- Ottimo stato di manutenzione.

Fattori di deprezzamento:

- Scarsa visibilità;
- Vetrine su strada limitate.

Sono stati pertanto applicati dei coefficienti di ponderazione, in aumento o in riduzione del prezzo d'offerta, ove sono state riscontrate differenze nelle seguenti caratteristiche dei comparables rispetto al bene oggetto di valutazione:

- Dimensione (+5%; -5%);
- Localizzazione (+5%);
- Stato di manutenzione (+5%; +10%);- Dotazione impiantistica (+5%; +10%); - Visibilità (+5%; -5%).

Sulla base delle indagini esperite e dei fattori sopra esplicitati, il canone di mercato unitario è stato stimato pari a 152 euro/mq.

Tutti i canoni offerta sono stati scontati in misura pari al 10%.

Valori di vendita Uffici

I comparativi riscontrati sul mercato sono stati parametrati in considerazione dei seguenti fattori che caratterizzano l'immobile oggetto di perizia:

Fattori di apprezzamento:

- Ottima accessibilità e prossimità alle principali arterie viarie di grande scorrimento;

Fattori di deprezzamento:

- Presenza di un mercato poco attivo per la destinazione d'uso di riferimento;
- Contesto locale non idoneo alla tipologia edilizia;

Sono stati pertanto applicati dei coefficienti di ponderazione, in aumento o in riduzione del prezzo d'offerta, ove sono state riscontrate differenze nelle seguenti caratteristiche dei comparables rispetto al bene oggetto di valutazione:

- Dimensione (-10%)
- Localizzazione (+10%);
- Stato di manutenzione (+10%; +15%);- Dotazione impiantistica (+10%; +15%); - Piano (5%).

Sulla base delle indagini esperite e dei fattori sopra esplicitati, il Valore di mercato unitario è stato stimato pari a 890,00 euro/mq.

Tutti i prezzi sono stati scontati in misura pari al 15%, in ragione della illiquidità del mercato di zona.

Valori di locazione Uffici

I comparativi riscontrati sul mercato sono stati parametrati in considerazione dei seguenti fattori che caratterizzano l'immobile oggetto di perizia:

Fattori di apprezzamento:

- Ottima accessibilità e prossimità alle principali arterie viarie di grande scorrimento;
- Contesto locale idoneo alla tipologia edilizia;
- Ottimo stato di manutenzione.

Fattori di deprezzamento:

- Presenza di un mercato poco attivo per la destinazione d'uso di riferimento;
- Contesto locale non idoneo alla tipologia edilizia;

Sono stati pertanto applicati dei coefficienti di ponderazione, in aumento o in riduzione del prezzo d'offerta, ove sono state riscontrate differenze nelle seguenti caratteristiche dei comparables rispetto al bene oggetto di valutazione:

- Dimensione (-10%);
- Localizzazione (-10%, -5%);
- Stato di manutenzione (+10%);
- Dotazione impiantistica (+5%);

Sulla base delle indagini esperite e dei fattori sopra esplicitati, il canone di mercato unitario è stato stimato pari a 59,00 euro/mq.

Tutti i prezzi sono stati scontati in misura pari al 15%, in ragione della illiquidità del mercato di zona.

DCFA - OMISSIS - - Porzione della P.IIa 152 Sub. 12

Contratto di locazione - OMISSIS - relativo a parte del sub. 12, adibito a palestra.

Decorrenza dal 7 Ottobre 2022. La durata del contratto è pari a 6 anni e si intenderà tacitamente rinnovata per periodi di uguale durata in mancanza di disdetta da inviare all'altra parte, con preavviso di almeno 12 mesi. Il canone di locazione è pari a 7.500 euro/mese, pari ad un canone annuo di 90.000 euro (a regime).

Il canone attualmente percepito (Passing Rent) è pari a 50,00 euro/mq anno, e a seguito dell'analisi di mercato si assume che il canone attualmente percepito sia in linea con il canone di mercato stimato.

A carico della Proprietà sono stati considerati i seguenti costi:

Imposte sulla proprietà (IMU): dato stimato

Imposta di registro: pari a 0,5% dei ricavi lordi effettivi

Riserve per manutenzione straordinaria: pari a 1,0 % del CRN

Assicurazione sull'immobile: pari a 0,1% del CRN

Property management: pari a 1,0 % dei ricavi lordi effettivi

Agency per la locazione: pari a 10,0 % del canone a regime

Capex: non sono stati imputati capex, in quanto il fabbricato è stato oggetto di una recente ristrutturazione (S.C.I.A prot. n.02455270500-19042023-1640 del 19.04.2023)

È stata assunta, inoltre, una crescita dei costi operativi in linea con le assunzioni considerate per i ricavi. Il Costo di Ricostruzione a Nuovo (CRN) è stato stimato su parametri unitari tratti da fonti istituzionali di settore come il "Prezzario delle Tipologie Edilizie", opportunamente ponderati in funzione delle caratteristiche dell'immobile oggetto di analisi.

In sede di analisi reddituale è stato considerato che il potenziale acquirente detenga la proprietà per un periodo di 10 anni per poi rivenderla ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito teorico netto dell'ultimo anno ad un tasso determinato come differenza tra il tasso di attualizzazione, pari al 8,40%, ed il tasso di accrescimento annuo dei canoni di mercato (1,90%) (pari all'inflazione programmata a regime come da parametri previsionali emessi dagli organi competenti BCE), e deducendo le spese commercializzazione stimate nella misura del 2% del prezzo di vendita.

Il tasso di attualizzazione è stato determinato utilizzando il build-up approach, considerando la relazione tra mezzi propri e mezzi terzi e considerando una leva finanziaria pari al 50% dell'investimento;

Il livello dei tassi è stato desunto dalle attuali condizioni medie del contesto economico e finanziario del mercato dei capitali (tassi praticati per analoghe operazioni immobiliari).

Alla base del calcolo del tasso di attualizzazione sono stati considerati i seguenti Risk free:

- BTP a 10 anni (media mobile anno 2024). Il Buono del Tesoro Poliennale (BTP) decennale è assunto come proxy dei "Titoli di Stato ed Obbligazioni a 10 anni" il cui rendimento è calcolato considerando il rendimento effettivo lordo (%) del BTP pubblicato nella Base Informativa Pubblica di Banca d'Italia (<http://infostat.bancaditalia.it>). I dati vengono pertanto rilevati giornalmente e sono elaborati come media mobile a 12 mesi.
- Indice IRS a 15 anni (media mobile anno 2024).
- La struttura finanziaria ipotizzata risulta composta dal 50% di mezzi propri ed il 50% mezzi di terzi.

I flussi di cassa (ricavi - costi) a moneta corrente, generati in vari anni, sono stati attualizzati ad un tasso di sconto del 8,40 %. Tale tasso di attualizzazione, adattato alle specifiche caratteristiche di ogni immobile in relazione alle dimensioni, all'ubicazione, alla durata del contratto di locazione, tiene conto degli attuali tassi del mercato finanziario, delle prospettive inflazionistiche e delle attuali aspettative del mercato immobiliare.

Il modello valutativo (DCF) tramite l'utilizzo del tasso di attualizzazione del 8,40 % porta ad avere un rendimento lordo iniziale del 8,8 % (GROSS CAP IN), un rendimento lordo in uscita del 9% (GROSS CAP OUT).

BASI DI VALORE, LIMITI ED ASSUNZIONI

Le assunzioni sopra espresse e i parametri riportati sono frutto di analisi condotte sul mercato immobiliare e sul mercato finanziario. Non essendoci pubblicazioni ufficiali attendibili relative a rendimenti, ritorni su equity e debito, l'analisi è stata condotta tramite raffronto con operazioni simili e/o tramite indagini dirette presso investitori, finanziatori e operatori immobiliari qualificati. I risultati emersi dallo studio sono stati confrontati con i dati attesi e registrati sul mercato, tali verifiche hanno riguardato sia i rendimenti espressi nel DCF (nei diversi periodi) sia il valore di mercato totale e parametrico emerso dal modello stesso.

Per una migliore lettura si rimanda al relativo modello DCF.

DCFA - OMISSIS - - P.IIa 1359 Sub.15

Contratto di locazione - OMISSIS - relativo al cespite censito alla p.IIa 1389 sub.15, adibito a sala scommesse.

Decorrenza dal 1° febbraio 2023. La durata del contratto è pari a 6 anni e si intenderà tacitamente rinnovata per periodi di uguale durata in mancanza di disdetta da inviare all'altra parte, con preavviso di almeno 12 mesi. Il canone di locazione è pari a 10.000 euro/mese, pari ad un canone annuo di 120.000 euro.

Il canone attualmente percepito (Passing Rent) è pari a 150,38 euro/mq anno, mentre il canone di mercato (ERV – Estimated Rental Value) è stato stimato in 152 euro/mq anno, pertanto si assume che il canone attualmente percepito sia in linea con il canone di mercato stimato.

A carico della Proprietà sono stati considerati i seguenti costi:

Imposte sulla proprietà (IMU): dato stimato

Imposta di registro: pari a 0,5% dei ricavi lordi effettivi

Riserve per manutenzione straordinaria: pari a 1,0 % del CRN

Assicurazione sull'immobile: pari a 0,1% del CRN

Property management: pari a 1,0 % dei ricavi lordi effettivi Agency

per la locazione: pari a 10,0 % del canone a regime

Capex: non sono stati imputati capex, in quanto il fabbricato è stato oggetto di una recente ristrutturazione (S.C.I.A. prot. n.08166690019-20072023-1616 del 20.07.2023)

È stata assunta, inoltre, una crescita dei costi operativi in linea con le assunzioni considerate per i ricavi. Il Costo di Ricostruzione a Nuovo (CRN) è stato stimato su parametri unitari tratti da fonti istituzionali di settore come il "Prezzario delle Tipologie Edilizie", opportunamente ponderati in funzione delle caratteristiche dell'immobile oggetto di analisi.

In sede di analisi reddituale è stato considerato che il potenziale acquirente detenga la proprietà per un periodo di 10 anni per poi rivenderla ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito teorico netto dell'ultimo anno ad un tasso determinato come differenza tra il tasso di attualizzazione, pari al 9,40%, ed il tasso di accrescimento annuo dei canoni di mercato (1,90%) (pari all'inflazione programmata a regime come da parametri previsionali emessi dagli organi competenti BCE), e deducendo le spese commercializzazione stimate nella misura del 2% del prezzo di vendita.

Il tasso di attualizzazione è stato determinato utilizzando il build-up approach, considerando la relazione tra mezzi propri e mezzi terzi e considerando una leva finanziaria pari al 50% dell'investimento;

Il livello dei tassi è stato desunto dalle attuali condizioni medie del contesto economico e finanziario del mercato dei capitali (tassi praticati per analoghe operazioni immobiliari).

Alla base del calcolo del tasso di attualizzazione sono stati considerati i seguenti Risk free:

- BTP a 10 anni (media mobile anno 2024). Il Buono del Tesoro Poliennale (BTP) decennale è assunto come proxy dei "Titoli di Stato ed Obbligazioni a 10 anni" il cui rendimento è calcolato considerando il rendimento effettivo lordo (%) del BTP pubblicato nella Base Informativa Pubblica di Banca d'Italia (<http://infostat.bancaditalia.it>). I dati vengono pertanto rilevati giornalmente e sono elaborati come media mobile a 12 mesi.

- Indice IRS a 15 anni (media mobile anno 2024).

- La struttura finanziaria ipotizzata risulta composta dal 50% di mezzi propri ed il 50% mezzi di terzi.

I flussi di cassa (ricavi - costi) a moneta corrente, generati in vari anni, sono stati attualizzati ad un tasso di sconto del 9,40%. Tale tasso di attualizzazione, adattato alle specifiche caratteristiche di ogni immobile in relazione alle dimensioni, all'ubicazione, alla durata del contratto di locazione, tiene conto degli attuali tassi del mercato finanziario, delle prospettive inflazionistiche e delle attuali aspettative del mercato immobiliare.

Il modello valutativo (DCF) tramite l'utilizzo del tasso di attualizzazione del 9,40% porta ad avere un rendimento lordo iniziale del 9,1% (GROSS CAP IN), un rendimento lordo in uscita del 9% (GROSS CAP OUT).

BASI DI VALORE, LIMITI ED ASSUNZIONI

Le assunzioni sopra espresse e i parametri riportati sono frutto di analisi condotte sul mercato immobiliare e sul mercato finanziario. Non essendoci pubblicazioni ufficiali attendibili relative a rendimenti, ritorni su equity e debito, l'analisi è stata condotta tramite raffronto con operazioni simili e/o tramite indagini dirette presso investitori, finanziatori e operatori immobiliari qualificati. I risultati emersi dallo studio sono stati confrontati con i dati attesi e registrati sul mercato, tali verifiche hanno riguardato sia i rendimenti espressi nel DCF (nei diversi periodi) sia il valore di mercato totale e parametrico emerso dal modello stesso.

Per una migliore lettura si rimanda al relativo modello DCF.

Stima del diritto di superficie

La stima del valore di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà viene calcolato dall'Ente Comunale ai sensi della Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 7/05/2018: "Il costo della trasformazione è individuato in base ai millesimi di proprietà rispetto all'immobile in cui l'alloggio è collocato.

Tale valore è determinato in misura pari al 60 per cento del valore di mercato dell'area, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree.

Più precisamente il valore di trasformazione viene determinato sulla base della seguente formula:

$V_{trasf} = 60\% V_{Area}$ = Valore di trasformazione ex art. 31, comma 48, L. 448/1998, riferito all'intera Superficie edificata;

$V_{Area} = [(S * if)] * VO_{ss. mm. e ii.} * 20\% / hv$ = Valore di stima dell'area edificata; S

= Superficie oggetto di trasformazione;

if = indice fabbricabilità di zona come da Regolamento Urbanistico (RU); hv

= altezza virtuale pari a 3,00 ml;

$VO_{ss. mm. e ii.}$ = Valore di mercato unitario per le abitazioni di tipo economico (media tra il valore minimo e quello massimo indicati per la zona di riferimento nell'ultimo semestre disponibile), ricavato dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio"

Si desume dalla nota a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Cascina che il valore complessivo del corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie dell'intero lotto (p.lla 152 ndr) era pari a euro 241.438,80 (come deliberato nel dicembre 2002). In data 17/06/2021 è stato determinato il valore del corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie del cespite censito sub.8 nella misura di euro 84.339,40. In data 04/04/2025 è stato determinato il valore del corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie del cespite censito sub.10 (e dei sub.4, 6, 11, 15 in quota parte) nella misura di euro 35.160,73.

Pertanto si stima che alla data del rapporto di valutazione il valore residuo del corrispettivo da versare sia pari a 121.938,67.

Non essendo stato possibile determinare con esattezza il valore del corrispettivo relativo alla singola unità immobiliare oggetto di analisi, detto importo è stato ripartito proporzionalmente alla superficie dei sub. 9, 12, 16 nella seguente misura:

- Sub. 9 euro 10.343,12

- Sub. 12 euro 109.369,62 - Sub. 16 euro 2.225,93

i valori sopra stimati potrebbero essere suscettibili di variazioni, in quanto gli stessi determinati dal Ente Comunale al momento della presentazione dell'istanza.

Canone livellare

Si desume dalla nota a firma dell'Arcivescovo Metropolitana della Chiesa Primaziale Pisana del 23/06/2021 che il canone livellare risulta totalmente affrancato per tutti i cespiti censiti alla p.lla 152.

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO NEGOZI

Tipo di contratto	Fase del mercato	Forma di mercato		Filter
Compravendita	Recessione	Concorrenza monopolistica		Assente
Tipologia Immobiliare	Tipologia Edilizia	Destinazione	Stato	Dimensioni
Unità indipendente	Edificio isolato	Retail	Buono	Grandi

CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Domanda/Offerta:

L'analisi di mercato ha evidenziato una discreta domanda di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

L'analisi di mercato ha evidenziato una discreta offerta di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Livello del prezzo:

Comune	Cascina	Provincia	PI	Zona OMI	E1	
COMPRAVENDITA						
Min - €/mq		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Max - €/mq		1.100	385	900	1100	600
		2.050	680	1.300	1450	830
LOCAZIONE						
Min - €/mq anno		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Max - €/mq anno		49	28	53	53	40
		97	46	80	86	59
YIELD LORDO						
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto

Min		4,45%	7,17%	5,87%	4,80%	6,67%
Max		4,73%	6,71%	6,18%	5,96%	7,11%

L'analisi di mercato ha evidenziato asking price unitari che si attestano nei seguenti range:

per la vendita:	tra	1.416,67	euro/mq	e	1.692,31	euro/mq
per i transati	tra	1.000,00	euro/mq	e	1.400,00	euro/mq

Trend transazioni:

Dall'analisi delle NTN, il trend comunale delle transazioni per il settore di riferimento risulta decrescente rispetto all'anno precedente

Giudizio di commerciabilità:

Date le caratteristiche dell'asset, si ritiene che questo abbia una discreta liquidità.

