

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gioli Mirko, nell'Esecuzione Immobiliare 66/2024 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: *****

***** - ***** (**)

Codice fiscale: *****

contro

Codice fiscale: *****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 66/2024 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 402.050,00	17

All'udienza del 11/09/2024, il sottoscritto Ing. Gioli Mirko, con studio in Via Tosca Romagnola, 827 - 56021 - Cascina (PI), email info@studioantonelligioli.com; mirko@studioantonelligioli.com, PEC mirko.gioli@ingpec.eu, Tel. 050 741358, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Circolo ricreativo ubicato a Pisa (PI) - Via Boccherini, 1

Fabbricato elevanti due piani fuori terra adibito a circolo ricreativo e posto in Pisa, Via Boccherini n°1. Si accede al fabbricato dalla predetta pubblica via a mezzo di area di pertinenza esclusiva dello stesso nonché da Via Bonamici sempre a mezzo di resede di pertinenza esclusiva dello stesso. Il fabbricato si compone al piano terra di: un ampio locale bar con ripostiglio sottoscala, due locali w.c., una sala TV, una sala polivalente e tre locali magazzino oltre a cortile esclusivo mentre al piano primo sono posti: una sala riunioni, due locali segreteria, un vano ripostiglio oltre disimpegno con antibagno e bagno. L'accesso al piano primo è consentito sia da vano scala interno alla sala bar sia a mezzo rampa scala esterna posta sul lato sud del fabbricato. Il bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa nel foglio di mappa 26, particella 61, subalterno 10.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Circolo ricreativo ubicato a Pisa (PI) - Via Boccherini, 1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Quanto oggetto di procedura confina a est con la pubblica Via Boccherini, a ovest con Via Bonamici e a sud con proprietà ***** e ***** , s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
commerciale piano terra	144,02 mq	179,74 mq	1	179,74 mq	0,00 m	T
commerciali piano primo	146,38 mq	172,32 mq	1	172,32 mq	0,00 m	1
commerciale (polivalente)	163,58 mq	175,18 mq	1	175,18 mq	0,00 m	T
Accessori	55,00 mq	66,79 mq	0,4	26,72 mq	0,00 m	T
Pergolato	80,80 mq	84,34 mq	0,15	12,65 mq	0,00 m	T
Resede esclusivo	349,28 mq	349,28 mq	0,05	17,46 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				584,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				584,07 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/09/1989 al 09/01/2008	***** con sede in Pisa e C.F. *****, proprietaria per l'intero	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 61, Sub. 4, Zc. 1 Categoria D7 Rendita € 3.989,63

		Piano T-1
Dal 09/01/2008 al 08/01/2009	***** con sede in Pisa, C.F. *****, proprietaria per l'intero	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 61, Sub. 10, Zc. 1 Categoria D7 Rendita € 8.218,00 Piano T-1
Dal 08/01/2009 al 13/09/2024	***** con sede in Pisa, CF *****, proprietaria per l'intero	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 61, Sub. 10, Zc. 1 Categoria D7 Rendita € 8.218,00 Piano T-1

I dati catastali risultano corrispondere.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	61	10		D7				8218 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale attualmente agli atti del competente ufficio è stata presentata in data 9 gennaio 2008 con prot. n° PI0004685 dal Geom. Luciano Giusti di Pisa.

La planimetria risulta rappresentare correttamente lo stato dei luoghi.

PATTI

Nell'atto ai rogiti del Notaio Giuseppe Di Maio del 22 giugno 1965, repertorio n°54521, raccolta n°4785 con il quale il Sig. ***** vendeva al Sig. ***** in qualità di Amministratore Unico non socio della società ***** la predella fabbricati con manufatti sulla quale è stato edificato il fabbricato al quale appartiene il bene oggetto di procedura si legge: "... una presella di terreno fabbricato posta in Comune di Pisa, frazione Barbaricina, con accesso dalla Via dei 2 Anni per mezzo di strada privata munita di cancello in ferro in fronte a detta Via e con accesso anche da una Via di piano regolatore da costruirsi dal Comune di Pisa, sulle quali strade esiste servitù di passo a favore della presella suddetta e di altri terreni limitrofi in forza di atto ai rogiti Notaro Gambini di Pisa in data 23/7/1964 registrato a Pisa il 3/8/1964 n°347 ... ". Nel medesimo atto si legge inoltre: "... E' compresa nella presente vendita la quota indivisa di un quarto (1/4) di spettanza del venditore, come precisato nel citato atto Gambini del 23/7/1964, sulla strada privata che insiste sulle particelle

