
TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Nannini Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 246/2014 del R.G.E.

promossa da

UNICREDIT BANCA S.P.A.

Codice fiscale: 12931320159

UNICREDIT S.P.A.

Codice fiscale: 00348170101

contro

#####

Codice fiscale: #####



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 246/2014 del R.G.E.	16
Lotto Unico	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

INCARICO

All'udienza del 18/04/2018, il sottoscritto Geom. Nannini Massimo, con studio in Via Bruceto, 43 G - 51010 - Massa e Cozzile (PT), email nanniniufficio@gmail.com, PEC massimo.nannini@geopec.it, Fax 0572 70579, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/04/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - via Bonamici n.25, piano 1°

DESCRIZIONE

Porzione di un più ampio complesso residenziale di vecchia costruzione posto all'interno della via Bonamici, più precisamente detta porzione è l'appartamento di civile abitazione contraddistinto con il n.c.25 di via Bonamici, al quale si accede dalla stessa via attraverso un'aia a comune con altre unità immobiliari, da una piccola scala ad uso non esclusivo esclusivo e composto da ingresso, cucina, bagno, camera con un piccolo vano sopra scale uso ripostiglio.

La zona di ubicazione, via Bonamici si trova nella zona sud della ferrovia Firenze-Lucca a circa 200 m dal centro del capoluogo Pieve a Nievole.

Anche se si trova a breve distanza dal centro di Pieve a Nievole, il fabbricato dove è posto l'immobile in oggetto, è ubicato proprio al ridosso della rete ferroviaria sopra descritta e la via Bonamici risulta interrotta dal passaggio al livello di attraversamento della stessa linea, oltre che sempre a breve distanza dall'incrocio semaforico con la via Empolese. Cose che fa della locazione in oggetto punto assai caotico, sia per il traffico locale automobilistico interrotto dal passaggio a livello che dalla collocazione semaforica, sia dal passaggio dei treni che percorrono la tratta Firenze-Lucca-Viareggio.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - via Bonamici n.25, piano 1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

- ##### (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni



L'esecutata e proprietaria mi dichiara di essere legalmente separata.

CONFINI

Con corte a Comune, prop. [redacted] prop. [redacted] salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Plano
Ingresso	4,90 mq	6,90 mq	1,00	7,35 mq	3,00 m	1°
cucina	5,80 mq	7,60 mq	1,00	8,00 mq	2,90 m	1°
bagno	3,37 mq	4,90 mq	1,00	1,00 mq	2,25 m	1°
soggiorno	18,40 mq	21,50 mq	1,00	21,50 mq	3,10 m	1°
ripostiglio soprascala	1,00 mq	1,00 mq	0,20	0,20 mq	2,00 m	1°
soppalco-camera	8,00 mq	8,00 mq	0,33	2,64 mq	1,60 m	sottotetto
Totale superficie convenzionale:				40,69 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,76 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento in oggetto è posto in un complesso edilizio di tipo condominiale con proporzionale quota sulla parti comuni non meglio individuabili ma così come meglio definito dall'art.1117 del c.c., inoltre per accedere allo stesso da via Bonamici si deve passare da una corte (mappale 205) che è bene comune non censibile. Quindi, vista la superficie del bene, il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, ho ritenuto di applicare una percentuale del 10% sull'incidenza condominiale del bene in oggetto.

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Plano	Graffato
	6	203	4		A4	3	2,5	totale mq.50 totale escluse aree scoperte mq.50	135,57	1°	

Corrispondenza catastale

NON Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, infatti:

- le altezze interne non sono riportate correttamente, tanto è vero che il locale ingresso ha un'altezza media di ml.3,00, il locale principale utilizzato come soggiorno ha un'altezza media di ml.3,10, in bagno ml.2,25;
- nel locale principale "soggiorno" è presente un soppalco aperto, accessibile da una scala a pioli, utilizzato come camera.
- l'area descritta come "aia a comune" non è correttamente rappresentata perché in sede di sopralluogo, la parte est della stessa risultava occupata da cose e persone che ne limitano l'uso ed il passaggio.

Oggetto della procedura è anche la quota di comproprietà indivisa sul bene rappresentato al Catasto Urbano di Pieve a Nievole sul foglio di mappa 6, mappale 205 come bene comune non censibile che rappresenta un'aia a "comune" dalla quale si accede all'immobile oggetto di procedura. Lo stesso mappale 205 trova rappresentazione anche al catasto Terreni come Ente Urbano di mq.140.