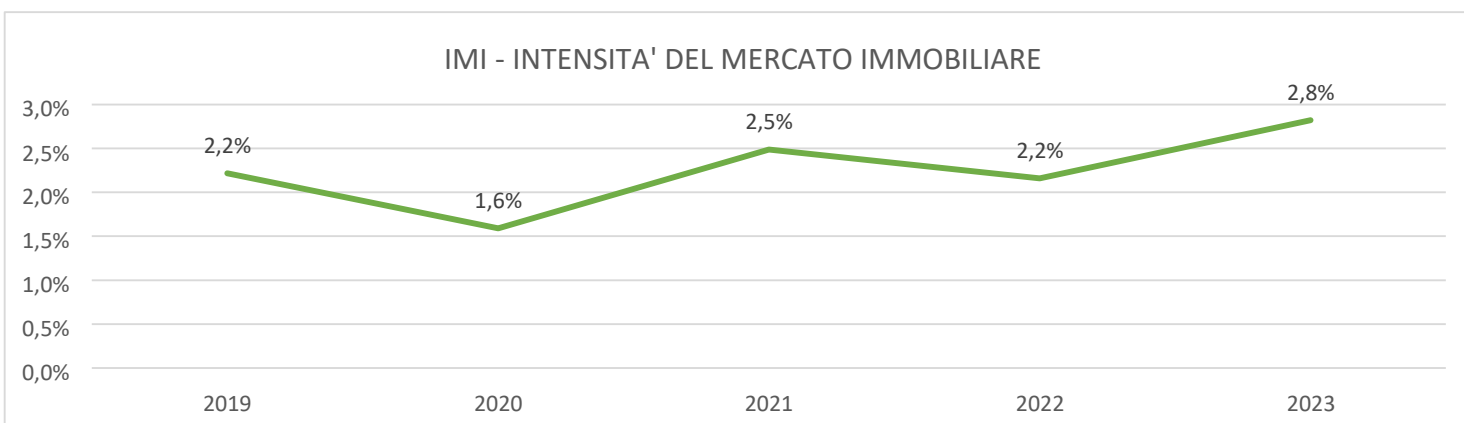
Si stimano tempi vendita pari a 24 mesi

Potenziale acquirente: Investitore

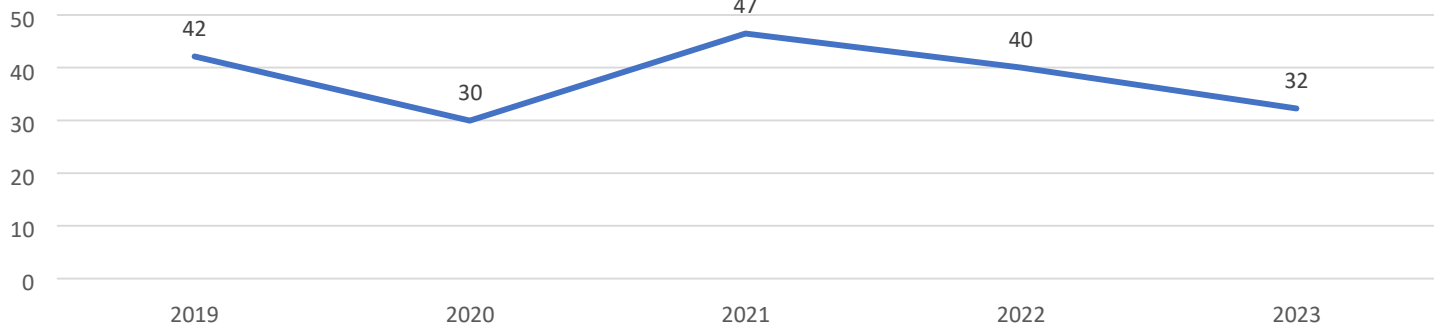
**OMI Semestre 2024/2 - fonte: www.AgenziaEntrate.gov.it
VOLUMI DI COMPRAVENDITA - fonte: www.AgenziaEntrate.gov.it**

Segmento di Mercat *Negozio*

Comune		2019	2020	2021	2022	2023
Cascina						
NTN	Totale	42	30	47	40	32
	%	-	-28,9%	55,0%	-14,0%	-19,2%
STOCK	Totale	1.899	1.883	1.869	1.852	1.145
	%	-	-0,8%	-0,7%	-0,9%	-38,2%
IMI	Totale	2,2%	1,6%	2,5%	2,2%	2,8%
	%	-	-28,3%	56,2%	-13,2%	30,7%



NTN - NUMERO TRANSAZIONI NORMALIZZATE



STOCK - NUMERO UNITÀ IMMOBILIARI PRESENTI

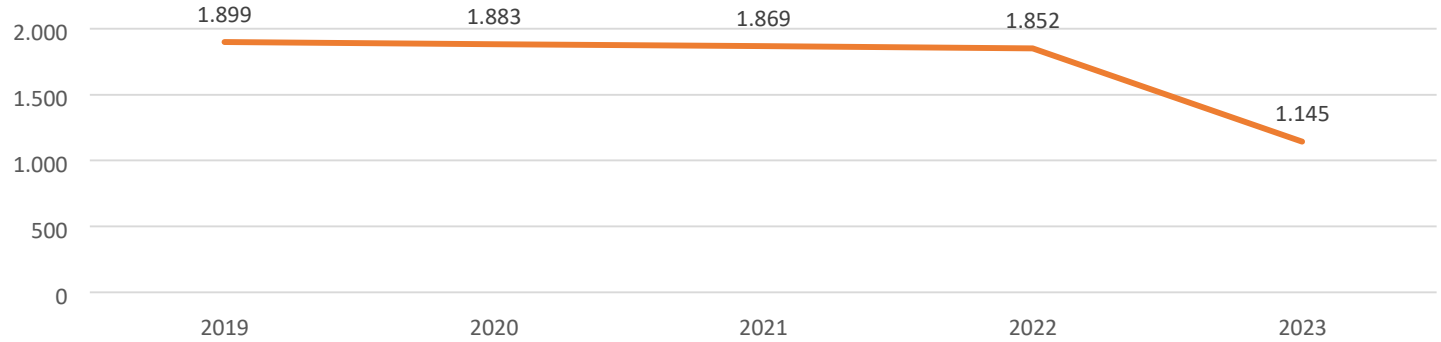


Foto	Comune	Indirizzo	Fonte
	Pisa	Via Aurelia Sud n. 2	Atto di compravendita del 05/07/2021 Repertorio n.2786
	Cascina	Via Oristano	Atto di compravendita del 30/11/2021 Repertorio n.13605
	Cascina	Via Oristano	Atto di compravendita del 26/11/2021 Repertorio n.85285
	Cascina	Via Nugolaio 62	Atto di compravendita del 01/07/2021 Repertorio n.52435 ed atti successivi
	Cascina	Via Nugolaio	-

Tabella dei dati

Prezzo Offerto [€]	€ 13.600.000	€ 3.317.000	€ 1.540.000	€ 3.851.323	
Sup. commerciale [mq]	8.000	1.966	1.021	2.210	526
Prezzo unitario [€/mq]	€ 1.700	€ 1.687	€ 1.508	€ 1.743	
Localizzazione	Periferica	Periferica	Periferica	Periferica	Periferica
Stato di manutenzione	Nuovo	Nuovo	Nuovo	Nuovo	Nuovo
Dotazione impiantistica	Nuovo	Nuovo	Nuovo	Nuovo	Nuovo
Piano	T	T	T	T	T

Tabella di Valutazione

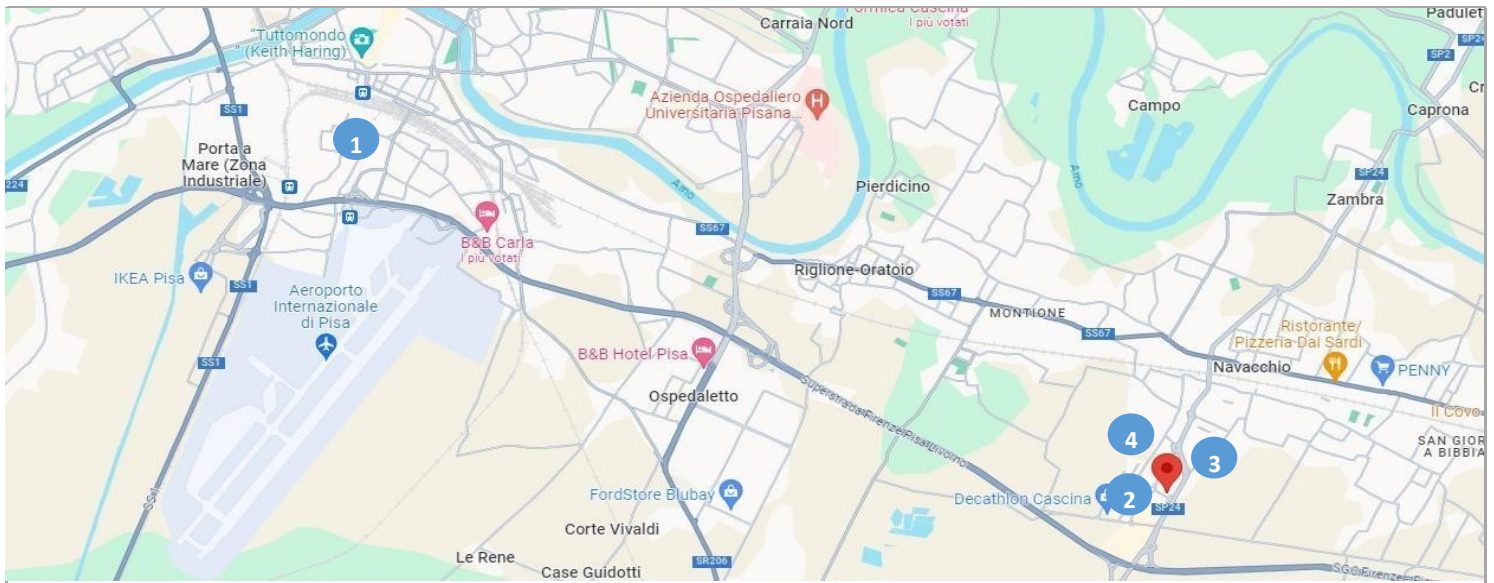
Dimensione	INFERIORE 10%	INFERIORE 5%	SIMILARE 0%	INFERIORE 5%	
Localizzazione	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	
Stato di manutenzione	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	
Dotazione impiantistica	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	

Piano	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%
Totale aggiustamenti	10%	5%	0%	5%
Valore di Mercato Ponderato unitario €/mq	€ 1.870	€ 1.772	€ 1.508	€ 1.830

Sintesi di Stima

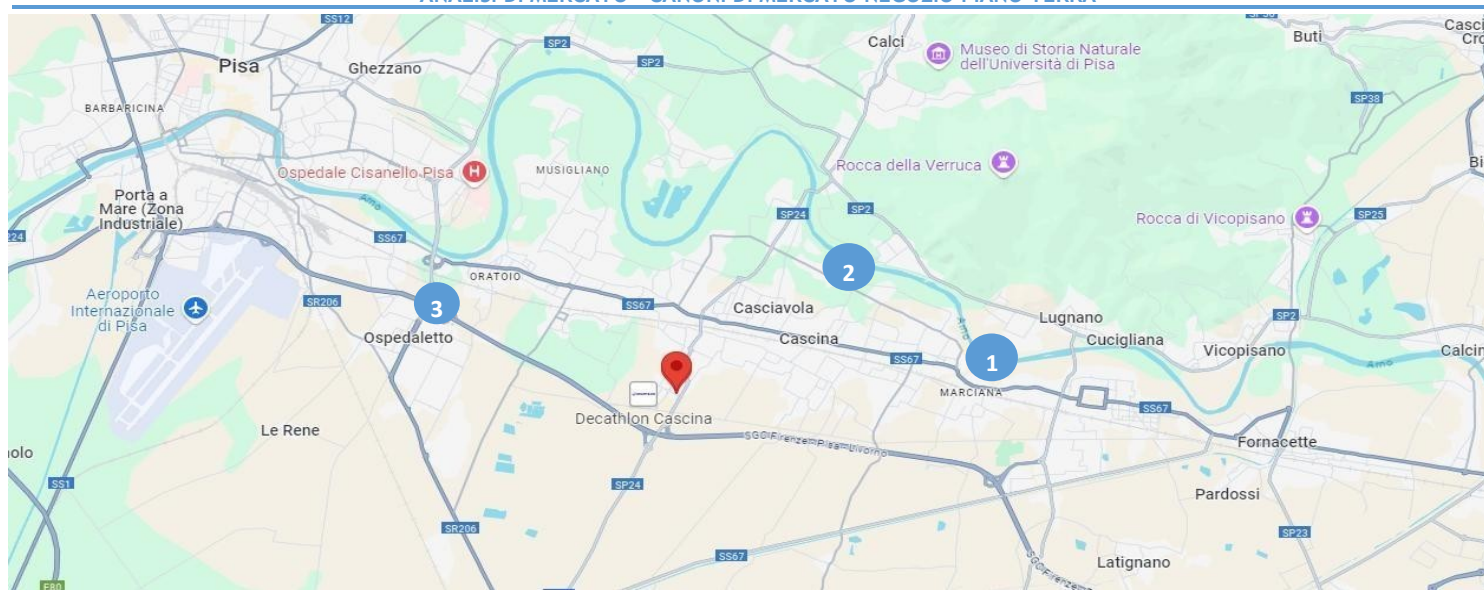


ANALISI DI MERCATO - VALORI DI VENDITA NEGOZI



Caratteristiche	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Subject
VM Unitario Minimo		€ 1.508			
VM Unitario Medio		€ 1.740			
VM Unitario Massimo		€ 1.870			
			Valore di Mercato		
				€ 1.350	VMU 2025
				€ 1.300	€ 1.680
				-	
				3,70%	

ANALISI DI MERCATO - CANONI DI MERCATO NEGOZIO PIANO TERRA



Caratteristiche	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
Foto				
Comune	Cascina	San Casciano	Ospedaletto	Cascina
Indirizzo	Via Tosco Romagnola	San Casciano	via Scornigiana	Via Nugolaio
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/92849082/?entryPoint=110410603/ https://www.immobiliare.it/annunci/110410603/ https://www.immobiliare.it/annunci/113059201/			-

Tabella dei dati

Canone Offerto [€/anno]	€ 114.000	€ 120.000	€ 75.000	
Sup. commerciale [mq]	900	775	506	798
Canone unitario [€/mq/anno]	€ 127	€ 155	€ 148	
Localizzazione	Periferica	Periferica	Periferica	Periferica
Stato di manutenzione	Buono	Sufficiente	Ristrutturato	Nuovo
Dotazione impiantistica	Buono	Sufficiente	Ristrutturato	Nuovo
Piano	T	T	1	T
Visibilità	Buona	Buona	Buona	Ottima

Tabella di Valutazione

Dimensione	INFERIORE 5%	SIMILARE 0%	SUPERIORE - 5%
Localizzazione	INFERIORE 5%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%
Stato di manutenzione	INFERIORE 10%	INFERIORE 10%	INFERIORE 5%
Dotazione impiantistica	INFERIORE 5%	INFERIORE 10%	SIMILARE 0%
Piano	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%
Visibilità	INFERIORE 5%	SUPERIORE - 5%	INFERIORE 5%
Sconto Trattativa	-10%	-10%	-10%

Totale aggiustamenti	20%	5%	-5%
Canone di Mercato Ponderato unitario [€/mq anno]	€ 152	€ 163	€ 141

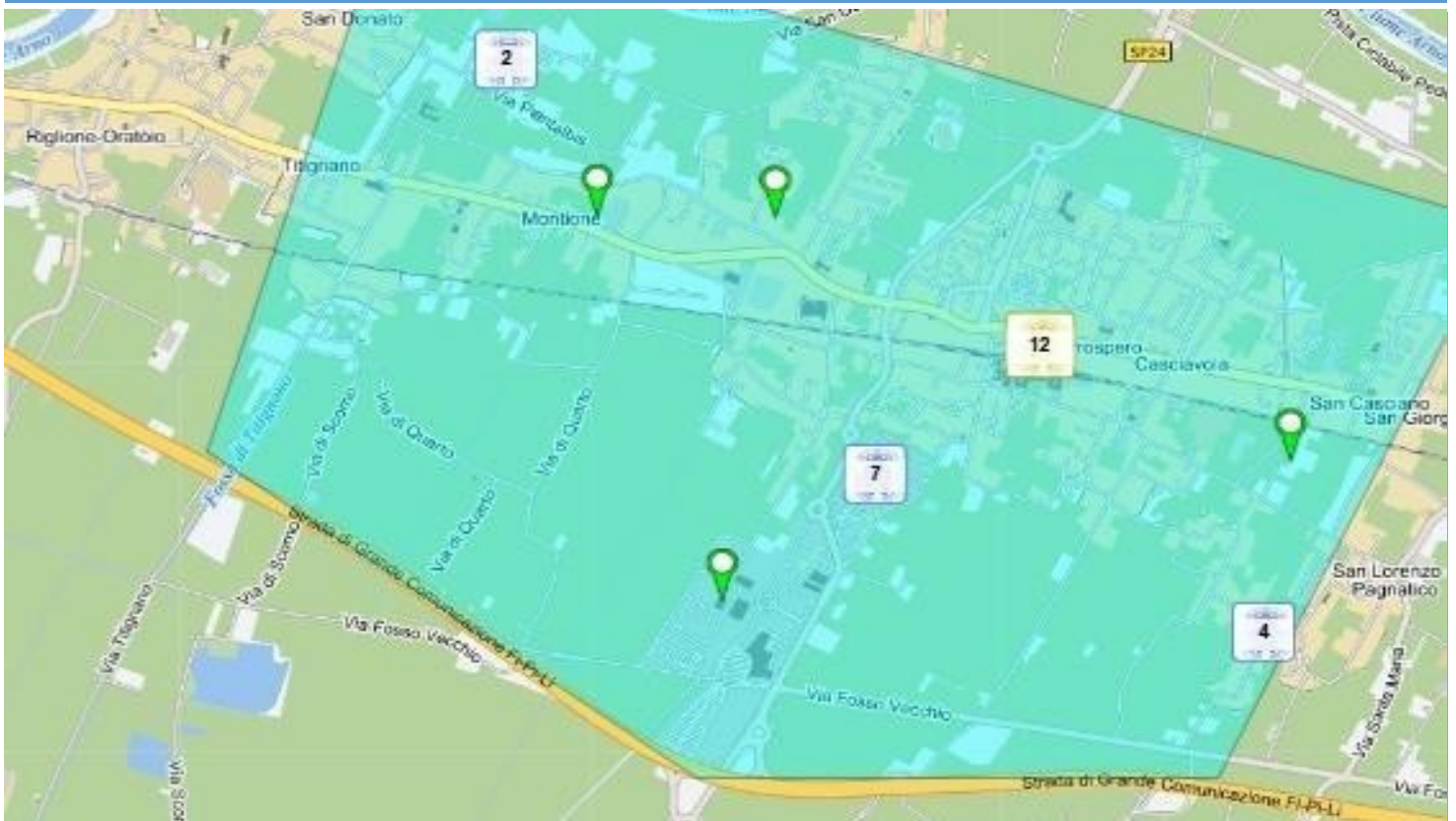
Sintesi di Stima

CM Unitario Minimo	€ 141		
CM Unitario Medio	€ 152	Canone di Mercato	€ 121.134
CM Unitario Massimo	€ 163		

Analytics Resolutions Srl - Roma, via Barberini 95 - www.aresvaluations.com



ANALISI DEI TRANSATI DEI NEGOZI - fonte: www.AgenziaEntrate.gov.it



#	Periodo Transazione	Città	Zona OMI	Destinazione	Superficie Catastale	Prezzo di vendita €	Prezzo di vendita €/mq
1	mag-24	Cascina	E2	C1	42	42.000	1.000
2	mag-24	Cascina	E2	C1	197	280.000	1.421

MINIMO	1.000
MEDIA	1.200
MASSIMO	1.400



Analytics Resolutions Srl - Roma, via Barberini 95 - www.aresvaluations.com

analytics
real
estate
solutions

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO UFFICIO

Tipo di contratto	Fase del mercato	Forma di mercato	Filter
Compravendita	Recessione	Concorrenza monopolistica	Assente
Tipologia Immobiliare	Tipologia Edilizia	Destinazione	Stato
Unità indipendente	Edificio isolato	Direzionale	Buono
			Dimensioni
			Grandi

CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Domanda/Offerta:

L'analisi di mercato ha evidenziato una scarsa domanda di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

L'analisi di mercato ha evidenziato un'offerta limitata di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Livello del prezzo:

L'analisi di mercato ha evidenziato asking price unitari che si attestano nei seguenti range:

per la vendita: tra 1.000,00 euro/mq e 1.307,69 euro/mq

Trend transazioni:

Dall'analisi delle NTN, il trend comunale delle transazioni per il settore di riferimento risulta decrescente rispetto all'anno precedente

Giudizio di commerciabilità:

Date le caratteristiche dell'asset, si ritiene che questo abbia una limitata liquidità.