61-d, 60-b, 61-e del foglio 26 secondo il tipo di frazionamento allegato alla voltura del citato atto Gambini. Si precisa che la vendita presente è fatta ed accettata con tutti i diritti ed obblighi relativi alla presella e alla strada privata suddette così come indicato nello stesso atto Gambini del 23/7/64 ".

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in buono stato manutentivo.

PARTI COMUNI

Dall'esame della documentazione potuta reperire non si evincono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto ai rogiti del Notaio Giuseppe Di Maio del 22 giugno 1965, repertorio n°54521, raccolta n°4785 con il quale il Sig. ***** vendeva al Sig. ***** in qualità di Amministratore Unico non socio della *****" la predella fabbricati con manufatti sulla quale è stato edificato il fabbricato al quale appartiene il bene oggetto di procedura si legge: " una presella di terreno fabbricato posta in Comune di Pisa, frazione Barbaricina, con accesso dalla Via dei 2 Anni per mezzo di strada privata munita di cancello in ferro in fronte a detta Via e con accesso anche da una Via di piano regolatore da costruirsi dal Comune di Pisa, sulle quali strade esiste servitù di passo a favore della presella suddetta e di altri terreni limitrofi in forza di atto ai rogiti Notaro Gambini di Pisa in data 23/7/1964 registrato a Pisa il 3/8/1964 n°347 ". Nel medesimo atto si legge inoltre: "... E' compresa nella presente vendita la quota indivisa di un quarto (1/4) di spettanza del venditore, come precisato nel citato atto Gambini del 23/7/1964, sulla strada privata che insiste sulle particelle 61-d, 60-b, 61-e del foglio 26 secondo il tipo di frazionamento allegato alla voltura del citato atto Gambini. Si precisa che la vendita presente è fatta ed accettata con tutti i diritti ed obblighi relativi alla presella e alla strada privata suddette così come indicato nello stesso atto Gambini del 23/7/64 ".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Ovest;

Altezza interna utile: variabile da ml.3,20 a ml.3,36;

Str. verticali: muratura;

Solai: laterocemento;

Copertura: manto in tegole di laterizio con canali e discendenti di gronda in rame;

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate, rivestite in piastrelle di ceramica nei bagni e nella cucina

Pavimentazione interna: ceramica, monocultura, grès, pvc e pezzatura di pietra;

Infissi esterni ed interni: alluminio anodizzato con inferriate, saracinesche metalliche e avvolgibili, porte in alluminio e legno;

Soffitti: piani con controsoffitto;

Scale: strutture in muratura, rivestite in travertino;

Impianto elettrico (in parte sotto traccia e in parte fuori traccia), idrico, termico, termosifoni in ghisa,

.....

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Secondo quanto potuto desumere il bene oggetto di procedura risulta in parte occupato da *****.
Porzione dei locali al piano terra risultano essere stati concessi in locazione da ***** alla ***** con sede in Pisa Via ***** n. *** avente codice fiscale *****.

Detta locazione risulta stipulata per la durata di anni 6+6 (sei+sei) con inizio dal 1°/5/2022 termine al 30/4/2028 eventualmente rinnovabile per ulteriori anni 6 (sei).

Il canone risulta concordato in €.15.360,00 (euroquindicimilatrecentosessanta/00) da versare in rate mensili di €.1.280,00 (milleduecentootanta/00) con aggiornamento annuo in relazione alla intervenuta variazione ISTAT.