La sopra descritta non corrispondenza tra la planimetria catastale depositata e lo stato dei luoghi, comporterà la presentazione di una nuova planimetria catastale aggiornata presso l'Ufficio Territoriale Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio Catastali, per un costo complessivo fra spese Tecniche e diritti di circa €.500,00.

PRECISAZIONI

Nell'atto di provenienza del 22/01/2008 rogato dal Notaio Patrizia De Luca Rep. n.45.844, Rac. n.4.611, viene specificato che:

- "sono compresi nella presente vendita a favore della parte compratrice - in giusto rapporto fra l'unità immobiliare sopra descritta ed il maggior fabbricato di cui essa fa parte- tutti i proporzionali diritti condominiali di cui all'art. 1117 del codice civile sulle parti comuni, ed in particolare sulla corte a comune (accessibile dalla via Bonamici) identificata nel Catasto Fabbricato in foglio 6 di mappa dalla particella 205, quale bene comune non censibile".

- "quanto sopra descritto viene venduto e rispettivamente comprato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessorio, pertinenza e dipendenza, con relativi diritti solidari e condominiali, e con le servitù attive e passive attualmente esistenti, inerenti al condominio e nascenti dallo stato dei luoghi".

- attualmente viene esercitato sulle scale di accesso sopra descritte, dalla proprietà confinante "#####" un diritto di passo perché la utilizzano regolarmente per accedere alla loro "proprietà confinante".

- la porta di accesso alla scala in oggetto e fornita di serratura la cui chiave è in possesso degli stessi "#####".

- la corte a comune, sul lato est, è occupata stabilmente dagli stessi proprietari confinanti "#####".

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile in oggetto, internamente è pessimo in quanto di vecchia costruzione, esternamente è sicuramente stato oggetto di interventi di tipo condominiale di ripristino della facciata.

PARTI COMUNI

Nell'atto di provenienza del 22/01/2008 rogato dal Notaio Patrizia De Luca Rep. n.45.844, Rac. n.4.611, viene specificato che:

- "sono compresi nella presente vendita a favore della parte compratrice - in giusto rapporto fra l'unità immobiliare sopra descritta ed il maggior fabbricato di cui essa fa parte- tutti i proporzionali diritti condominiali di cui all'art. 1117 del codice civile sulle parti comuni, ed in particolare sulla corte a comune (accessibile dalla via Bonamici) identificata nel Catasto Fabbricato in foglio 6 di mappa dalla particella 205, quale bene comune non censibile".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di provenienza del 22/01/2008 rogato dal Notaio Patrizia De Luca Rep. n.45.844, Rac. n.4.611, viene specificato che:

- "quanto sopra descritto viene venduto e rispettivamente comprato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessorio, pertinenza e dipendenza, con relativi diritti solidari e condominiali, e con le servitù attive e passive attualmente esistenti, inerenti al condominio e nascenti dallo stato dei luoghi";

- l'accesso all'immobile in oggetto avviene attraverso corte a comune con altre unità immobiliare "E SCALA DI PROPRIETA' ESCLUSIVA".

Di fatto il sottoscritto ha rilevato che:

- attualmente viene esercitato sulle scale di accesso sopra descritte, dalla proprietà confinante "#####" un diritto di passo perché la utilizzano regolarmente per accedere alla loro "proprietà confinante";

- la porta di accesso alla scala in oggetto e fornita di serratura la cui chiave è in possesso degli stessi "#####".

- la corte a comune, sul lato est, è occupata stabilmente dagli stessi proprietari confinanti "#####".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di porzione di un più ampio complesso residenziale di vecchia costruzione, realizzato in muratura ordinaria di mattoni pieni o misto mattoni e pietra.

L'appartamento in oggetto è un sottotetto con solai di copertura in travi e travetti di legno contro soffitto in perlinato di legno.

Il pavimento di calpestio è parte di tipo in mattonelle di graniglia, e parte in ceramica, le pareti del bagno e della cucina sono rivestite in mattonelle di ceramica. Il bagno con doccia a parete è servizi igienici in ceramica come il lavandino. Gli impianti sia elettrico, idraulico sanitario che del riscaldamento sono funzionanti ma di vecchia realizzazione. Gli infissi esterni sono di alluminio/Pvc privi di doppi vetri. Il portoncino di ingresso all'appartamento è in ferro e vetro come quello di accesso alla scala. La caldaia è a gas e metano ed è stata montata nel vano soprascala/ripostiglio, di difficile accesso.