Si stimano tempi vendita pari a 36 mesi

Potenziale acquirente: Investitore

OMI Semestre 2024/2 - fonte: www.AgenziaEntrate.gov.it

Comune	Cascina	Provincia	PI	Zona OMI	E1
COMPRAVENDITA					
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici
		Box auto			
Min - €/mq		1.100	385	900	1100
Max - €/mq		2.050	680	1.300	1450
LOCAZIONE					

Min - €/mq anno	Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Max - €/mq anno	49	28	53	53	40
	97	46	80	86	49

YIELD LORDO

	Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min	4,45%	7,17%	5,87%	4,80%	6,67%
Max	4,73%	6,71%	6,18%	5,96%	5,90%

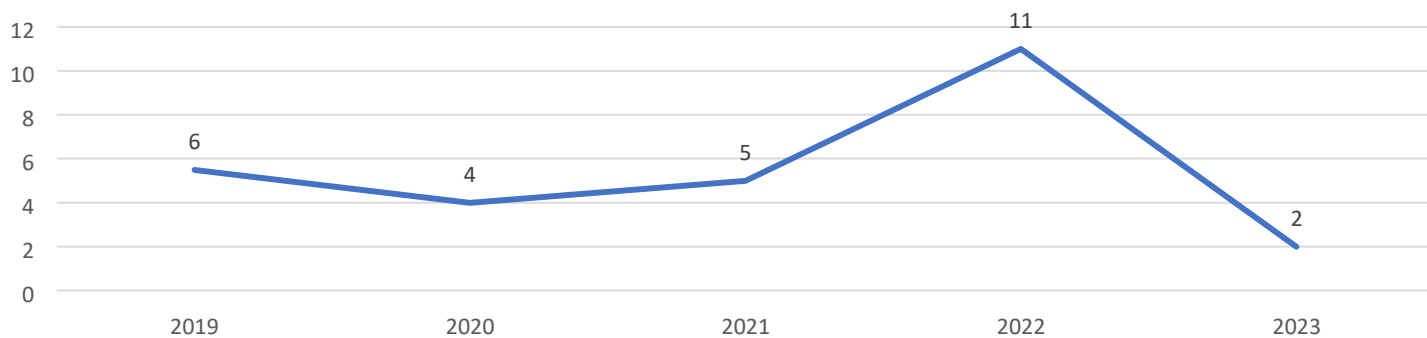
Analytics Resolutions Srl - Roma, via Barberini 95 - www.aresvaluations.com

VOLUMI DI COMPRAVENDITA - fonte: www.AgenziaEntrate.gov.it

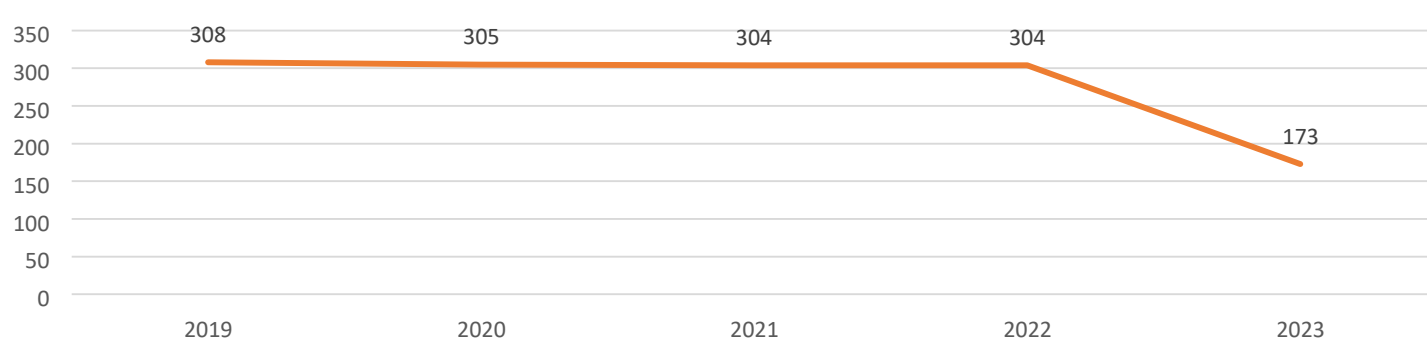
Segmento di Mercat Ufficio

Comune		2019	2020	2021	2022	2023
Cascina						
NTN	Totale	6	4	5	11	2
	%	-	-27,3%	25,0%	120,0%	-81,8%
STOCK	Totale	308	305	304	304	173
	%	-	-1,0%	-0,3%	0,0%	-43,1%
IMI	Totale	1,8%	1,3%	1,6%	3,6%	1,2%
	%	-	-26,6%	25,4%	120,0%	-68,1%

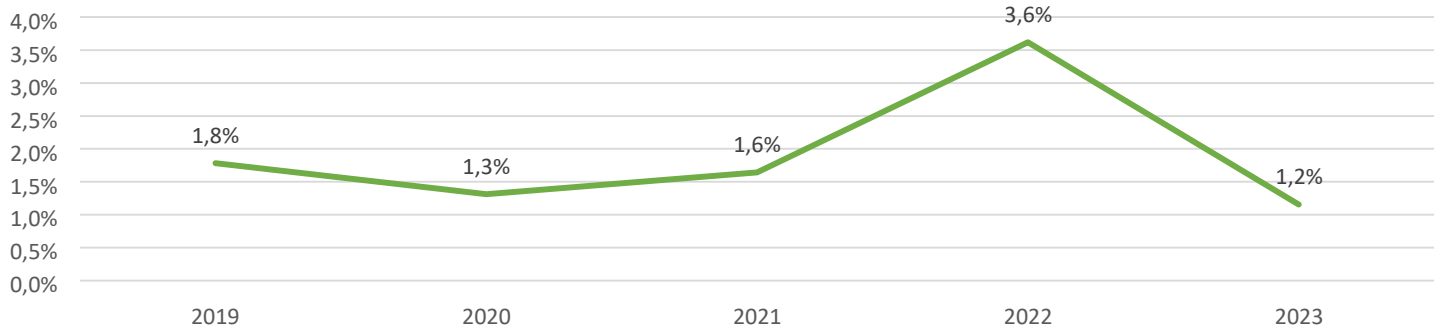
NTN - NUMERO TRANSAZIONI NORMALIZZATE



STOCK - NUMERO UNITÀ IMMOBILIARI PRESENTI

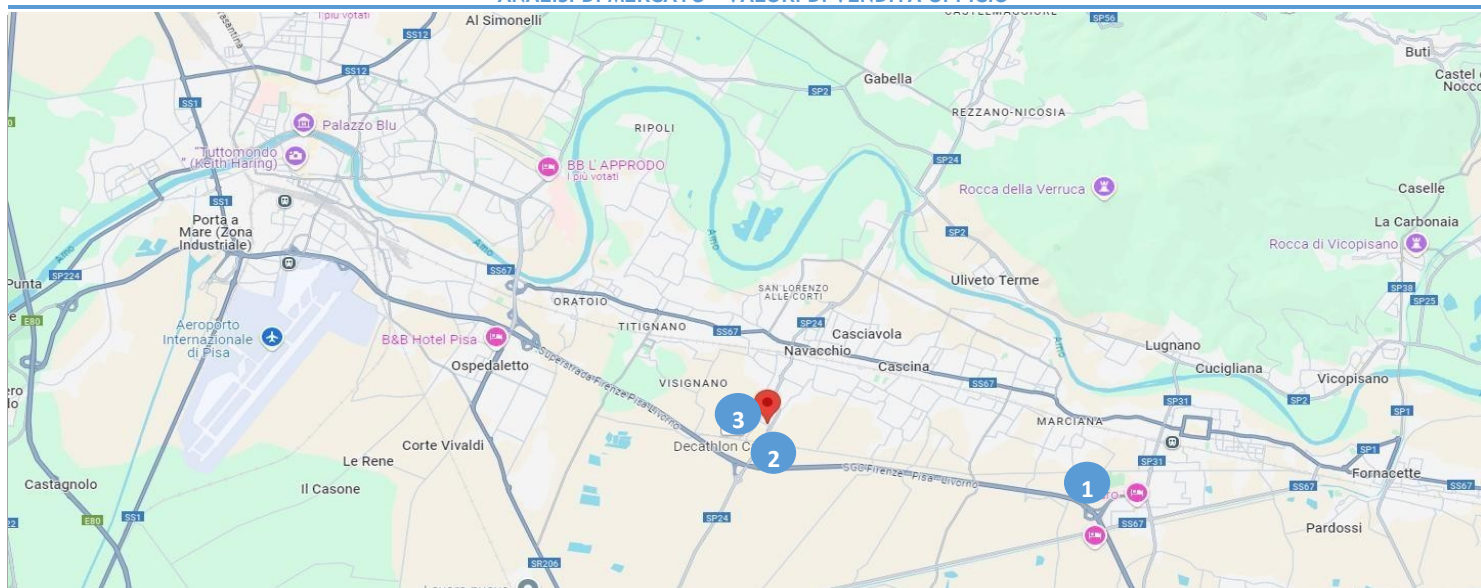


IMI - INTENSITA' DEL MERCATO IMMOBILIARE



Analytics Resolutions Srl - Roma, via Barberini 95 - www.aresvaluations.com

ANALISI DI MERCATO - VALORI DI VENDITA UFFICIO



Caratteristiche	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Subject
Foto			N.D.		
Comune	Cascina	Cascina	Cascina		Cascina
Indirizzo	via Norvegia	Via Nugolaio	via Olbia		Via Nugolaio
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/119992278/ https://www.immobiliare.it/annunci/120660998/ https://www.immobiliare.it/annunci/60856916/				-

Tabella dei dati

Prezzo Offerto [€]	€ 230.000	€ 170.000	€ 200.000	
Sup. commerciale [mq]	270	130	200	1.883
Prezzo unitario [€/mq]	€ 852	€ 1.308	€ 1.000	
Localizzazione	Periferica	Periferica	Periferica	Periferica
Stato di manutenzione	Buono	Buono	Ristrutturato	Nuovo
Dotazione impiantistica	Buono	Buono	Buono	Nuovo
Piano	2	1	1	2

Tabella di Valutazione

Dimensione	SUPERIORE - 10%	SUPERIORE - 10%	SUPERIORE - 10%	
Localizzazione	INFERIORE 10%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	
Stato di manutenzione	INFERIORE 10%	INFERIORE 10%	INFERIORE 15%	

Dotazione impiantistica	<i>INFERIORE</i> 10%	<i>INFERIORE</i> 10%	<i>INFERIORE</i> 15%
Piano	<i>SIMILARE</i> 0%	<i>INFERIORE</i> 5%	<i>INFERIORE</i> 5%
Sconto Trattativa	-15%	-15%	-15%
Totale aggiustamenti	5%	0%	10%
Valore di Mercato Ponderato unitario €/mq	€ 894	€ 1.308	€ 1.100

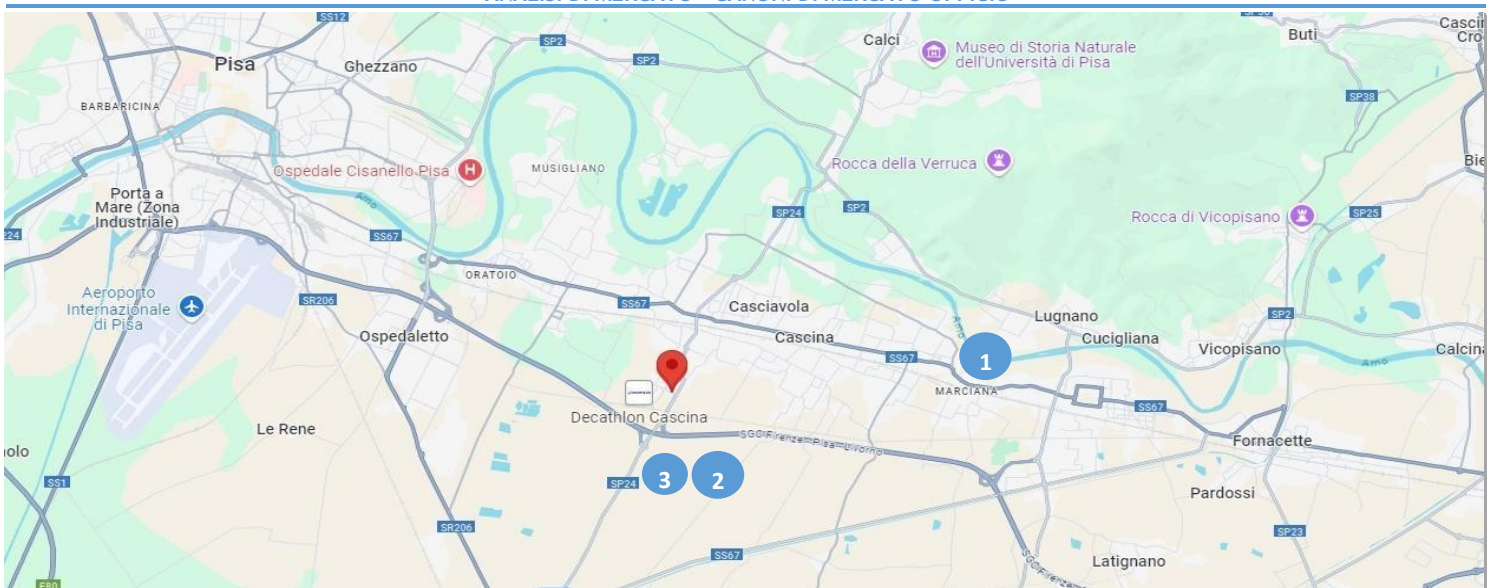
Sintesi di Stima

VM Unitario Minimo	€ 890		
VM Unitario Medio	€ 1.100	Valore di Mercato	€ 1.675.870
VM Unitario Massimo	€ 1.310		

Analytics Resolutions Srl - Roma, via Barberini 95 - www.aresvaluations.com



ANALISI DI MERCATO - CANONI DI MERCATO UFFICIO



Caratteristiche	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
Foto				
Comune	Ospedaletto	Cascina	Cascina	Cascina
Indirizzo	via Francesco Squartini	via Norvegia		Via Nugolaio
Fonte	https://www.idealista.it/im-mobile/31919301/	https://www.immobiliare.it/annunci/119994258/	https://www.immobiliare.it/annunci/106364659/?	-

Tabella dei dati

Canone Offerto [€/anno]	€ 21.600	€ 26.400	€ 20.160	
Sup. commerciale [mq]	241	268	240	1.883
Canone unitario [€/mq/anno]	€ 90	€ 99	€ 84	
Localizzazione	Periferica	Periferica	Periferica	Periferica
Stato di manutenzione	Buono	Buono	Ristrutturato	Ristrutturato
Dotazione impiantistica	Buono	Buono	Ristrutturato	Ristrutturato
Piano	0	1	1	1

Tabella di Valutazione

Dimensione	<i>SUPERIORE</i> - 10%	<i>SUPERIORE</i> - 10%	<i>SUPERIORE</i> - 10%
Localizzazione	<i>SUPERIORE</i> - 10%	<i>SUPERIORE</i> - 5%	<i>SUPERIORE</i> - 5%
Stato di manutenzione	<i>INFERIORE</i> 10%	<i>INFERIORE</i> 10%	<i>SIMILARE</i> 0%
Dotazione impiantistica	<i>INFERIORE</i> 5%	<i>INFERIORE</i> 5%	<i>SIMILARE</i> 0%
Piano	<i>SIMILARE</i> 0%	<i>SIMILARE</i> 0%	<i>SIMILARE</i> 0%
Sconto Trattativa	-15%	-15%	-15%
Totale aggiustamenti	-20%	-15%	-30%
Canone di Mercato Ponderato unitario [€/mq anno]	€ 72	€ 84	€ 59

Sintesi di Stima

CM Unitario Minimo	€ 59		
CM Unitario Medio	€ 71	Canone di Mercato	€ 110.720
CM Unitario Massimo	€ 84		

DISCOUNTED CASH FLOW ANALYSIS [DCFA]

Cliente: - OMISSIS -
 Asset: PALESTRA (Porzione Foglio 27 Particella 152 sub 12)