Il contratto di cui in parola, sottoscritto in data 3 marzo 2022 risulta registrato a Pisa in data 4 aprile 2022 al n. 002326-serie 3T).

E' inoltre da rilevare che il sottoscritto al fine di assumere maggiori informazioni in merito ai contratti di locazione (compreso quello con il quale la proprietà dell'immobile ***** concedeva il bene oggetto di procedura a *****) ha provveduto a richiedere al competente ufficio i relativi chiarimenti a mezzo comunicato PEC del 20/12/2024.

E' tuttavia da precisare che l'Ufficio preposto, non ha potuto fornire quanto richiesto poiché necessitava di ulteriori informazioni non in possesso del sottoscritto.

A fronte di ciò il sottoscritto si trova nell'impossibilità di riferire oltre a quanto sopra riportato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/12/1997	*****, con sede in Pisa, con codice fiscale *****, proprietaria per l'intero Codice Fiscale/P.IVA: *****	atto di fusione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gustavo Cammuso	05/12/1997	33013	7121
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	22/12/1997	16469	11260
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pisa	12/12/1997	2904	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 18/03/2008
Reg. gen. 5937 - Reg. part. 1061
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di *****
Contro *****
Capitale: € 130.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a PISA il 05/04/2024
Reg. gen. 6776 - Reg. part. 4868
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****
Note: La trascrizione suddetta grava sul bene censito al Catasto Fabbricati di Pisa, foglio 26, particella 61, subalterno 4.

NORMATIVA URBANISTICA

Il più ampio fabbricato dove ricade l'unità in questione è riconosciuto nel vigente strumento urbanistico in area "C2bA - Ambiti di impianto urbano storico morfologicamente alterato - con tessuto compatto" articolo 1.2.1.1 delle Norme tecniche di attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il sottoscritto ha provveduto a presentare al Comune di Pisa opportune Istanze per l'accesso agli atti al fine di reperire le pratiche edilizie riguardanti il bene oggetto di procedura.

Da detta ricerca sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n°470 del 21 settembre 1976 (pr. ed. 708/1976), per costruzione di magazzino;
- Comunicazione art. 26 pr. ed. 3336 del 29/11/1990 per modifiche interne;
- Autorizzazione pr. ed. 239 del 12/02/1996 per manutenzione straordinaria della copertura;
- Autorizzazione in sanatoria n. 703 del 21/10/2002 (pr. ed. 2894/2002) per realizzazione di pergolato metallico;
- Autorizzazione n. 131 del 14/04/2004 (pr. ed. 2895/2004) per riqualificazione delle porzioni di immobile condonate e della pergola.

Oltre a quanto sopra descritto sono state reperite le seguenti pratiche:

- Richiesta di concessione pr. ed. 1882/1989 per la costruzione di circolo ricreativo: ha ottenuto parere contrario;
- Condoni pr. ed. 14277/86 e 13257/1995 per "la realizzazione di modifiche prospettiche, tettoia a sbalzo e manufatti in ampliamento": e non risultano rilasciate le concessioni in sanatoria in quanto non sono state presentate le integrazioni richieste.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Prima di procedere ad un confronto con lo stato dei luoghi ed i grafici allegati ai titoli richiamati risulta doveroso fare alcune precisazioni. Non vi è un grafico che rappresenti nella completezza lo stabile; i grafici non riportano quote esaustive alla ricostruzione di tutto il complesso; i locali del piano primo vengono riportati solamente nella richiesta di concessione n. 1882/1989 (titolo non rilasciato).

Dalle verifiche effettuate si può riferire che i locali del bar e i locali accessori soprastanti riportano alcune modifiche interne per la realizzazione del bagno e del ripostiglio al piano primo oltre modeste incongruenze grafiche e la realizzazione di elementi in cartongesso (divisori e controsoffitti).

La sala polivalente riporta modifiche interne e modifiche prospettiche per realizzazione di aperture esterne, oltre modesto ampliamento realizzato con infisso che collega la struttura ai bagni presenti nel corpo di fabbrica adiacente. Il pergolato esterno risulta chiuso perimetralmente in parete con muratura ed in parte con infissi in alluminio anodizzato, risultando come ampliamento volumetrico non autorizzato.