Il tutto in pessimo stato di finitura e manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/10/1990 al 26/04/2001	#####, nato a Cautano(BN) il 04/03/1943, C.F. #####, proprietario per 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Caramia Fedele	29/10/1990	34406	7239
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	24/11/1990	2925	4340
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/04/2001 al 22/01/2008	#####, nato a Cautano(BN) il 23/04/1949, C.F. ##### , proprietario per 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Domenico De Grazia	26/04/2011	15.196	1.521
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Pescia	28/04/2001		1243
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Compravendita					
Dal 22/01/2008 al 11/06/2018	#####, nata a Caracas(Venezuela) il 14/06/1967, C.F. #####, proprietario per 1/1.	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Patrizia De Luca	22/01/2008	45.844	4.611
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	30/01/2008	260	488
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pescia aggiornate al 12/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Pescia il 30/01/2008
Reg. gen. 489 - Reg. part. 127
Quota: 1/1
Importo: € 135.000,00
A favore di UNICREDIT BANCA S.P.A.
Formalità a carico della procedura
Note: Oggetto dell'Ipoteca Volontaria è anche sulla non precisata quota di comproprietà sull'unità negoziale n.2 definito Ente Comune rappresentato sul foglio di mappa 6, particella 205.

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Pescia il 24/09/2014

Reg. gen. 3929 - Reg. part. 3099

Quota: 1/1

A favore di UNICREDIT S.P.A.

Contro #####

Formalità a carico della procedura

Note: Oggetto del Pignoramento Immobiliare è anche sulla non precisata quota di comproprietà sull'unità negoziale n.2 definito Ente Comune rappresentato sul foglio di mappa 6, particella 205.



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura è composta da una spesa fissa pari ad € 94 a formalità e una spesa pari allo 0,5% sull'importo

Verbale di pignoramento tassa fissa € 200

Oggetto dell'Ipoteca Volontaria e del Pignoramento Immobiliare è anche la precisata quota di comproprietà sull'unità negoziale n.2 definito Ente Comune rappresentato sul foglio di mappa 6, particella 205.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Edilizia Privata del comune di Pieve a Nievole archivio pratiche edilizie, non è stata trovata alcun tipo di pratica Amministrativa che documentassero interventi di tipo edilizio sull'immobile in oggetto.

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.



Come già descritto, non è stata trovata alcun tipo di pratica Edilizia a carico dell'immobile in oggetto.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Nell'atto di provenienza del 22/01/2008 rogato dal Notaio Patrizia De Luca Rep. n.45.844, Rac. n.4.611, viene specificato che:

- "sono compresi nella presente vendita a favore della parte compratrice - in giusto rapporto fra l'unità immobiliare sopra descritta ed il maggior fabbricato di cui essa fa parte- tutti i proporzionali diritti condominiali di cui all'art. 1117 del codice civile sulle parti comuni, ed in particolare sulla corte a comune (accessibile dalla via Bonamici) identificata nel Catasto Fabbricato in foglio 6 di mappa dalla particella 205, quale bene comune non censibile".

- "quanto sopra descritto viene venduto e rispettivamente comprato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessorio, pertinenza e dipendenza, con relativi diritti solidari e condominiali, e con le servitù attive e passive attualmente esistenti, inerenti al condominio e nascenti dallo stato dei luoghi".

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - via Bonamici n.25, piano 1°
Porzione di un più ampio complesso residenziale di vecchia costruzione posto all'interno della via Bonamici, più precisamente detta porzione è l'appartamento di civile abitazione contraddistinto con il n.c.25 di via Bonamici, al quale si accede dalla stessa via attraverso un'aia a comune con altre unità immobiliari, da una piccola scala ad uso non esclusivo esclusivo e composto da ingresso, cucina, bagno, camera con un piccolo vano sopra scale uso ripostiglio. La zona di ubicazione, via Bonamici si trova nella zona sud della ferrovia Firenze-Lucca a circa 200 m dal centro del capoluogo Pieve a Nievole. Anche se si trova a breve distanza dal centro di Pieve a Nievole, il fabbricato dove è posto l'immobile in oggetto, è ubicato proprio al ridosso della rete ferroviaria sopra descritta e la via Bonamici risulta interrotta dal passaggio al livello di attraversamento della stessa linea, oltre che sempre a

breve distanza dall'incrocio semaforico con la via Empolese. Cose che fa della locazione in oggetto punto assai caotico, sia per il traffico locale automobilistico interrotto dal passaggio a livello che dalla collocazione semaforica, sia dal passaggio dei treni che percorrono la tratta Firenze-Lucca-Viareggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 203, Sub. 4, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 60.000,00