			Anni [n]	1	2	3	4	5	6
Assunzioni finanziarie previsione indicizzazione ISTAT prevision saggio di crescita del mercato = istat	1,90%	Trend Inflazione		2,50%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%
Ricavi da locazione		Passing rent		100%	100%	100%	100%	100%	100%
TENANT	Passing rent	ERV		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	unitario [euro/mq anno]	mq	Totale						
Fitness Cascina	50	1.800	90.000	91.688	92.925	94.249	95.593	96.955	98.336
				-	-	-	-	-	-
Totale PASSING RENT		1.800	90.000	91.688	92.925	94.249	95.593	96.955	98.336
Totale Ricavi		1.800	90.000	91.688	92.925	94.249	95.593	96.955	98.336
Costi		Totale							
Imposte sulla Proprietà (IMU)	8,0% euro	7.200	0	0	0	0	0	0	0
Imposta di registro sui canoni	0,5% dei canoni	450	458	465	471	478	485	492	506
Accantonamenti per manutenzione straordinaria	1,0% dei CRN	18.000	18.450	18.782	19.139	19.503	19.873	20.251	20.636
Assicurazione	0,1% dei CRN	1.800	1.800	1.834	1.869	1.905	1.941	1.978	2.015
Property management	1,0% dei canoni	917	917	929	942	956	970	983	997
Agency per la locazione	10,0% dei canoni	-	-	-	-	-	-	-	-
Capex	0 euro/mq	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale Costi		28.367	21.625	22.010	22.422	22.841	23.268	23.703	24.147
Ricavi - Costi		61.633	70.062	70.915	71.828	72.751	73.686	74.633	75.591
Ricavi da vendita									
Tasso di capitalizzazione netto	6,50%								1.208.200
Agency per la vendita	2,00%								24.164
Ricavi netti									1.184.036
Tempi			0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5
Fattore di Attualizzazione	8,40%		0,96	0,89	0,82	0,75	0,70	0,64	0,59
Flussi di cassa attualizzati			67.293	62.834	58.711	54.858	51.257	47.893	44.748
									41.810
									39.065
									36.499
									528.533
Open Market Value [euro]	€	1.033.500,00							
Valore Unitario [euro/mq]	€	570							
			Costi di ricostruzione a nuovo [CRN]	1.000 euro/mq	1.800.000 euro				
						GROS CAP IN	8,9%	GROS CAP OUT	9%
						NET CAP IN	6,8%	NET CAP OUT	6,50%

DISCOUNTED CASH FLOW ANALYSIS [DCFA]

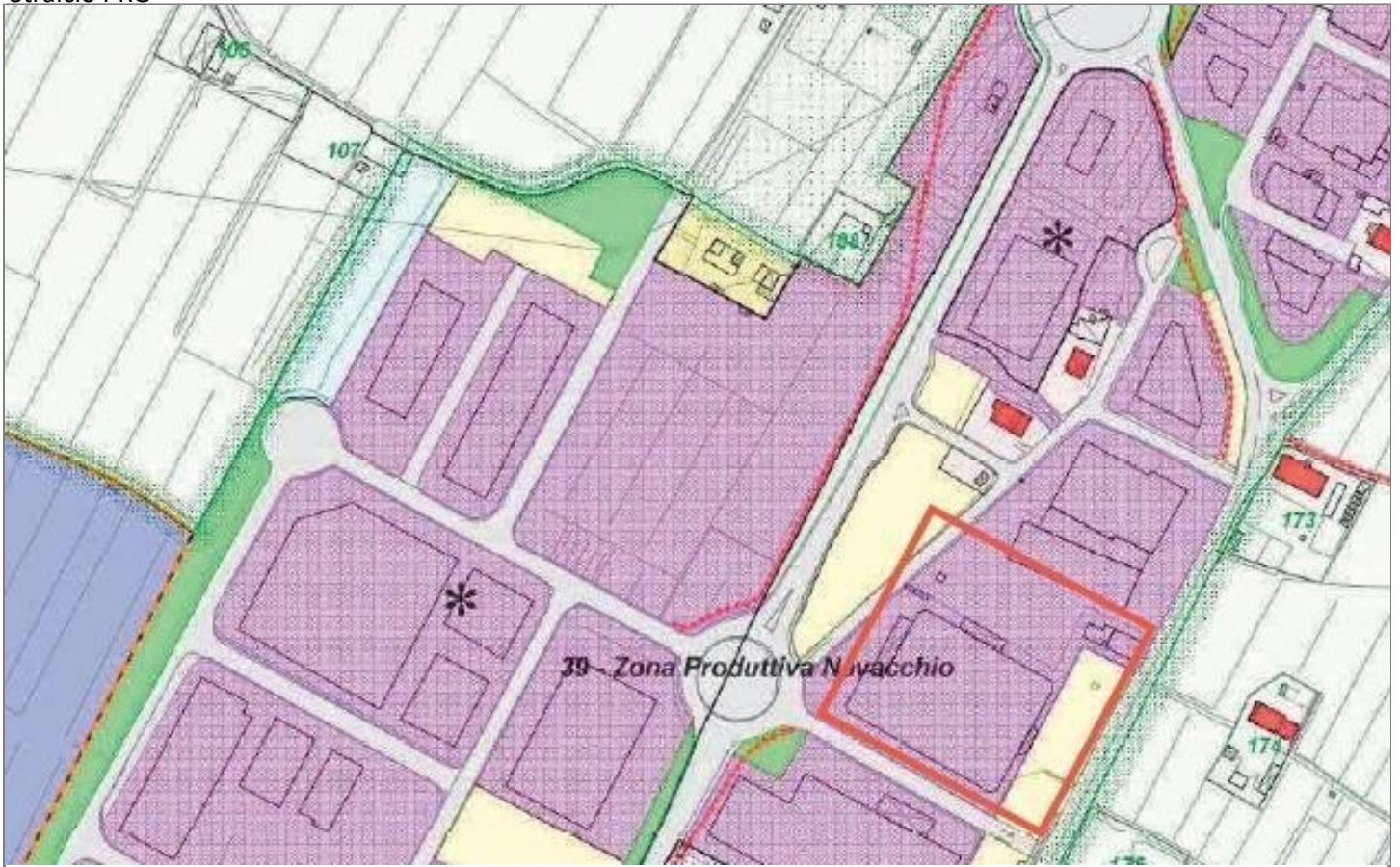
Cliente: - OMISSIS -
Asset: NEGOZIO (Foglio 27 Particella 1359 sub 15)

			Anni [n]	1	2	3	4	5	6				
Assunzioni finanziarie			Trend Inflazione	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%				
previsione indicizzazione	1,90%												
ISTAT previsione saggio di crescita del mercato = istat													
Ricavi da locazione			Passing rent	100%	100%	100%	100%	100%	100%				
TENANT	Passing rent		ERV	0%	0%	0%	0%	0%	0%				
	unitario [euro/mq anno]	mq	Totale										
- OMISSIS -	150	798	120.000	121.620	123.353	125.111	126.894	128.702	130.536				
				-	-	-	-	-	-				
Totale PASSING RENT		798	120.000	121.620	123.353	125.111	126.894	128.702	130.536				
Totale Ricavi		798	120.000	121.620	123.353	125.111	126.894	128.702	130.536				
Costi	Totale												
Imposte sulla Proprietà (IMU)	7.821 euro	7.821	7.962	8.113	8.267	8.424	8.584	8.748	8.914	9.083	9.256	9.432	
Imposta di registro sui canoni	0,5% dei canoni	600	608	617	626	634	644	653	662	671	681	691	
Accantonamenti per manutenzione straordinaria	1,0% dei CRN	7.980	8.124	8.278	8.435	8.596	8.759	8.925	9.095	9.268	9.444	9.623	
Assicurazione	0,1% dei CRN	798	798	813	829	844	860	877	893	910	928	945	
Property management	1,0% dei canoni	1.216	1.216	1.234	1.251	1.269	1.287	1.305	1.324	1.343	1.362	1.381	
Agency per la locazione	10,0% dei canoni	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Capex	0 euro/mq	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Totale Costi		18.415	18.708	19.055	19.408	19.768	20.134	20.508	20.888	21.275	21.670	22.072	
Ricavi - Costi		101.585	102.912	104.298	105.703	107.126	108.568	110.028	111.508	113.007	114.526	116.065	
Ricavi da vendita													
Tasso di capitalizzazione netto	7,50%											1.547.500	
Agency per la vendita	2,00%											30.950	
Ricavi netti												1.516.550	
Tempi			0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10
Fattore di Attualizzazione	9,40%		0,96	0,87	0,80	0,73	0,67	0,61	0,56	0,51	0,47	0,43	0,41
Flussi di cassa attualizzati			98.392	91.149	84.439	78.223	72.464	67.129	62.186	57.607	53.365	49.435	617.566
Open Market Value [euro]	€	1.331.960,00											
Valore Unitario [euro/mq]	€	1.669											
			Costi di ricostruzione a nuovo [CRN]	1.000 euro/mq	798.000 euro				GROS CAP IN	9,1%	GROS CAP OUT	9%	
									NET CAP IN	7,7%	NET CAP OUT	7,50%	

ANALISI TERRITORIALE ED URBANISTICA

Sistema insediativo: Ambiti produttivi esistenti

Stralcio PRG



Legenda

Ai sensi del RU vigente l'immobile ricade in zona "Ambiti produttivi esistenti".

Art. 27 NTA vigenti:

1. Sono le parti degli insediamenti esistenti con destinazione prevalentemente produttiva, costituite da un tessuto urbanistico-edilizio consolidato di recente formazione, comprendente aree totalmente o parzialmente edificate.
4. Con riferimento alle categorie di intervento di cui all'art.15, sugli edifici e organismi edilizi nelle aree residenziali di completamento sono consentiti, nel rispetto delle limitazioni e prescrizioni di cui al presente articolo, i seguenti interventi edilizi:
 - manutenzione, ordinaria e straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia di tipo R4, R5 e R6
 - ampliamento per addizioni igienico sanitarie;
 - ampliamento funzionale per addizioni volumetriche e pertinenziali, una tantum, nel limite del 30% della Superficie utile lorda (Sul) esistente e fino ad un massimo di 40 metri quadrati, di ciascuna unità immobiliare esistente ai sensi dell'art. 15.3;
 - ampliamento per addizioni volumetriche e pertinenziali realizzate attraverso l'accorpamento di edifici e manufatti previamente demoliti, per i quali siano consentiti interventi di sostituzione edilizia;
 - ampliamento per addizioni volumetriche e pertinenziali realizzate senza incremento di Superficie utile lorda (Sul) e nel rispetto dei parametri di cui al comma 6;
 - sostituzione edilizia, anche con contestuale ampliamento una tantum nei limiti previsti dal presente comma;
 - ristrutturazione urbanistica, anche con contestuale ampliamento una tantum nei limiti previsti dal presente comma;
 - demolizione.

6. Fatto salvo l'ampliamento una tantum di cui al comma 4, negli interventi di ampliamento attraverso l'accorpamento di edifici previamente demoliti, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, ferma restando la Superficie utile lorda (Sul), sono consentiti incrementi di Superficie coperta (Sc) e/o Volume (V) nel rispetto dei seguenti parametri, riferiti alla superficie fondiaria di cui all'art. 8:

- Rapporto di copertura (Rc): 60%;
- Altezza massima (Hmax): ml 12,00.



Interno p.lla 152 sub.9





Interno p.lla 152 sub.9



Interno p.IIa 152 sub.9



Interno p.IIa 152 sub.9



Interno p.lla 152 sub.9



esterno p.IIa 152 sub.9

Interno p.IIa 152 sub.9

LOTTO 2

ANALISI DELLA TITOLARITA'

Tipologia Atto:	Atto di Compravendita	Rogante:	Dott. Nicola Mancioppi		
Data atto:	09/10/2019	Repertorio:	49913	Raccolta:	30466
Intestataro:	- OMISSIS -	Diritti ed Oneri reali:	Proprietà superficiale per 1/1		

Note: Per continuità catastale mediante il suddetto atto la società - OMISSIS - acquisisce i beni censiti al foglio 27 p.lla 152 sub. 1,2,4,5,6,7 che sono stati soppressi ed hanno originato i beni oggetto di analisi

SERVITU'

A seguito del sopralluogo non è stata rilevata alcuna servitù.

STATO OCCUPAZIONALE

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che l'immobile risulta libero.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Conformità Catastale	Si	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	0,00
----------------------	----	--	------

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato quanto segue:

- P.lla 152 Sub. 9: l'elaborato planimetrico registrato in data 25/10/2021 corrisponde allo stato dei luoghi.

REGOLARITA' URBANISTICA

Ante 01/09/1967	No	Immobile Vincolato (D.Lgs 42/2004)	No
Conformità Urbanistica	No Regolarizzabile	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	3.500,00

per la realizzazione della p.lle 152 sub.9:

- è stata rilasciata dal Comune di Cascina la Concessione Edilizia n. 230 del 25 gennaio 1983 e successiva variante del 31 maggio 1990;
- in data 24 marzo 1994 è stato rilasciato dal suddetto Comune il Certificato di agibilità
- Concessione Edilizia n.81/04 dell'11.10.2004, pratica Edilizia n. P-592-2002, per l'attuazione del "Piano di recupero urbanistico convenzionato relativo al Comparto n.3 del Piano particolareggiato della zona produttiva di Navacchio" (realizzazione di fabbricati commerciali)
- detto Piano di Recupero è stato debitamente convenzionato con atto ai rogiti del Notaio Piacentino Forziati già di Cascina in data 21 febbraio 2001 repertorio n. 13191/5671, trascritto a Pisa il 6 marzo 2001 al n. 2220 particolare, successivamente integrato con atto ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Cascina in data 28 aprile 2004, registrato a Pisa il 14 maggio 2004 al n.1046 e trascritto a Pisa il 28 maggio 2004 al n. 6748 particolare;
- Concessione Edilizia n. 81/04 in data 11 ottobre 2004, che non furono mai ultimate e per precisare le opere realizzate, in data 24 dicembre 2008 veniva depositata al Comune di Cascina la Variante dello "Stato Realizzato", dal quale si evince che le opere realizzate hanno interessato unicamente la costruzione del fabbricato censito alla p.lla 1359;
- Permesso di Costruire n. PC-18-2009 del 20.4.2009, Pratica Edilizia n. P-760-2008, relativo alle "opere di completamento dei fabbricati commerciali", con successiva richiesta di proroga per il termine di fine lavori depositata in data 21.3.2013, prot. n.6489
- C.I.L.A. prot. n.46120/2019 del 18.12.2019 per "opere di demolizione di partizione interne";
- C.I.L.A. prot. n.17860/2020 dell'8.6.2020 per "rimozione amianto e messa in sicurezza della copertura"

- S.C.I.A. n.353/2020 del 23.11.2020 per "opere di ristrutturazione e frazionamento interno"
- S.C.I.A. n. P-353-2020-V1 del 19.2.2021 in variante alla SCIA n.353/2020 sopra citata, per "regolarizzazione pratica edilizia n.353/2020"
- S.C.I.A. n. P-353-2020-V2 del 23.7.2021, prot. n.25610, in variante alla SCIA sopra citata, per "regolarizzazione pratica edilizia n.353/2020"

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che il cespite non è conforme alla S.C.I.A. P-353-2020-V2 del 23.7.2021, in quanto non risultano realizzati nè il bagno, nè la zona filtro. Al fine completare le predette opere sarà necessario depositare un CILA per il completamento per complessivi euro 3.500,00 a cura e spese dell'aggiudicatario.

PROBLEMATICHE AMBIENTALI

Materiali inquinanti	N/D	Amianto	N/D
Pericolosità Idraulica	N/D	Rifiuti	N/D
Pericolosità Idrogeologica	N/D	Radon	N/D
Inquinamento Atmosferico	N/D	Fibre artificiali vetrose	N/D
Inquinamento Acustico	N/D	Pozzi, serbatoi e cisterne	N/D
Inquinamento Elettromagnetico	N/D	Altre problematiche	N/D
	Mq	a corpo	Totale (euro)
Costi di bonifica			1.000,00

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono state condotte analisi ambientali dei terreni, non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo.

Inoltre è stata rilevata la presenza di materiali di risulta che dovranno essere smaltiti a cura spese dell'aggiudicatario.

CONDOMINIO

Arretrati Condominiali	Si	Importo rate insolute	8.313,09
------------------------	----	-----------------------	----------

Si desume dall'Estratto conto condominiale del 09/10/2025 che le spese insoluto ammontano a euro 8.310,09.

LOTTO 2 - VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE AI SENSI DELL'ART.568 C. P. C.

Alla luce delle precedenti analisi il valore di mercato dei cespiti è stato stimato considerando le caratteristiche tipologiche e strutturali, l'identificazione catastale, la consistenza, lo stato d'uso e di manutenzione, le potenzialità commerciali, come indicato nella seguente tabella.

I costi di completamento dei lavori (CAPEX) sono stati stimati assumendo scontando dai costi di realizzazione desunti dal CRESME (1.400 euro/mq per la destinazione uffici e 1.200 euro/mq per la destinazione commerciale), le lavorazioni ancora da completare: tramezzature, massetti, pavimenti, rivestimenti, impianto elettrico, impianto di riscaldamento, impianto idrico sanitario, infissi esterni, infissi interni, intonaci e tinteggiature.