I locali magazzino presentano modifiche interne, una diversa altezza e cambio d'uso parziale (in quello centrale sono stati realizzati degli spogliatoi ed in quello ad ovest una cucina).

Le modifiche interne e prospettiche sopra descritte possono essere sanate a seguito di presentazione di opportuna pratica mentre per quanto attiene l'aumento volumetrico (chiusura del pergolato) si prevede la conduzione in pristino.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene oggetto di procedura, per quanto potuto desumere, non risulta inserito in un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Circolo ricreativo ubicato a Pisa (PI) - Via Boccherini, 1

Fabbricato elevanti due piani fuori terra adibito a circolo ricreativo e posto in Pisa, Via Boccherini n°1. Si accede al fabbricato dalla predetta pubblica via a mezzo di area di pertinenza esclusiva dello stesso nonché da Via Bonamici sempre a mezzo di resede di pertinenza esclusiva dello stesso. Il fabbricato si compone al piano terra di: un ampio locale bar con ripostiglio sottoscala, due locali w.c., una sala TV, una sala polivalente e tre locali magazzino oltre a cortile esclusivo mentre al piano primo sono posti: una sala riunioni, due locali segreteria, un vano ripostiglio oltre disimpegno con antibagno e bagno. L'accesso al piano primo è consentito sia da vano scala interno alla sala bar sia a mezzo rampa scala esterna posta sul lato sud del fabbricato. Il bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa nel foglio di mappa 26, particella 61, subalterno 10.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 61, Sub. 10, Categoria D7

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

Valore di stima del bene: € 473,00

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in trattazione, rappresentato dal prezzo in comune commercio. L'immobile oggetto della presente valutazione ha caratteristiche tali da inserirsi nel segmento di mercato dei fabbricati ad uso commerciale. Si rileva che al momento di redazione della presente, nella zona d'interesse, non si rileva un mercato attivo e attendibile di immobili simili ovvero appartenenti allo stesso segmento di mercato. Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, pertanto, il sottoscritto ritiene di formulare una stima analitica per capitalizzazione dei redditi in quanto nella zona risulta attivo il mercato degli affitti di immobili adibiti a detta attività. Per la determinazione del saggio di capitalizzazione sono stati presi in esame investimenti immobiliari assimilabili a quello in oggetto e vi sono state apportate le opportune modifiche correttive al fine di tener conto della particolarità dell'immobile oggetto di stima. Nello specifico per determinare il saggio di capitalizzazione sono state svolte ricerche di mercato di compravendite e affitti di immobili per civile abitazione ubicati nella zona di riferimento del bene oggetto di valutazione. Più precisamente si è fatto riferimento alle pubblicazioni di agenzie immobiliari dalle quali è stato possibile reperire i dati utili alla determinazione del saggio di capitalizzazione.

PROSPETTO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

1 - CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

1.1 - RAPPORTI MERCANTILI TRA SUPERFICI

Indice e informazione	valore
Superficie principale commerciale piano terra	1,00
Superficie principale commerciale piano primo	0,8

Superficie secondaria sul retro	0,70
Rapporto prezzo sup. principale/ loc. accessori	0,40
Rapporto prezzo sup. principale/ pergolato	0,08
Rapporto prezzo sup. principale/ resede	0,05

1.2 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Locali	Rapporto mercantile	Superficie reale	Superficie commerciale
Commerciale piano terra	1,00	179,74	179,74
Commerciale piano primo	0,80	172,32	137,86
Secondaria sul retro	0,70	175,18	122,63
Loc. Accessori	0,40	66,79	26,72
Pergolato	0,08	84,34	6,75
Resede	0,05	349,28	17,46
Totale			491,15

2 - DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE CANONE DI AFFITTO ANNUO

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

Canone minimo rilevato	6,10	€/mq mese
Canone massimo rilevato	10,10	€/mq mese
Canone medio	8,10	€/mq mese