IL BENE OGGETTO DI STIMA come già descritto, è Porzione di un più ampio complesso residenziale di vecchia costruzione posto all'interno della via Bonamici, più precisamente detta porzione è l'appartamento di civile abitazione contraddistinto con il n.c.25 di via Bonamici, al quale si accede dalla stessa via attraverso un'aia a comune con altre unità immobiliari, da una piccola scala ad uso attualmente non esclusivo esclusivo(come sopra meglio descritto) e composto da ingresso, cucina, bagno, camera con un piccolo vano sopra scale uso ripostiglio.

La zona di ubicazione, via Bonamici si trova nella zona sud della ferrovia Firenze-Lucca a circa 200 m dal centro del capoluogo Pieve a Nievole.

Anche se si trova a breve distanza dal centro di Pieve a Nievole, il fabbricato dove è posto l'immobile in oggetto, è ubicato proprio al ridosso della rete ferroviaria sopra descritta e la via Bonamici risulta interrotta dal passaggio al livello di attraversamento della stessa linea, oltre che sempre a breve distanza dall'incrocio semaforico con la via Empolese. Cose che fa della locazione in oggetto punto assai caotico, sia per il traffico locale automobilistico interrotto sia dal passaggio a livello che dalla collocazione semaforica, sia dal passaggio stesso dei treni che percorrono la tratta Firenze-Lucca-Viareggio.

Per la stima del valore commerciale il più possibile aderente al mercato immobiliare il sottoscritto, è ricorso in primis:

- alla consultazione dell'Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate che si basa sui valori riscontrati nei contratti di compravendita riferiti al 2 semestre 2017 e non potendo disporre di fondi adeguati;

in secondo luogo:

- non potendo disporre di fondi adeguati, alle verifiche e comparazioni con casi affini desunti dalla consultazione dei prezzi di vendita di immobili simili rintracciabili presso le Agenzie Immobiliari di zona.

in tezo luogo:

- alla consultazione dell'Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate che indica anche i Valori di Locazione degli immobili, attraverso il meccanismo della capitalizzazione del reddito annuo netto

Tutto ciò allo scopo di ottenere, attraverso la comparazione dei valori come sopra ottenuti, il più probabile valore di mercato.

Preliminarmente ho analizzato nel dettaglio i fattori che generalmente in una stima comparativa consentono, attraverso un meccanismo correttivo, di adeguare il valore medio praticato sul mercato alle specificità del bene da valutare prendendo in esame lo stato di conservazione, il grado di finitura, le dotazioni e il contesto ambientale.

1) Di fatto lo stato di conservazione, il grado di finitura e le dotazioni:

- come già descritto lo stato conservativo dell'immobile in oggetto, internamente è pessimo in quanto di vecchia costruzione anche se esternamente è sicuramente stato oggetto di interventi di tipo condominiale di ripristino della facciata.

- è un sottotetto con solai di copertura in travi e travetti di legno e contro soffitto in perlinato di legno.

- le rifiniture interne sono mediocri, il pavimento di calpestio è parte di tipo in mattonelle di graniglia, e parte in ceramica, le pareti del bagno e della cucina sono rivestite in mattonelle di

ceramica. Il bagno con doccia a parete è servizi igienici in ceramica come il lavandino.

- gli impianti sono funzionanti ma di vecchia realizzazione, sia elettrico, idraulico, sanitario che del riscaldamento, la caldaia è a gas e metano ed è stata montata nel vano soprascala/ripostiglio, di difficile accesso..

- gli infissi esterni sono di alluminio/Pvc privi di doppi vetri. Il portoncino di ingresso all'appartamento è in ferro e vetro come quello di accesso alla scala.

Il tutto in pessimo stato di finitura e manutenzione.

2) il conteso ambientale:

- il bene oggetto di pignoramento si trova in una zona assai caotica per il traffico perché al ridosso della rete ferroviaria sopra descritta che interrompe la via Bonamici con il passaggio a livello di attraversamento della stessa linea;

- oltre che limitrofa all'incrocio semaforico con la via Empolese;

Cose che fa della locazione in oggetto punto assai caotico, sia per il traffico locale automobilistico interrotto dal passaggio a livello che dalla collocazione semaforica, sia dal passaggio dei treni che percorrono la tratta Firenze-Lucca-Viareggio.