QUOTA IN VENDITA: Diritto di superficie

STATO DI POSSESSO: Libero

VALORE STIMATO A FINE LAVORI IN PIENA PROPRIETA'	883.680,00	€	1.680,00	€/Mq	526,00	Mq
CAPEX (LAVORI DI COMPLETAMENTO)	-284.040,00	€	540,00	€/Mq	526,00	Mq
VALORE DI MERCATO AL 2025 "AS-IS" IN PIENA PROPRIETA'	599.640,00	€	1.140,00	€/Mq	526,00	Mq
VALORE STIMATO DEL RISCATTO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE	-10.343,12	€	-19,66	€/Mq	526,00	Mq
VALORE STIMATO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE "AS-IS"	589.296,88	€	1.120,34	€/Mq	526,00	Mq

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	-15%	-88.394,53	€	-34,93	€/Mq	526,00	Mq
STATO DI POSSESSO	0%	0,00	€	0,00	€/Mq	526,00	Mq
CORRISPONDENZA CATASTALE		0,00	€	0,00	€/Mq	526,00	Mq
REGOLARITA' URBANISTICA		-3.500,00	€	-1,38	€/Mq	526,00	Mq
PROBLEMATICHE AMBIENTALI		-1.000,00	€	-0,40	€/Mq	526,00	Mq
VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE A BASE D'ASTA		496.402,35	€	943,73	€/Mq	526,00	Mq

Roma, lì 04/12/2025

L'Esperto Stimatore

Arch. Marco Iacovissi, MRICS



- | | | |
|---|------------------------------|---|
| 1 | Visure Catastali | Regolamento di condominio e tabelle millesimali |
| 2 | Estratto di mappa | Riscatto del diritto di superficie |
| | Elaborato | Affrancazione canone livellare |
| 3 | planimetrico | Dichiarazione notarile ventennale |
| | Atto di provenienza | Documentazione condominiale |
| 4 | | |
| 5 | Regolamento di
condominio | |
| 6 | Riscatto | |
| 7 | Affrancazione | |
| 8 | Altro | |
| 9 | Altro | |

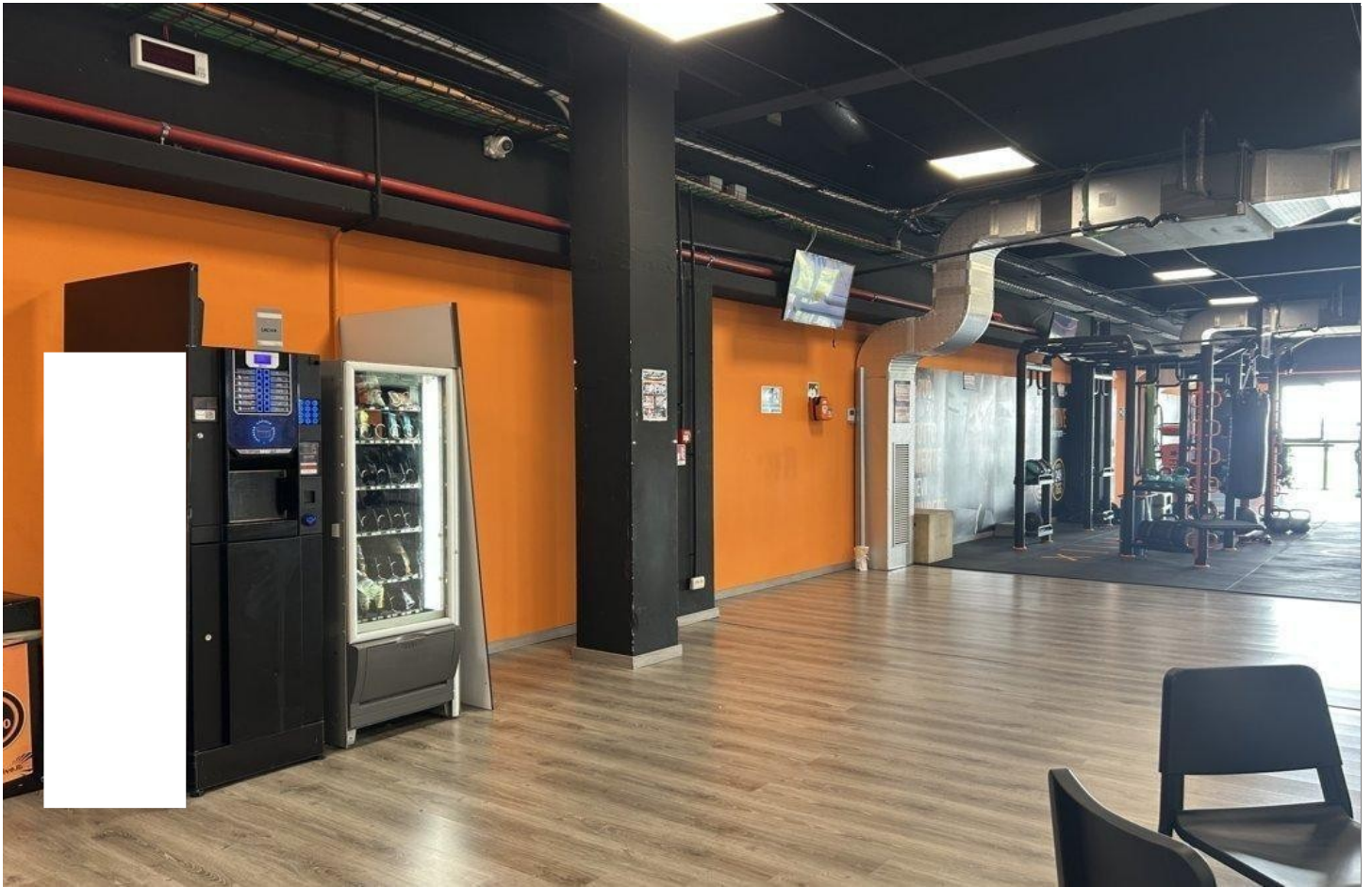
ALLEGATI LOTTO 2

Visura attuale per soggetto del
24/04/2025

E.D.M. del 19/06/2025

Elaborato planimetrico del
26/05/2025

Atto di compravendita del
09/10/2019 rep.n.49913 , a rogito
del notaio Dott. Nicola Mancioffi



Interno p.lla 152 sub.12

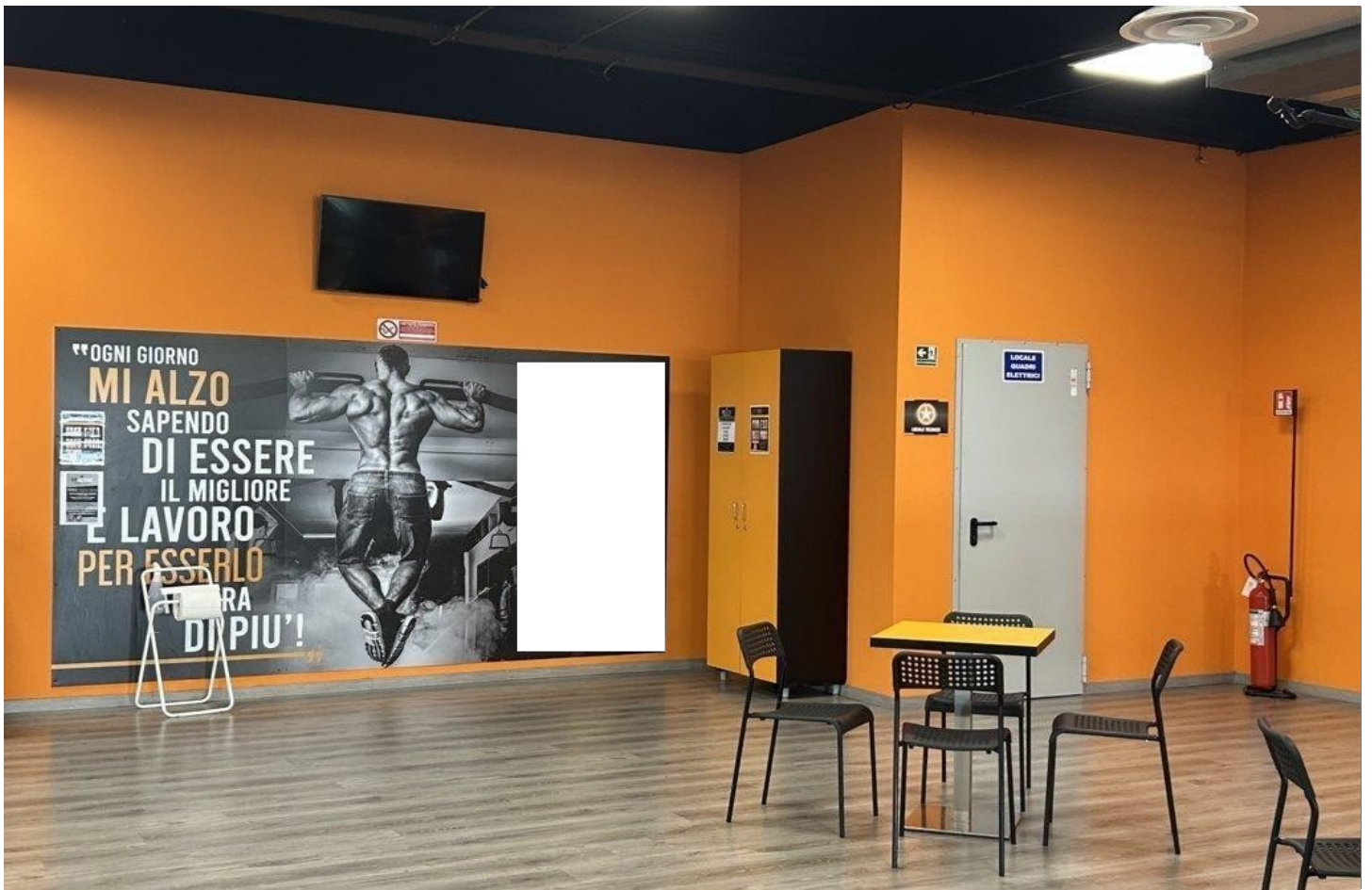


Interno p.lla 152 sub.12



Interno p.lla 152 sub.12

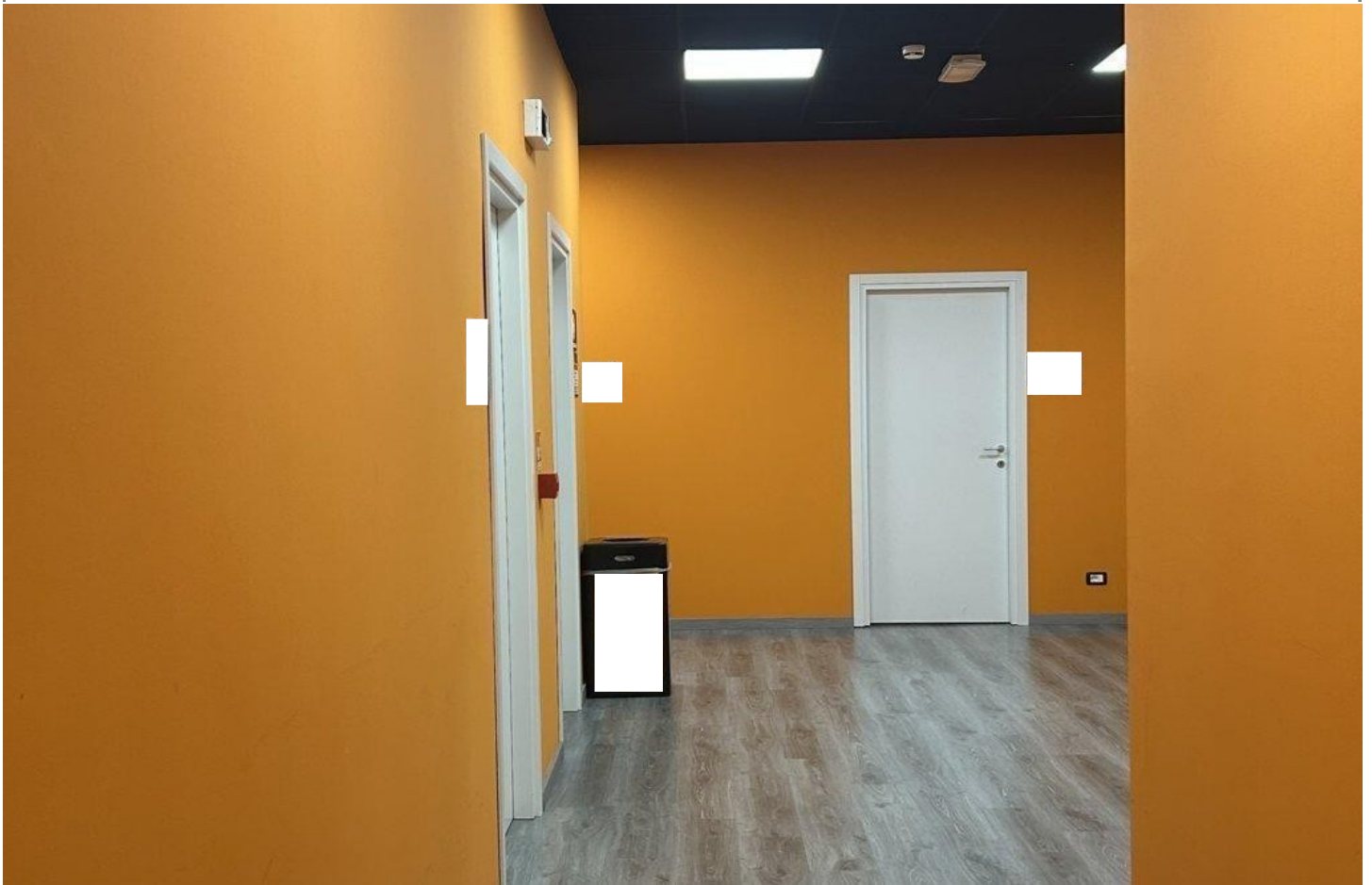
Interno p.lla 152 sub.12





Interno p.lla 152 sub.12

Interno p.lla 152 sub.12



Interno p.Ila 152 sub.12

Interno p.IIa 152 sub.12



Interno p.IIa 152 sub.12



Esterno p.IIa 152 sub.12

Interno p.IIa 152 sub.12



Interno p.lla 152 sub.12

Interno p.IIa 152 sub.12



Interno p.IIa 152 sub.12



Interno p.lla 152 sub.12



LOTTO 3

ANALISI DELLA TITOLARITA'

Tipologia Atto:	Atto di Compravendita	Rogante:	Dott. Nicola Mancioffi		
Data atto:	09/10/2019	Repertorio:	49913	Raccolta:	30466
Intestataro:	- OMISSIS -	Diritti ed Oneri reali:	Proprietà superficiaria per 1/1		

Note: Per continuità catastale mediante il suddetto atto la società - OMISSIS - acquisisce i beni censiti al foglio 27 p.lla 152 sub. 1,2,4,5,6,7 che sono stati soppressi ed hanno originato i beni oggetto di analisi

SERVITU'

A seguito del sopralluogo non è stata rilevata alcuna servitù.

STATO OCCUPAZIONALE

A seguito del sopralluogo è stato rilevato che:

- porzione del sub. 12 occupato in forza di contratto di locazione stipulato in data 07/10/2022 tra il Debitore, parte locatrice, e la - OMISSIS -, parte conduttrice, con decorrenza da tale data per una durata di 6+6 anni con decorrenza dal 07/10/2022-06/10/2028.

Il canone annuale a regime è pari ad € 90.000,00 a partire dal terzo anno, mentre il canone per il primo anno è pari a 70.000,00 € e 75.000,00€ per il secondo anno.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Conformità Catastale	Si	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	0,00
----------------------	----	--	------

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che l'elaborato planimetrico registrato in data 25/10/2021 non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto non risultano rappresentate correttamente le parti comuni e la porzione adibita a palestra come rappresentato nella S.C.I.A. prot. n.02455270500-19042023-1640 del 19.04.2023. Trattandosi di un'unità censita in categoria F/4 (unità in corso di definizione) l'elaborato planimetrico dovrà essere aggiornato prima del deposito della fine lavori.

REGOLARITA' URBANISTICA

Ante 01/09/1967	No	Immobile Vincolato (D.Lgs 42/2004)	No
Conformità Urbanistica	Si	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	0,00

per la realizzazione della p.lla 152

- è stata rilasciata dal Comune di Cascina la Concessione Edilizia n. 230 del 25 gennaio 1983 e successiva variante del 31 maggio 1990;

- in data 24 marzo 1994 è stato rilasciato dal suddetto Comune il Certificato di agibilità

- Concessione Edilizia n.81/04 dell'11.10.2004, pratica Edilizia n. P-592-2002, per l'attuazione del "Piano di recupero urbanistico convenzionato relativo al Comparto n.3 del Piano particolareggiato della zona produttiva di Navacchio" (realizzazione di fabbricati commerciali)
- detto Piano di Recupero è stato debitamente convenzionato con atto ai rogiti del Notaio Piacentino Forziati già di Cascina in data 21 febbraio 2001 repertorio n. 13191/5671, trascritto a Pisa il 6 marzo 2001 al n. 2220 particolare, successivamente integrato con atto ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Cascina in data 28 aprile 2004, registrato a Pisa il 14 maggio 2004 al n.1046 e trascritto a Pisa il 28 maggio 2004 al n. 6748 particolare;
- Concessione Edilizia n. 81/04 in data 11 ottobre 2004, che non furono mai ultimate e per precisare le opere realizzate, in data 24 dicembre 2008 veniva depositata al Comune di Cascina la Variante dello "Stato Realizzato", dal quale si evince che le opere realizzate hanno interessato unicamente la costruzione del fabbricato censito alla p.lla 1359;
- Permesso di Costruire n. PC-18-2009 del 20.4.2009, Pratica Edilizia n. P-760-2008, relativo alle "opere di completamento dei fabbricati commerciali", con successiva richiesta di proroga per il termine di fine lavori depositata in data 21.3.2013, prot. n.6489
- C.I.L.A. prot. n.46120/2019 del 18.12.2019 per "opere di demolizione di partizione interne";
- C.I.L.A. prot. n.17860/2020 dell'8.6.2020 per "rimozione amianto e messa in sicurezza della copertura"
- S.C.I.A. n.353/2020 del 23.11.2020 per "opere di ristrutturazione e frazionamento interno"
- S.C.I.A. n. P-353-2020-V1 del 19.2.2021 in variante alla SCIA n.353/2020 sopra citata, per "regolarizzazione pratica edilizia n.353/2020"
- S.C.I.A. n. P-353-2020-V2 del 23.7.2021, prot. n.25610, in variante alla SCIA sopra citata, per "regolarizzazione pratica edilizia n.353/2020"
- S.C.I.A prot. n.02455270500-19042023-1640 del 19.04.2023 per "opere di costruzione di partizioni interne"

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che lo stato dei luoghi è conforme alla S.C.I.A prot. n.0245527050019042023-1640 del 19.04.2023.

PROBLEMATICHE AMBIENTALI

Materiali inquinanti	N/D	Amianto	N/D
Pericolosità Idraulica	N/D	Rifiuti	N/D
Pericolosità Idrogeologica	N/D	Radon	N/D
Inquinamento Atmosferico	N/D	Fibre artificiali vetrose	N/D
Inquinamento Acustico	N/D	Pozzi, serbatoi e cisterne	N/D
Inquinamento Elettromagnetico	N/D	Altre problematiche	N/D
	Mq	A corpo	Totale (euro)
Costi di bonifica			5.000,00

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono state condotte analisi ambientali dei terreni, non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo.