Al fine di tenere conto della particolare destinazione dell'immobile e della rilevante superficie commerciale si applica al canone medio una riduzione del 30 %

Canone medio ridotto	5,67	€/mq mese
----------------------	------	-----------

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

Superficie lorda commerciale	491,1492
------------------------------	----------

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

Canone mensile	5,67	€/mq anno X	491,15 mq =	784,82 ²	€/mese
Si approssima tale valore a				780,00 ²	€/mese

3 - DETERMINAZIONE DEL REDDITO ANNUALE NETTO

3.1 - DETERMINAZIONE DEL REDDITO ANNUALE LORDO

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

Tasso medio

2,80%

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

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

Reddito annuale lordo =

Reddito annuale lordo =

€ 33 865,96

3.2 - DETERMINAZIONE DELLE SPESE A CARICO DELLA PROPRIETA'

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

Tipo di spesa	% del Ral	Importo
Spese di manutenzione	10,00%	€ 3 386,60
Quote di reintegrazione	5,00%	€ 1 693,30
Spese di assicurazione fabbricato	5,00%	€ 1 693,30
Imposte e tributi	30,00%	€ 10 159,79
Spese di amministrazione	3,00%	€ 1 015,98
Sfitto e inesigibilità	7,00%	€ 2 370,62
Sommano	60,00%	€ 20 319,58

Interessi sulle spese mediamente anticipate

Interessi =	€ 20 319,58	x	2,80%	x 12 / 6 =	€ 1 137,90
-------------	-------------	---	-------	------------	------------

Totale spese

€ 21 457,47

3.3 - DETERMINAZIONE REDDITO ANNUALE NETTO

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

Reddito annuale netto =

€ 12 408,49

4 - DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

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

Immobili in vendita

tipologia immobile	Prezzo di vendita	superficie commerciale	prezzo unitario
appartamento	€ 157 000,00	101,40	€ 1548,32
appartamento	€ 157 000,00	110,60	€ 1419,53
Villetta	€ 256 000,00	197,00	€ 1299,49
appartamento	€ 150 000,00	128,05	€ 1 171,42
appartamento	€ 295 000,00	172,50	€ 1 710,14
appartamento	€ 110 000,00	56,50	€ 1 946,90
appartamento	€ 175 000,00	87,00	€ 2 011,49
appartamento	€ 230 000,00	131,50	€ 1 749,05
appartamento	€ 134 000,00	57,95	€ 2 312,34
appartamento	€ 250 000,00	150,00	€ 1 666,67
appartamento	€ 155 000,00	111,20	€ 1 393,88
totali	€ 2 069 000,00	1303,70	€ 1587,02

immobili in affitto

tipologia immobile	Canone di affitto	superficie commerciale	canone di affitto unitario
appartamento	€ 850,00	120,00	€ 7,08
appartamento	€ 650,00	80,00	€ 8,13
appartamento	€ 630,00	80,00	€ 7,88
appartamento	€ 780,00	108,00	€ 7,22
appartamento	€ 450,00	46,00	€ 9,78
appartamento	€ 490,00	52,00	€ 9,42
appartamento	€ 570,00	60,00	€ 9,50
appartamento	€ 600,00	100,00	€ 6,00
appartamento	€ 700,00	85,00	€ 8,24
appartamento	€ 550,00	50,00	€ 11,00
appartamento	€ 900,00	105,00	€ 8,57
totali	€ 7 170,00	886,00	€ 8,09

tasso interesse

2,80%

spese a carico proprietà

60,00%

reddito lordo unitario (€/mq)

€ 98,58

Spese unitarie

€ 59,15

interessi sulle spese

€ 3,31

Reddito unitario netto

€ 36,12

Tasso di capitalizzazione

€ 36,12

=

2,28%

€ 1 587,02

Viste le particolarità dell'immobile oggetto di stima si ritiene opportuno correggere il saggio reperito dal mercato come segue:

Saggio di capitalizzazione corretto	2,28%	+	0,35%	=	2,63%
-------------------------------------	-------	---	-------	---	-------

5 - DETERMINAZIONE DEL P.P.V.M. IN CONDIZIONI STANDARD

Si perviene al più probabile valore di mercato dividendo il reddito annuale netto per il saggio di capitalizzazione:

	€ 12 408,49				
P.P.V.M. =	-----	=			€ 472 520,13
	2,63%				

Si approssima tale valore a: € 473 000,00

Al solo fine di confronto statistico si reperisce il valore unitario:

	€ 473 000,00				
Valore/mq =	-----	=			€ 963,05
	491,15				

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - ***** Pisa (PI) - Via Boccherini, 1	584,07 mq	0,00 €/mq	€ 473,00	100,00%	€ 473,00
Valore di stima:					€ 473,00

Valore di stima: € 473.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o costi riconduzione in pristino e conseguente diminuzione appetibilità commerciale	15,00	%

Valore finale di stima: € 402.050,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cascina, li 15/04/2025

Ing. MIRKO GIOLI
ORDINE INGEGNERI della Provincia di PISA
N° 3640 Sezione A
INGEGNERE CIVILE E AMBIENTALE

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gioli Mirko

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO A - Tavola grafica
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO B - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO C - Atto di pignoramento
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO D - Atti di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO E - Certificato notarile
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO F - Documentazione catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO G - Documentazione urbanistica
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO H - Contratto di locazione

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Circolo ricreativo ubicato a Pisa (PI) - Via Boccherini, 1

Fabbricato elevanti due piani fuori terra adibito a circolo ricreativo e posto in Pisa, Via Boccherini n°1. Si accede al fabbricato dalla predetta pubblica via a mezzo di area di pertinenza esclusiva dello stesso nonché da Via Bonamici sempre a mezzo di resede di pertinenza esclusiva dello stesso. Il fabbricato si compone al piano terra di: un ampio locale bar con ripostiglio sottoscala, due locali w.c., una sala TV, una sala polivalente e tre locali magazzino oltre a cortile esclusivo mentre al piano primo sono posti: una sala riunioni, due locali segreteria, un vano ripostiglio oltre disimpegno con antibagno e bagno. L'accesso al piano primo è consentito sia da vano scala interno alla sala bar sia a mezzo rampa scala esterna posta sul lato sud del fabbricato. Il bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa nel foglio di mappa 26, particella 61, subalterno 10. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 61, Sub. 10, Categoria D7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il più ampio fabbricato dove ricade l'unità in questione è riconosciuto nel vigente strumento urbanistico in area "C2bA - Ambiti di impianto urbano storico morfologicamente alterato - con tessuto compatto" articolo 1.2.1.1 delle Norme tecniche di attuazione.

Prezzo base d'asta: € 402.050,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 66/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 402.050,00

Bene N° 1 - Circolo ricreativo			
Ubicazione:	Pisa (PI) - Via Boccherini, 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Circolo ricreativo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 61, Sub. 10, Categoria D7	Superficie	584,07 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in buono stato manutentivo.		
Descrizione:	Fabbricato elevanti due piani fuori terra adibito a circolo ricreativo e posto in Pisa, Via Boccherini n°1. Si accede al fabbricato dalla predetta pubblica via a mezzo di area di pertinenza esclusiva dello stesso nonché da Via Bonamici sempre a mezzo di resede di pertinenza esclusiva dello stesso. Il fabbricato si compone al piano terra di: un ampio locale bar con ripostiglio sottoscala, due locali w.c., una sala TV, una sala polivalente e tre locali magazzino oltre a cortile esclusivo mentre al piano primo sono posti: una sala riunioni, due locali segreteria, un vano ripostiglio oltre disimpegno con antibagno e bagno. L'accesso al piano primo è consentito sia da vano scala interno alla sala bar sia a mezzo rampa scala esterna posta sul lato sud del fabbricato. Il bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa nel foglio di mappa 26, particella 61, subalterno 10.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

