

TRIBUNALE DI PISA

PROCEDURA R.G. 807/2016

Attore principale: Sig. [REDACTED], assistito dall'Avv. [REDACTED]

Convenuti: Sig.ri [REDACTED], assistiti dall'Avv. [REDACTED]

[REDACTED], assistita dall'Avv. [REDACTED]

PREMESSA

A seguito della richiesta ed incarico del Giudice Dott. Giovanni Zucconi con verbale di udienza del 16.04.2019, per l'assegnazione dell'incarico di stima del compendio assegnato al soggetto pignorato [REDACTED], il sottoscritto procede qui di seguito ad analizzare l'oggetto della stima ed i relativi valori.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Trattasi di compendio immobiliare costituito da vasta area con appezzamenti di terreno di varia coltura, giacitura collinare e facenti parte di unico corpo, eccetto per tre piccoli appezzamenti di forma irregolare distaccati rispetto al corpo sopradetto. La superficie complessiva catastale risulta pari a Mq. 680.908.

Fanno inoltre parte del presente compendio alcuni fabbricati diruti rappresentati come unità collabenti/fab diruti.

L'area in oggetto ricade per la maggior parte all'interno del Vincolo Paesaggistico del Comune di Montecatini Val di Cecina.

ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE

GEHOME - STUDIO TECNICO

geom. David Bendinelli - geom. Alessio Rocchi

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria/Qualità	Superficie (mq.)	Coltura presente
134	179	-	unità collabenti	/	unità collabenti
134	180	-	unità collabenti	/	unità collabenti
133	122	-	unità collabenti	/	unità collabenti
133	121	-	unità collabenti	/	unità collabenti
133	3	-	pascolo	650	pascolo
133	15	-	bosco ceduo	96110	bosco ceduo
133	16	-	seminativo	4870	incolto produttivo
133	30	-	bosco ceduo	21410	bosco ceduo
133	31	-	seminativo	310	incolto produttivo
133	32	-	seminativo	4010	incolto produttivo
133	33	-	vigneto	840	bosco ceduo
133	34	-	seminativo	2040	incolto produttivo
133	36	-	seminativo	7200	incolto produttivo
133	37	-	bosco ceduo	1390	bosco ceduo
133	38	-	uliveto	14770	bosco ceduo
133	39	-	seminativo	620	incolto produttivo
133	40	-	pascolo	790	pascolo
133	41	-	seminativo	3350	incolto produttivo
133	42	-	seminativo	43050	incolto produttivo
133	46	-	bosco ceduo	410	bosco ceduo
133	71	-	uliveto	4810	bosco ceduo
133	73	-	uliveto	4110	bosco ceduo
133	74	-	uliveto	3700	bosco ceduo
133	82	-	bosco ceduo	1860	bosco ceduo
133	83	-	uliveto	4170	bosco ceduo
133	91	-	vigneto	200	pascolo
133	92	-	vigneto	420	bosco ceduo
134	15	-	bosco ceduo	4100	bosco ceduo
134	16	-	seminativo	9340	incolto produttivo
134	17	-	bosco ceduo	860	bosco ceduo
134	18	-	seminativo	2180	incolto produttivo
134	19	-	uliveto	6390	bosco ceduo
134	20	-	bosco ceduo	710	bosco ceduo
134	21	-	seminativo	1290	incolto produttivo
134	22	-	bosco ceduo	4330	bosco ceduo
134	35	-	seminativo	54700	incolto produttivo
134	36	-	semin arbor	4710	incolto produttivo
134	37	-	pasc cespug	4500	pasc cespug

ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE

GEHOME - STUDIO TECNICO

geom. David Bendinelli - geom. Alessio Rocchi

134	38	-	uliveto	1350	bosco ceduo
134	39	-	fabb rurale	570	bosco ceduo
134	40	-	bosco ceduo	140	bosco ceduo
134	41	-	uliveto	4310	bosco ceduo
134	42	-	uliveto	3590	bosco ceduo
134	43	-	uliveto	4080	bosco ceduo
134	44	-	semin arbor	7490	incolto produttivo
134	45	-	vigneto	130	bosco ceduo
134	46	-	uliveto	4480	bosco ceduo
134	47	-	uliveto	1620	pascolo
134	49	1	fabb diruto	0	fabb diruto
134	51	1	fabb diruto	0	fabb diruto
134	51	2	fabb diruto	0	fabb diruto
134	58	-	uliveto	4120	pascolo
134	60	-	fabb diruto	160	bosco ceduo
134	63	-	bosco ceduo	20800	bosco ceduo
134	64	-	bosco ceduo	3270	bosco ceduo
134	65	-	bosco ceduo	3680	bosco ceduo
134	66	-	pasc cespug	900	pasc cespug
134	67	-	pasc cespug	370	pasc cespug
134	68	-	seminativo	8340	incolto produttivo
134	69	-	bosco ceduo	200	bosco ceduo
134	70	-	bosco ceduo	530	bosco ceduo
134	71	-	seminativo	610	incolto produttivo
134	72	-	bosco ceduo	680	bosco ceduo
134	73	-	uliveto	7610	bosco ceduo
134	74	-	seminativo	1380	incolto produttivo
134	75	-	seminativo	4490	incolto produttivo
134	76	-	bosco ceduo	5820	bosco ceduo
134	77	-	semin arbor	1350	incolto produttivo
134	78	-	seminativo	290	incolto produttivo
134	79	-	bosco ceduo	1020	bosco ceduo
134	85	-	seminativo	8900	incolto produttivo
134	89	-	bosco ceduo	4610	bosco ceduo
134	90	-	bosco ceduo	2530	bosco ceduo
134	91	-	bosco ceduo	610	bosco ceduo
134	92	-	bosco ceduo	8100	bosco ceduo
134	96	-	bosco ceduo	8780	bosco ceduo
134	97	-	bosco ceduo	16280	bosco ceduo
134	98	-	seminativo	640	incolto produttivo
134	99	-	seminativo	570	incolto produttivo
134	100	-	bosco ceduo	16560	bosco ceduo
134	101	-	bosco ceduo	14880	bosco ceduo
134	109	-	bosco ceduo	9130	bosco ceduo
134	122	-	pasc cespug	2800	pasc cespug

ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE

GEHOME - STUDIO TECNICO

geom. David Bandinelli - geom. Alessio Rocchi

134	123	-	bosco ceduo	270	bosco ceduo
134	124	-	bosco ceduo	8140	bosco ceduo
134	125	-	pasc cespug	4550	pasc cespug
134	126	-	bosco ceduo	240	bosco ceduo
134	127	-	bosco ceduo	610	bosco ceduo
134	130	-	bosco ceduo	10310	bosco ceduo
134	131	-	bosco ceduo	320	bosco ceduo
134	132	-	pasc cespug	430	pasc cespug
134	133	-	bosco ceduo	710	bosco ceduo
134	134	-	pasc cespug	1010	pasc cespug
134	135	-	pasc cespug	5870	pasc cespug
134	136	-	seminativo	60	incolto produttivo
134	137	-	bosco ceduo	5740	bosco ceduo
133	128	-	bosco ceduo	140448	bosco ceduo
133	129	-	bosco ceduo	230	bosco ceduo

VALORI DI STIMA

La presente stima per quanto attiene i terreni in oggetto viene redatta sulla base dei dati ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, Valori Agricoli Medi riferiti all'anno 2017. Si precisa che, riguardo le colture dei terreni valutati, viene preso in considerazione il reale uso e coltura presente sul posto piuttosto che la coltura rappresentata al catasto.

TERRENI:

COLTURA	SUPERFICIE Ha	VALORE € / Ha. Regione Agraria 2	VALORE TOT. €
bosco ceduo	48.13.08	1861,00	89.571,42
incolto produttivo	17.17.90	1278,00	21.954,76
pascolo	00.73.80	1533,00	1.131,35
pasc cespug	02.04.30	1460,00	2.982,78

VALORE STIMATO TOTALE DEI TERRENI:

Euro 115.640,31 arrotondato a Euro 115.000,00 (Euro centoquindicimila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE

GEHOME - STUDIO TECNICO

geom. David Bendinelli - geom. Alessio Rocchi

UNITA' COLLABENTI E FABBRICATI DIRUTI:

La stima delle unità collabenti e delle porzioni di fabbricato diruti viene effettuata tenendo di conto della situazione in loco, valutato il costo di costruzione dei nuovi fabbricati sulle aree in oggetto dato dalla differenza tra il valore di mercato del compendio ultimato e tutti i costi necessari alla realizzazione dello stesso; detta analisi ha portato a stimare un valore unitario di Euro/Mq. 10,00.

VALORE STIMATO TOTALE DELLE UNITA':

Euro/Mq. 10,00 x Mq. Tot. 1.117,00 = Euro 11.170,00

arrotondato a Euro 11.000,00 (Euro undicimila//00)

VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO ASSEGNATO A Soro Gonario:

Euro 115.000,00 + Euro 11.000,00 =

Euro 126.000,00 (Euro centoventisette mila//00)

Certo di aver concluso tutte le operazioni come richiesto dall'Ill.mo Giudice e di aver adempiuto all'incarico conferito, rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Cascina (PI), 19/07/2019

Il Ctu - Geom. Bendinelli David

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it