Tuttavia è stata rilevata nella parte del sub. 12 allo stato grezzo, la presenza di materiali di risulta e di guano di piccioni che dovranno essere smaltiti a cura spese dell'aggiudicatario.

CONDOMINIO

Arretrati Condominiali	Si	Importo rate insolute	60.300,22
------------------------	----	-----------------------	-----------

Si desume dall'Estratto conto condominiale del 09/10/2025 che le spese insoluto ammontano a euro 60.300,22.

LOTTO 3 - VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE AI SENSI DELL'ART.568 C. P. C.

Alla luce delle precedenti analisi il valore di mercato dei cespiti è stato stimato considerando le caratteristiche tipologiche e strutturali, l'identificazione catastale, la consistenza, lo stato d'uso e di manutenzione, le potenzialità commerciali, come indicato nella seguente tabella.

I costi di completamento dei lavori (CAPEX) sono stati stimati assumendo scontando dai costi di realizzazione desunti dal CRESME (1.400 euro/mq per la destinazione uffici e 1.200 euro/mq per la destinazione commerciale), le lavorazioni ancora da completare: tramezzature, massetti, pavimenti, rivestimenti, impianto elettrico, impianto di riscaldamento, impianto idrico sanitario, infissi esterni, infissi interni, intonaci e tinteggiature.

QUOTA IN VENDITA: Diritto di superficie

STATO DI POSSESSO: Parzialmente locato

VALORE STIMATO "AS-IS" IN PIENA PROPRIETA' sub. 12 - PALESTRA	1.073.310,00 €	570,00 €/Mq	1.883,00 Mq
VALORE STIMATO DEL RISCATTO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE PALESTRA	37.026,79 €	19,66 €/Mq	1.883,00 Mq
VALORE STIMATO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE "AS-IS" sub. 12 - PALESTRA	1.036.283,21 €	550,34 €/Mq	1.883,00 Mq
VALORE STIMATO A FINE LAVORI IN PIENA PROPRIETA' sub. 12 UFFICIO	3.274.310,00 €	890,00 €/Mq	3.679,00 Mq
CAPEX (LAVORI DI COMPLETAMENTO ALLO STATO GREZZO) sub. 12 UFFICIO	-2.317.770,00 €	-630,00 €/Mq	3.679,00 Mq
VALORE DI MERCATO AL 2025 "AS-IS" IN PIENA PROPRIETA'	956.540,00 €	260,00 €/Mq	3.679,00 Mq
VALORE STIMATO DEL RISCATTO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE	72.342,83 €	19,66 €/Mq	3.679,00 Mq
VALORE STIMATO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE "AS-IS" sub. 12 UFFICIO	884.197,17 €	240,34 €/Mq	3.679,00 Mq
VALORE STIMATO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE "AS-IS" sub. 12 (PALESTRA+UFFICIO)	1.920.480,38 €	345,29 €/Mq	5.562,00 Mq
ADEGUAMENTI E CORREZIONI			
ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	-15%	-288.072,06 €	-113,82 €/Mq
STATO DI POSSESSO	0%	0,00 €	0,00 €/Mq
CORRISPONDENZA CATASTALE		0,00 €	0,00 €/Mq
REGOLARITA' URBANISTICA		0,00 €	0,00 €/Mq



PROBLEMATICHE AMBIENTALI	-5.000,00 €	-1,98 €/Mq	5.562,00 Mq
VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE A BASE D'ASTA	1.627.408,32 €	292,59 €/Mq	5.562,00 Mq

Roma, lì 04/12/2025

L'Esperto Stimatore

Arch. Marco Iacovissi, MRICS

1	Visure Catastali	Regolamento di condominio e tabelle millesimali
2	Estratto di mappa	Contratto di locazione
	Elaborato	Affrancazione canone livella
3	planimetrico	Riscatto del diritto di superficie
4	Atto di provenienza	Dichiarazione notarile ventennale
	Regolamento di	Documentazione condominiale
5	condominio	
6	Contratto	
7	Affrancazione	
8	Riscatto	
9	Altro	
10	Altro	

ALLEGATI LOTTO 3

Visura attuale per soggetto del
24/04/2025

E.D.M. del 19/06/2025

Elaborato planimetrico del
26/05/2025

Atto di compravendita del
09/10/2019 rep.n.49913 , a rogito
del notaio Dott. Nicola Mancioffi



Esterno p.lle 152 e 1359



Interno p.lla 1359 sub.8 e 9



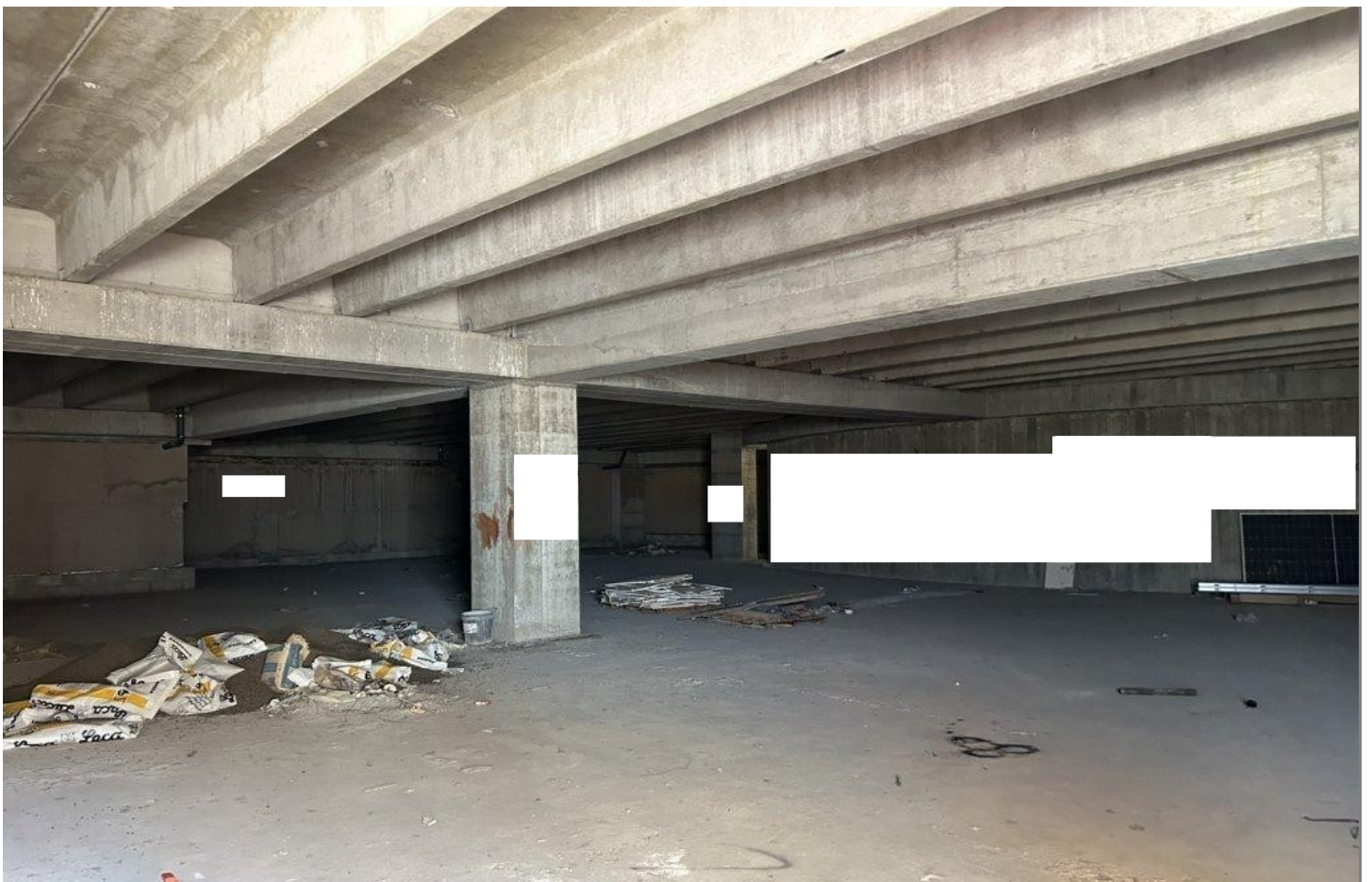
Interno p.IIa 1359 sub.8 e 9



Interno p.IIa 1359 sub.8 e 9



Interno p.lla 1359 sub.8 e 9





Interno p.lla 1359 sub.8 e 9



Interno p.lla 1359 sub.8 e 9



Esterno p.IIa 152 sub.16



Esterno p.IIa 152 sub.16



Esterno p.IIa 152 sub.16



Esterno p.IIa 152 sub.16

LOTTO 4

ANALISI DELLA TITOLARITA'

Tipologia Atto:	Atto di Compravendita	Rogante:	Dott. Nicola Mancioffi	
Data atto:	09/10/2019	Repertorio:	49913	Raccolta: 30466
Intestataro:	- OMISSIS -	Diritti ed Oneri reali:	Proprietà superficiaria per 1/1	
N.D.R.				

SERVITU'

A seguito del sopralluogo non è stata rilevata alcuna servitù.

STATO OCCUPAZIONALE

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che l'immobile risulta libero.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Conformità Catastale	Si	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	0,00
----------------------	----	--	------

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato quanto segue:

- P.Illa 1359 Sub. 8: l'elaborato planimetrico registrato in data 16/06/2024 corrisponde allo stato dei luoghi;
- P.Illa 1359 Sub. 9: l'elaborato planimetrico registrato in data 16/06/2024 corrisponde allo stato dei luoghi;
- P.Illa 152 Sub. 16: l'elaborato planimetrico registrato in data 25/10/2021 corrisponde allo stato dei luoghi.

REGOLARITA' URBANISTICA

Ante 01/09/1967	No	Immobile Vincolato (D.Lgs 42/2004)	No
Conformità Urbanistica	Si	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	0,00

per la realizzazione delle p.Illa 1359 sub.8 e 9 e p.Illa 152 sub.16:

- è stata rilasciata dal Comune di Cascina la Concessione Edilizia n. 230 del 25 gennaio 1983 e successiva variante del 31 maggio 1990;
- in data 24 marzo 1994 è stato rilasciato dal suddetto Comune il Certificato di agibilità
- Concessione Edilizia n.81/04 dell'11.10.2004, pratica Edilizia n. P-592-2002, per l'attuazione del "Piano di recupero urbanistico convenzionato relativo al Comparto n.3 del Piano particolareggiato della zona produttiva di Navacchio" (realizzazione di fabbricati commerciali)
- detto Piano di Recupero è stato debitamente convenzionato con atto ai rogiti del Notaio Piacentino Forziati già di Cascina in data 21 febbraio 2001 repertorio n. 13191/5671, trascritto a Pisa il 6 marzo 2001 al n. 2220 particolare, successivamente integrato con atto ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Cascina in data 28 aprile 2004,

registrato a Pisa il 14 maggio 2004 al n.1046 e trascritto a Pisa il 28 maggio 2004 al n. 6748 particolare;

- Concessione Edilizia n. 81/04 in data 11 ottobre 2004, che non furono mai ultimate e per precisare le opere realizzate, in data 24 dicembre 2008 veniva depositata al Comune di Cascina la Variante dello "Stato Realizzato", dal quale si evince che le opere realizzate hanno interessato unicamente la costruzione del fabbricato censito alla p.lla 1359;
- Permesso di Costruire n. PC-18-2009 del 20.4.2009, Pratica Edilizia n. P-760-2008, relativo alle "opere di completamento dei fabbricati commerciali", con successiva richiesta di proroga per il termine di fine lavori depositata in data 21.3.2013, prot. n.6489
- S.C.I.A. n.353/2020 del 23.11.2020 per "opere di ristrutturazione e frazionamento interno"
- S.C.I.A. n. P-353-2020-V1 del 19.2.2021 in variante alla SCIA n.353/2020 sopra citata, per "regolarizzazione pratica edilizia n.353/2020"
- S.C.I.A n. P-353-2020-V2 del 23.7.2021, prot. n.25610, in variante alla SCIA sopra citata, per "regolarizzazione pratica edilizia n.353/2020"
- C.I.L.A prot. n° 0004764/2022 del 10/02/2022 per interventi di edilizia libera.
- FINE LAVORI CILA 0004764/2022 prot. n° 0019870/2023 del 31/05/2023

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che tutti i cespiti sono conformi alla C.I.L.A prot. n° 0004764/2022 del 10/02/2022 per interventi di edilizia libera.

PROBLEMATICHE AMBIENTALI

Materiali inquinanti	N/D	Amianto	N/D
Pericolosità Idraulica	N/D	Rifiuti	N/D
Pericolosità Idrogeologica	N/D	Radon	N/D
Inquinamento Atmosferico	N/D	Fibre artificiali vetrose	N/D
Inquinamento Acustico	N/D	Pozzi, serbatoi e cisterne	N/D
Inquinamento Elettromagnetico	N/D	Altre problematiche	N/D

	Mq	A corpo	Totale (euro)
Costi di bonifica			3.000,00

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono state condotte analisi ambientali dei terreni, non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo.

Tuttavia è stata rilevata la presenza di materiali di risulta e di guano di piccioni che dovranno essere smaltiti a cura spese dell'aggiudicatario.

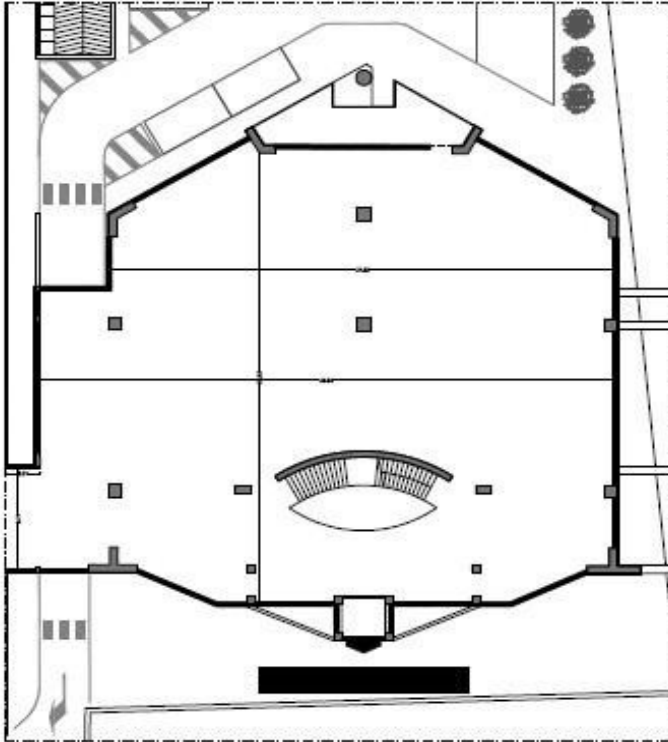
CONDOMINIO

Arretrati Condominiali	Si	Importo rate insolute	17.409,43
------------------------	----	-----------------------	-----------

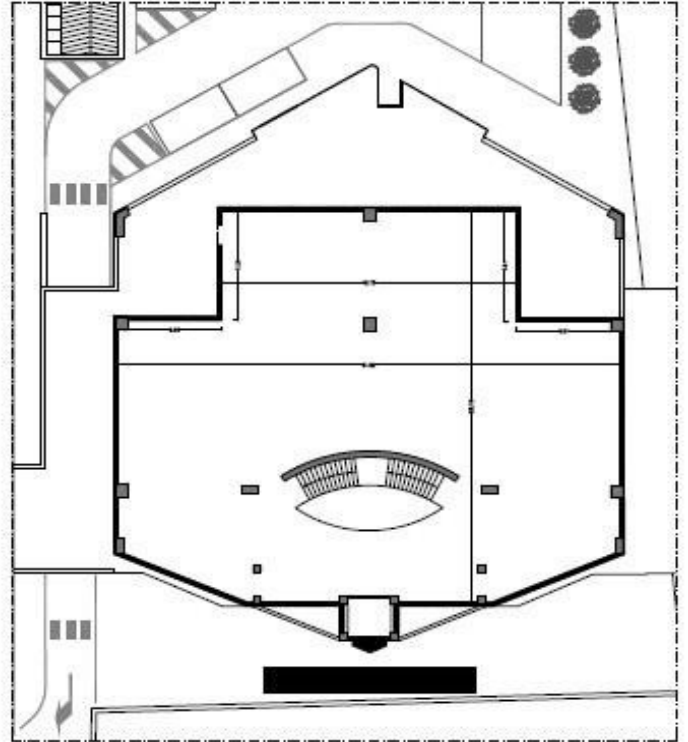
Si desume dall'Estratto conto condominiale del 09/10/2025 che le spese insoluto ammontano a euro 17409,43

LOTTO 4 - C.I.L.A prot. n° 0004764/2022 del 10/02/2022

STATO PROGETTO
Planta Piano Primo



STATO PROGETTO
Planta Piano Secondo



LOTTO 4 - VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C. P. C.

Alla luce delle precedenti analisi il valore di mercato dei cespiti è stato stimato considerando le caratteristiche tipologiche e strutturali, l'identificazione catastale, la consistenza, lo stato d'uso e di manutenzione, le potenzialità commerciali, come indicato nella seguente tabella.

I costi di completamento dei lavori (CAPEX) sono stati stimati assumendo scontando dai costi di realizzazione desunti dal CRESME (1.400 euro/mq per la destinazione uffici e 1.200 euro/mq per la destinazione commerciale), le lavorazioni ancora da completare: tramezzature, massetti, pavimenti, rivestimenti, impianto elettrico, impianto di riscaldamento, impianto idrico sanitario, infissi esterni, infissi interni, intonaci e tinteggiature.