Premesso quanto sopra il sottoscritto è passato in primo luogo a valutare i valori unitari rilevati dall' osservatorio dei beni immobiliari che sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda).

- considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro /mq per abitazioni civili con destinazione residenziale ubicate nella zona dove si trova l'unità immobiliare de quo in stato conservativo normale oscilla tra un valore minimo di 1300 €/mq ed un valore massimo di 1400 €/mq.

In considerazione di quanto sopra esposto preliminarmente si ritiene di assumere il valore OMI minimo pari ad 1.300 €/mq, per cui:

Abitazione: €/mq 1.300,00x44,76= € 58.188,00(€cinquantottomilacentoottantotto)

- in seconda luogo, consultando i prezzi di vendita di immobili simili ubicati nella medesima zona presso le agenzie immobiliari di zona con un valore medio di €/mq. 1.400 per cui si ricava il valore:

Abitazione: €/mq 1.400,00x44,76= € 62.664,00.

-Un terzo luogo, sul bene in oggetto è stata eseguita sulla base delle redditività mensili(canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria. Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'agenzia del territorio ho desunto i seguenti dati per la stima analitica:

Abitazioni di Tipo Economico valore min 4,30 €/mq valore max 5,5 €/mq quindi valore medio 4,9 che però, visto l'attuale stato di conservazione dell'immobile in oggetto ho ritenuto di abbattere di un 15% €/mq per cui: 4,165 €/mq x 44,76 mq = €186,42 mensili.

Presi in riferimento i seguenti dati:

1.Reddito mensile lordo = 186,42 €/mese

2.Saggio annuo di capitalizzazione: $r = 4\%$ (investimento ad uso residenziale)

2. Reddito netto annuo. Reddito lordo annuo detratto le tasse ed imposte varie (30% circa del reddito annuo lordo) e le spese di manutenzione (2% circa del reddito annuo lordo)

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto:

Reddito netto annuo diviso saggio annuo di capitalizzazione

Reddito lordo annuo €186,42x12 = € 2.237,10

Reddito netto annuo €2.237,10x(1-0,32) =€1.521,23

Valore €1.521,23x0,04= =€60.849,00

Conclusioni:

1 - Come descritto al paragrafo "Dati Catastali", la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e

la planimetria catastale depositata, comporterà la presentazione di una nuova planimetria catastale aggiornata presso l'Ufficio Territoriale Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio Catastali, per un costo complessivo fra spese Tecniche e diritti di circa €500,00.

2-Dalla media dei tre valori ottenuti come sopra descritto ottengo un valore dell'immobile in oggetto di €60.567,00 che arrotondata e detratte le spese descritte al sopra punto 1, porta ad un valore definitivo di €60.000,00 che diviso per la consistenza di mq.44,76 porta ad un valore unitario di €/mq.1.340,4825.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pieve a Nievole (PT) - via Bonamici n.25, piano 1°	44,76 mq	1.340,48 €/mq	€ 60.000,00	100,00	€ 60.000,00
Valore di stima:					€ 60.000,00

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

Massa e Cozzile, li 14/08/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Nannini Massimo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 22/01/2008)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 31/05/2018)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 26/05/2018)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Catasto Urbano Storica del foglio 6, mappale 203 sub.4 (Aggiornamento al 31/05/2018)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Catasto Urbano Storica del foglio 6, mappale 205 (Aggiornamento al 12/06/2018)

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Catasto Terreni Storica del foglio 6, mappale 205 (Aggiornamento al 11/06/2018)
- ✓ N° 1 Foto - Rilievo Fotografico dell'immobile (Aggiornamento al 12/06/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto valori OMI 2 semestre 2017 dal sito dell'Agenzia delle Entrate (Aggiornamento al 12/06/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco delle Formalità x provenienza ventennale (Aggiornamento al 11/06/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco delle Formalità f.6, mappale 203 sub.4 (Aggiornamento al 12/06/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota Iscrizione Ipoteca Volontaria (Aggiornamento al 12/06/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota Trascrizione Pignoramento (Aggiornamento al 12/06/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota Trascrizione 1° Provenienza 1990 (Aggiornamento al 12/06/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota Trascrizione 2° Provenienza 2001 (Aggiornamento al 12/06/2018)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it