QUOTA IN VENDITA: Piena proprietà e diritto di superficie in comproprietà

STATO DI POSSESSO: Libero

VALORE STIMATO A FINE LAVORI IN PIENA PROPRIETA' sub. 8 e 9 p.IIa 1359	1.542.236,50 €	890,00 €/Mq	1.732,85 Mq
CAPEX (LAVORI DI COMPLETAMENTO) sub. 8 e 9 p.IIa 1359	-970.396,00 €	560,00 €/Mq	1.732,85 Mq
VALORE DI MERCATO AL 2025 "AS-IS" IN PIENA PROPRIETA' sub. 8 e 9 p.IIa 1359	571.840,50 €	330,00 €/Mq	1.732,85 Mq

VALORE STIMATO A FINE LAVORI IN PIENA PROPRIETA' sub. 16 p.IIa 152	100.748,00 €	890,00 €/Mq	113,20 Mq
CAPEX (LAVORI DI COMPLETAMENTO) sub. 16 p.IIa 152	-63.392,00 €	-560,00 €/Mq	113,20 Mq
VALORE DI MERCATO AL 2025 "AS-IS" IN PIENA PROPRIETA' sub. 16 p.IIa 152	37.356,00 €	330,00 €/Mq	113,20 Mq

VALORE STIMATO DEL RISCATTO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE "AS IS" sub. 16 p.IIa 152	-2.225,93 €	-19,66 €/Mq	113,20 Mq
--	-------------	-------------	-----------

VALORE STIMATO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE "AS IS" sub. 16 p.IIa 152	35.130,07 €	310,34 €/Mq	113,20 Mq
---	-------------	-------------	-----------

VALORE STIMATO DELLA QUOTA DI 16267/25000 DIRITTO DI SUPERFICIE "AS IS" sub. 16 p.IIa 152	22.858,43	201,93 €/Mq	113,20 Mq
--	-----------	-------------	-----------

VALORE DI MERCATO AL 2025 "AS-IS" sub. 8 e 9 p.IIa 1359 e sub. 16 p.IIa 152	594.698,93 €	322,15 €/Mq	1.846,05 Mq
--	--------------	-------------	-------------

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	-15%	-89.204,84 €	-35,25 €/Mq	1.846,05 Mq
STATO DI POSSESSO	0%	0,00 €	0,00 €/Mq	1.846,05 Mq
CORRISPONDENZA CATASTALE		0,00 €	0,00 €/Mq	1.846,05 Mq
REGOLARITA' URBANISTICA		0,00 €	0,00 €/Mq	1.846,05 Mq

PROBLEMATICHE AMBIENTALI	-3.000,00 €	-1,19 €/Mq	1.846,05 Mq
VALORE DI MERCATO A BASE D'ASTA	502.494,09 €	272,20 €/Mq	1.846,05 Mq

Roma, lì 04/12/2025



L'Esperto Stimatore
Arch. Marco Iacovissi, MRICS

- | | | |
|---|---------------------------|---|
| 1 | Visure Catastali | Regolamento di condominio e tabelle millesimali |
| 2 | Estratto di mappa | Riscatto del diritto di superficie |
| | Elaborato | Affrancazione canone livella |
| 3 | planimetrico | Dichiarazione notarile ventennale |
| 4 | Atto di provenienza | Documentazione condominiale |
| 5 | Regolamento di condominio | |
| 6 | Riscatto | |
| 7 | Affrancazione | |
| 8 | Altro | |
| 9 | Altro | |

ALLEGATI LOTTO 4

Visura attuale per soggetto del 24/04/2025

E.D.M. del 19/06/2025

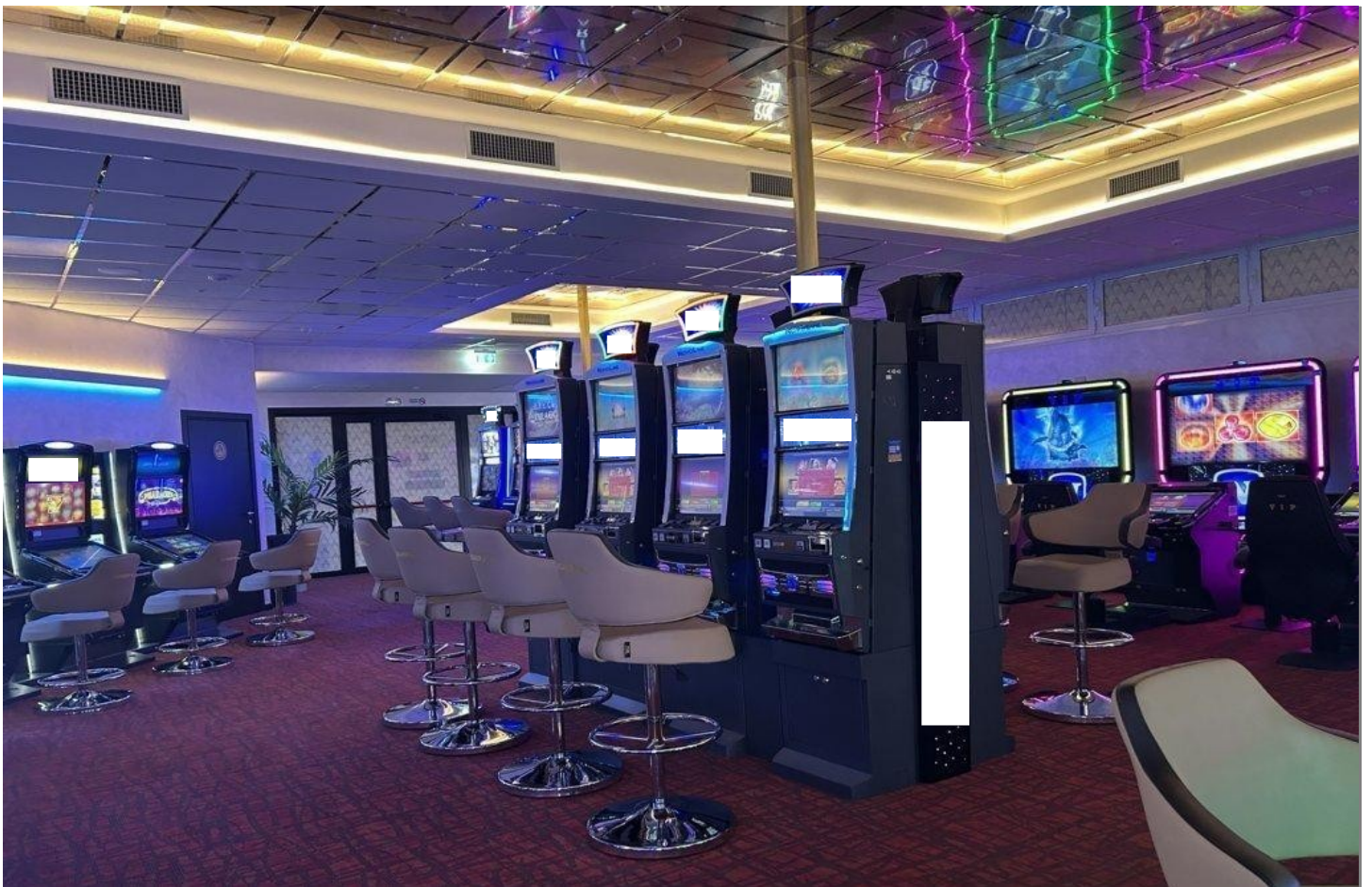
Elaborati planimetrici p.lla 152;1359 del 26/05/2025

Atto di compravendita del 09/10/2019 rep.n.49913 , a rogito del notaio Dott. Nicola Mancioffi

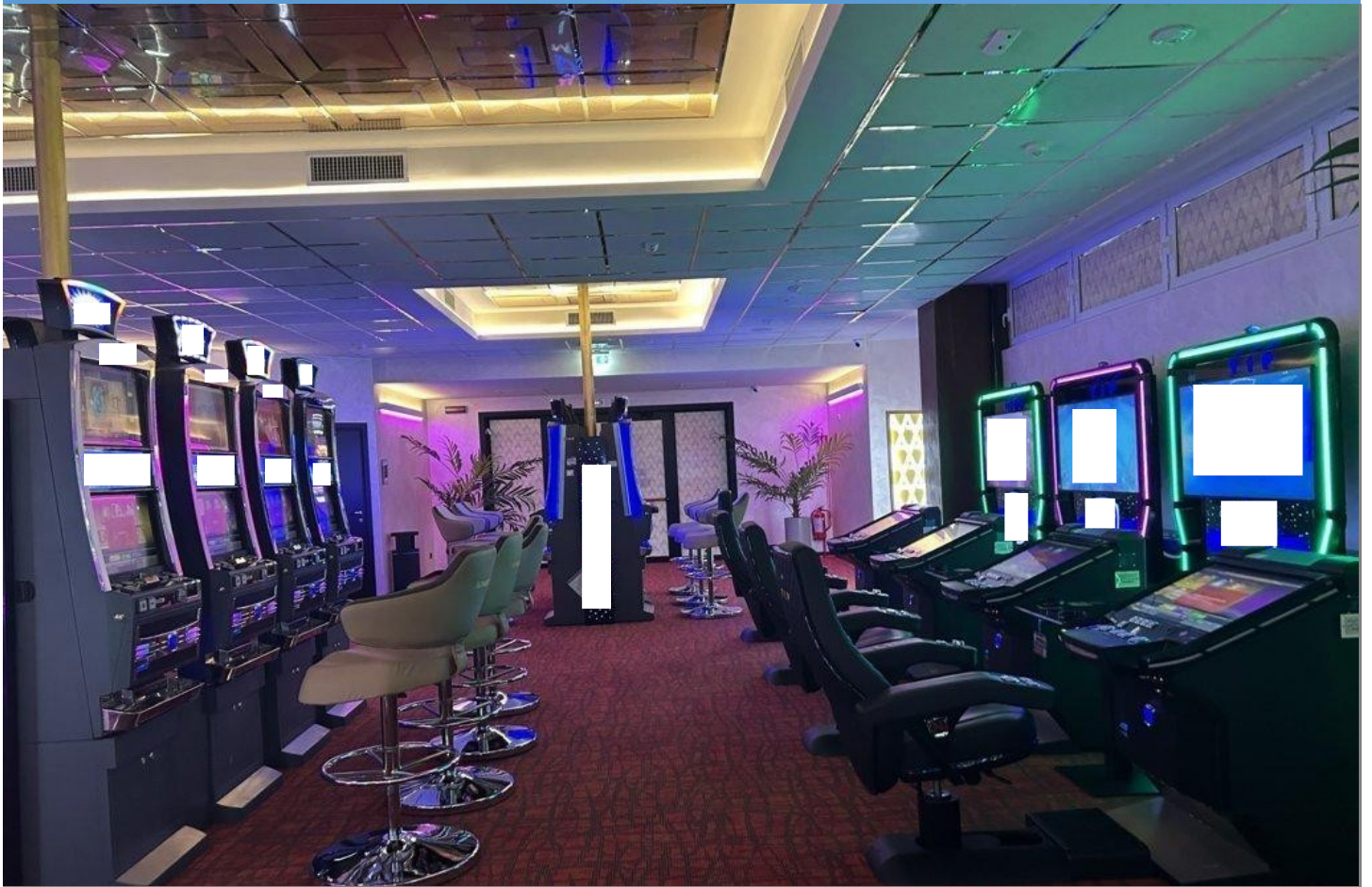
Interno p.lla 1359 sub.15



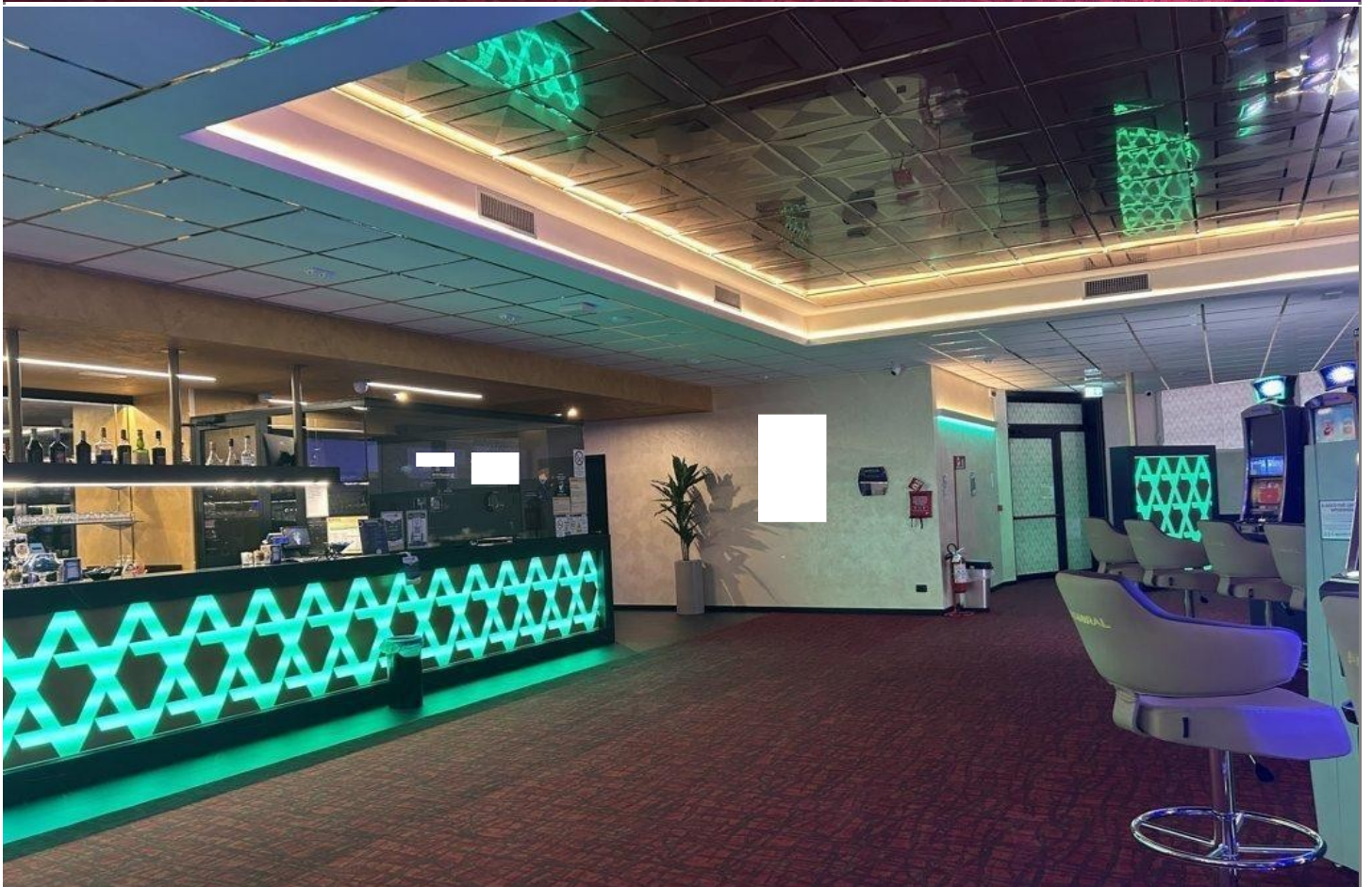
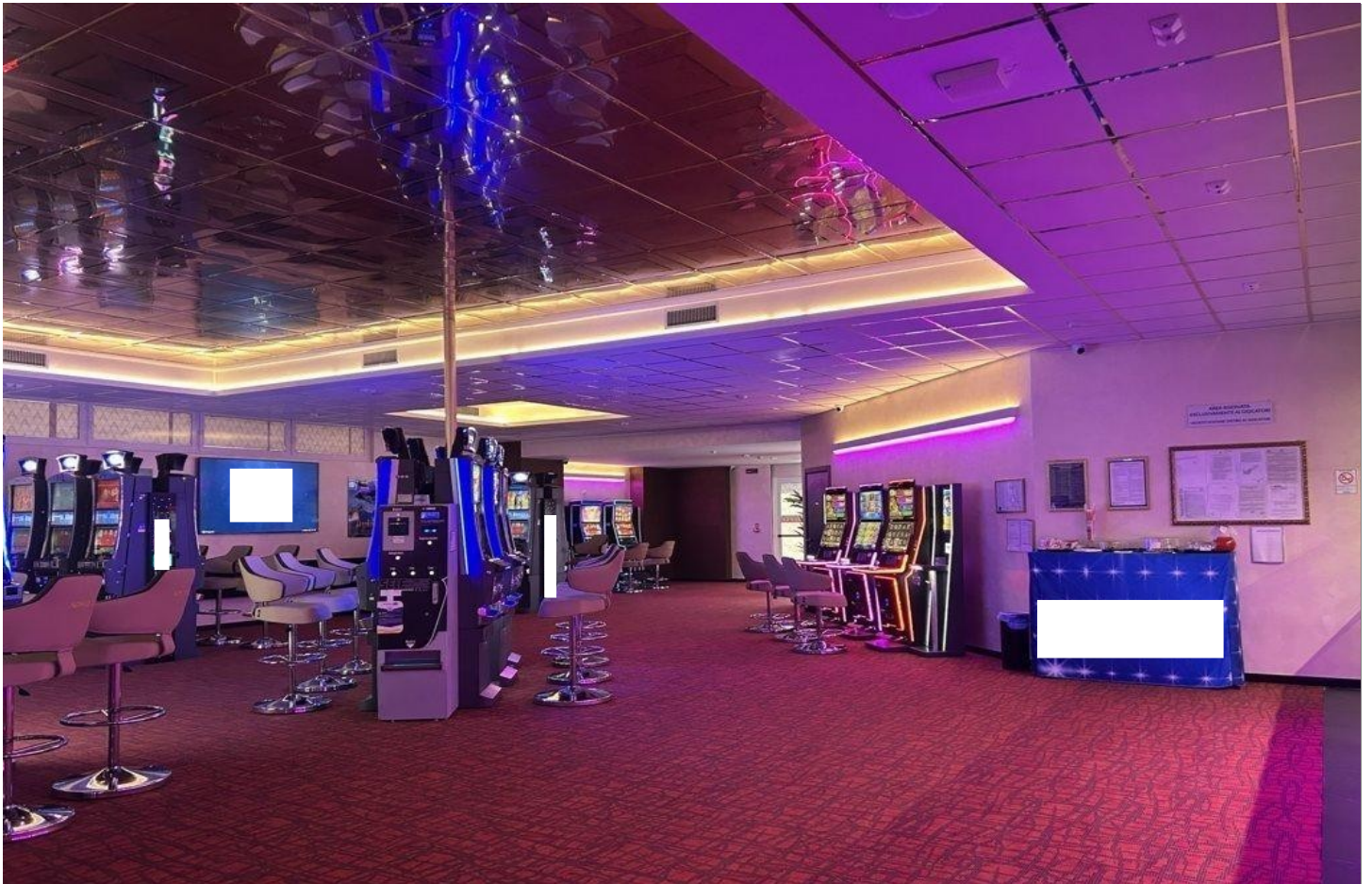
Esterno p.lla 1359



Interno p.lla 1359 sub.15



Interno p.lla 1359 sub.15



Interno p.lla 1359 sub.15

Interno p.lla 1359 sub.15



Interno p.lla 1359 sub.15

Interno p.lla 1359 sub.15



Interno p.lla 1359 sub.15

LOTTO 6

ANALISI DELLA TITOLARITA'

Tipologia Atto:	Atto di Compravendita	Rogante:	Dott. Nicola Mancioffi		
Data atto:	09/10/2019	Repertorio:	49913	Raccolta:	30466
Intestatario:	- OMISSIS -	Diritti ed Oneri reali:	Proprietà superficiaria per 1/1		

SERVITU'

A seguito del sopralluogo non è stata rilevata alcuna servitù.

STATO OCCUPAZIONALE

A seguito del sopralluogo è stato rilevato che:

- sub 5-6 (successivamente soppressi ed hanno originato il sub. 15): i predetti sub risultano occupati in forza di contratto di locazione stipulato il 05/01/2023 tra il Debitore, parte locatrice, e la - OMISSIS -, parte conduttrice. Il predetto contratto prevede una durata di 6+6 anni con decorrenza dal 01/02/2023-31/01/2029 tacitamente rinnovabili, ma con possibilità di recesso dal 01/02/2025 senza obbligo di motivazione ed un canone annuo pari a 120.000,00 €

CORRISPONDENZA CATASTALE

Conformità Catastale	Si	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	0,00
----------------------	----	--	------

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

REGOLARITA' URBANISTICA

Ante 01/09/1967	No	Immobile Vincolato (D.Lgs 42/2004)	No
Conformità Urbanistica	Si	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	0,00

per la realizzazione della p.lla 1359 sub.15:

- Concessione Edilizia n.81/04 dell'11.10.2004, pratica Edilizia n. P-592-2002, per l'attuazione del "Piano di recupero urbanistico convenzionato relativo al Comparto n.3 del Piano particolareggiato della zona produttiva di Navacchio" (realizzazione di fabbricati commerciali)
- detto Piano di Recupero è stato debitamente convenzionato con atto ai rogiti del Notaio Piacentino Forziati già di Cascina in data 21 febbraio 2001 repertorio n. 13191/5671, trascritto a Pisa il 6 marzo 2001 al n. 2220 particolare, successivamente integrato con atto ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Cascina in data 28 aprile 2004, registrato a Pisa il 14 maggio 2004 al n.1046 e trascritto a Pisa il 28 maggio 2004 al n. 6748 particolare;
- Concessione Edilizia n. 81/04 in data 11 ottobre 2004, che non furono mai ultimate e per precisare le opere realizzate, in data 24 dicembre 2008 veniva depositata al Comune di Cascina la Variante dello "Stato Realizzato", dal quale si evince che le opere realizzate hanno interessato unicamente la costruzione del fabbricato censito alla p.lla 1359;
- Permesso di Costruire n. PC-18-2009 del 20.4.2009, Pratica Edilizia n. P-760-2008, relativo alle "opere di completamento dei fabbricati commerciali", con successiva richiesta di proroga per il termine di fine lavori depositata in data 21.3.2013, prot. n.6489
- S.C.I.A. n.353/2020 del 23.11.2020 per "opere di ristrutturazione e frazionamento interno"

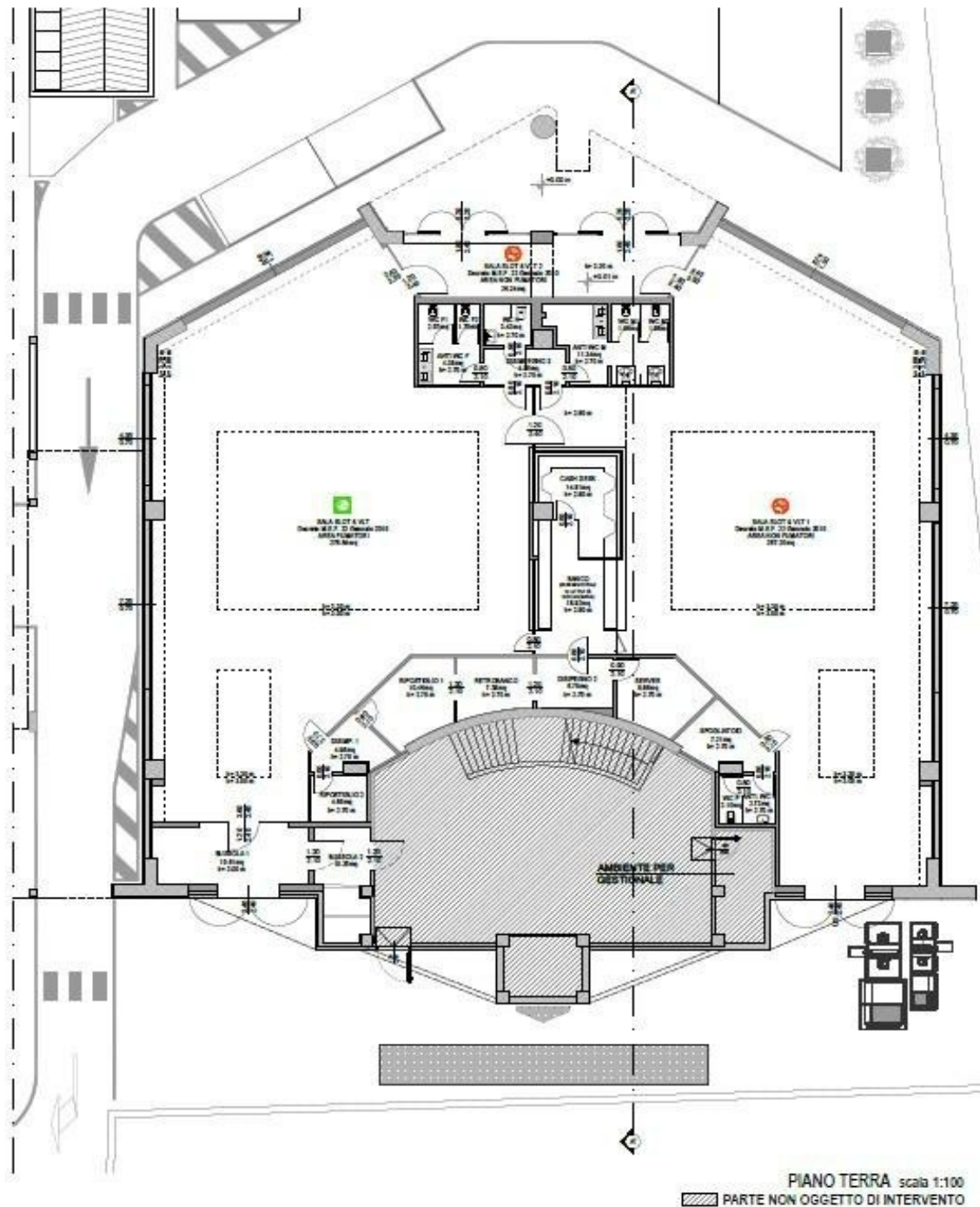
- S.C.I.A. n. P-353-2020-V1 del 19.2.2021 in variante alla SCIA n.353/2020 sopra citata, per "regolarizzazione pratica edilizia n.353/2020"
- S.C.I.A n. P-353-2020-V2 del 23.7.2021, prot. n.25610, in variante alla SCIA sopra citata, per "regolarizzazione pratica edilizia n.353/2020"
- C.I.L.A prot. n° 0004764/2022 del 10/02/2022 per interventi di edilizia libera
- FINE LAVORI CILA 0004764/2022 prot. n° 0019870/2023 del 31/05/2023
- S.C.I.A. prot. n.08166690019-20072023-1616 del 20.07.2023 per la fusione di unita' immobiliari al piano terra, modifiche interne e prospettiche per l'insediamento di una sala dedita alle vlt.

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che il cespite è conforme alla S.C.I.A. prot. n.08166690019-200720231616 del 20.07.2023

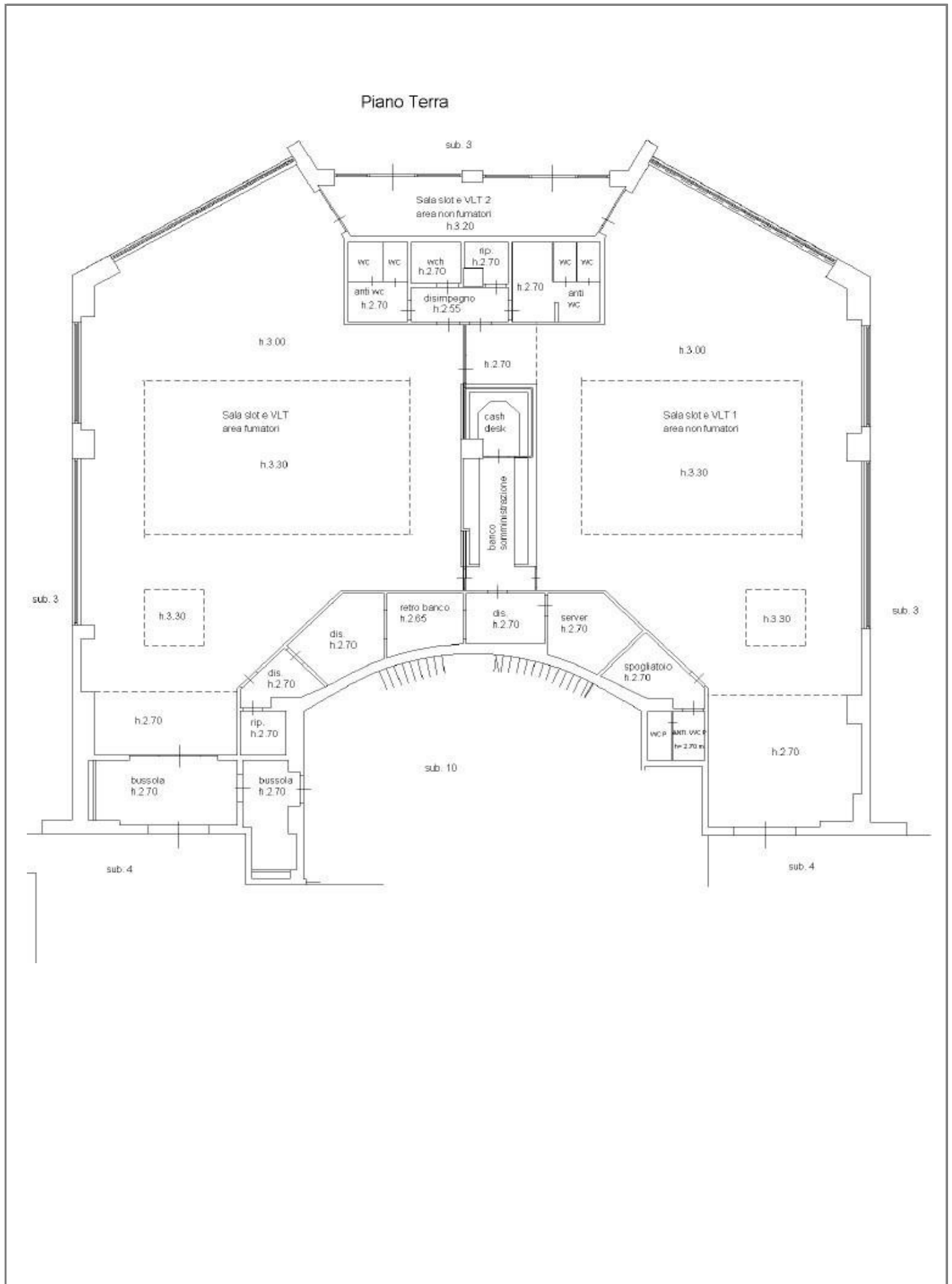
CONDOMINIO

Arretrati Condominiali	Si	Importo rate insolute	12.976,78
------------------------	----	-----------------------	-----------

Si desume dall'Estratto conto condominiale del 09/10/2025 che le spese insoluto ammontano a euro 12976,78



LOTTO 6 - LA PLANIMETRIA CATASTALE È STATA DEPOSITATA IN DATA 13/06/2024



LOTTO 6 - VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C. P. C.

Alla luce delle precedenti analisi il valore di mercato dei cespiti è stato stimato considerando le caratteristiche tipologiche e strutturali, l'identificazione catastale, la consistenza, lo stato d'uso e di manutenzione, le potenzialità commerciali, come indicato nella seguente tabella.

I costi di completamento dei lavori (CAPEX) sono stati stimati assumendo scontando dai costi di realizzazione desunti dal CRESME (1.400 euro/mq per la destinazione uffici e 1.200 euro/mq per la destinazione commerciale), le lavorazioni ancora da completare: tramezzature, massetti, pavimenti, rivestimenti, impianto elettrico, impianto di riscaldamento, impianto idrico sanitario, infissi esterni, infissi interni, intonaci e tinteggiature.

QUOTA IN VENDITA: Piena proprietà

STATO DI POSSESSO: Locato

VALORE STIMATO A FINE LAVORI IN PIENA PROPRIETA'	1.331.960,00 €	1.669,12 €/Mq	798,00 Mq
CAPEX (LAVORI DI COMPLETAMENTO)	0,00 €	0,00 €/Mq	798,00 Mq
VALORE DI MERCATO AL 2025 "AS-IS" IN PIENA PROPRIETA'	1.331.960,00 €	1.669,12 €/Mq	798,00 Mq

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	-10%	-133.196,00 €	-52,63 €/Mq	798,00 Mq
STATO DI POSSESSO	0%	0,00 €	0,00 €/Mq	798,00 Mq
CORRISPONDENZA CATASTALE		0,00 €	0,00 €/Mq	798,00 Mq
REGOLARITA' URBANISTICA		0,00 €	0,00 €/Mq	798,00 Mq
VALORE VALORE DI MERCATO A BASE D'ASTA		1.198.764,00 €	1.502,21 €/Mq	798,00 Mq



L'Esperto Stimatore
Arch. Marco Iacovissi, MRICS

Roma, lì 04/12/2025

ALLEGATI LOTTO 6

1	Visure Catastali		planimetrico
2	Estratto di mappa	4	Atto di provenienza
3	Elaborato	5	Regolamento di condominio

- 6 Planimetrie
 catastali
- 7 Contratto
- 8 Altro
- 9 Altro
Visura attuale per soggetto del
24/04/2025

- E.D.M. del 19/06/2025

- Elaborato planimetrico p.lla 1359
del 26/05/2025

- Atto di compravendita del
09/10/2019 rep.n.49913 , a rogito
del notaio Dott. Nicola Mancioppi

- Regolamento di condominio e
tabelle millesimali

- Planimetrie catastali p.lla 1359,
sub. 1 e 15

- Contratto di locazione

- Dichiarazione notarile ventennale

- Documentazione condominiale

DEFINIZIONI - fonte: RICS RED BOOK

Approccio basato sul mercato (comparativo): Un approccio che individua il valore comparando il bene in oggetto con beni identici o simili, per i quali siano disponibili informazioni sui prezzi;

Approccio basato sul reddito: Un approccio che individua il valore attuale sulla base dei futuri flussi di cassa;

Assunzione: Una supposizione considerata vera. Comprende fatti, condizioni o situazioni riguardanti l'oggetto o l'approccio a una valutazione che, per generale accettazione, non necessitano di verifica da parte del valutatore nell'ambito del processo di valutazione. Di norma, un'assunzione è formulata quando non è necessario che il valutatore svolga un'indagine specifica per provarne la veridicità.

Assunzione speciale: Un'assunzione nella quale si presuppone che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli esistenti alla data di valutazione, oppure un'assunzione che non sarebbe formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla data di valutazione.

Base di valore: La dichiarazione delle assunzioni fondamentali alla base della valutazione;

Canone di mercato (MR): L'ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami

particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni; **Data**

del rapporto: La data in cui il valutatore firma il rapporto.

Data della valutazione: La data a cui è riferita la valutazione. In caso di tipologie di beni il cui valore possa subire variazioni sostanziali nel corso della medesima giornata, la data di valutazione comprenderà anche l'orario di riferimento;

Immobile: Terreno e qualsiasi elemento che faccia parte di esso in modo naturale (ad es. alberi, minerali) ed elementi che siano stati realizzati sul terreno (ad

es. edifici, migliorie) e tutte le pertinenze fisse degli edifici (come impianti meccanici ed elettrici che forniscono servizi a un edificio), che siano sopra o sotto terra;

Membro RICS: Un Fellow, Professional Member, Associate Member o Honorary Member della Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS);

Proprietà adibite ad attività commerciale: Qualsiasi tipo di proprietà destinata a uno specifico tipo di azienda, dove il valore della proprietà riflette il potenziale commerciale di tale azienda;

Regolata da RICS: Una società di valutazione registrata presso RICS e soggetta alla sua regolamentazione in conformità allo statuto di RICS ("Firm regulated by RICS");

Sopralluogo: La visita di una proprietà o l'ispezione di un bene per esaminarli e raccogliere informazioni rilevanti, in modo da poter formulare una valutazione professionale sul loro valore. Si precisa tuttavia che l'esame fisico di un bene non immobile, ad es. un'opera d'arte o un oggetto di antiquariato, non rientra nella definizione di "sopralluogo";

Termini dell'incarico: Conferma scritta delle condizioni proposte dal membro RICS o da questi concordate con il cliente, da applicare nell'esecuzione e nella comunicazione della valutazione;

Valore di mercato (MV): L'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni;

Valutazione: Un'opinione sul valore di un'attività o di una passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Salvo limitazioni concordate nell'ambito dei termini dell'incarico, tale valutazione sarà espressa a seguito di un sopralluogo e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione.