

TRIBUNALE DI FIRENZE

G.D.: Dott.ssa Rosa Selvarolo

OGGETTO:

Valutazione Appartamento posto in Santa Croce sull'Arno, Via Martin Luther King n. 7 posto al piano terreno.

Cespite 1

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

INDICE

A) INCARICO.....	2
B) RISPOSTA AL QUESITO.....	2
B1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI.....	2
B1.1) DATI CATASTALI E CONFINI.....	3
B1.2) CONSISTENZA - SUPERFICIE CONVENZIONALE.....	4
B2) REGOLARITÀ URBANISTICO-AMMINISTRATIVA.....	5
B3) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ.....	5
B4) PARTICOLARI CONDIZIONI.....	6
B5) METODOLOGIA DI STIMA.....	7
B6) INDAGINI DI MERCATO.....	7
B7) CONDIZIONE DEL BENE - DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO e A BASE D'ASTA.....	10

A) INCARICO

I sottoscritti Dott. Ing. Rinaldo Mari e Geom. Marco Carpinì, iscritti all'albo dei periti del Tribunale di Firenze, in qualità di componenti del Collegio tecnico di supporto ai Commissari Liquidatori del Concordato in epigrafe come da formale nomina ricevuta dal Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo, sono stati incaricati ad eseguire la stima del *più probabile valore realizzabile dalla vendita* dell'appartamento e relativi accessori posto al piano terreno dell'immobile, facente parte dell'area oggetto del lotto 1a comparto B1a del Piano Esecutivo di Intervento del PEEP, in Viale G. di Vittorio del Capoluogo di Santa Croce sull'Arno.

B) RISPOSTA AL QUESITO**B1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI**

L'unità immobiliare in esame è situata al piano terreno del n° civico 7 ed è composta da tre vani utili, ossia, soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera matrimoniale e camera singola, più disimpegno, ripostiglio e servizio igienico (completo di allacci alla rete idrica, scarichi, wc, bidet, lavabo e doccia). L'appartamento è altresì dotato di una loggia accessibile dal soggiorno, nonché di un resede esclusivo con accesso dalla suddetta loggia e di una cantina.

Tutti i vani hanno altezza utile di ml. 2,70, sono pavimentati con mattonelle e battiscopa in legno, con soffitti e pareti intonacati a civile e tinteggiati. Sono inoltre presenti rivestimenti in monocottura montati su porzioni delle pareti della cucina (h = ml. 1,50) e del bagno (h = ml. 2,20).

L'unità immobiliare è munita di infissi esterni, costituiti da finestre e/o porte-finestre con vetro-camera e avvolgibili in pvc, portoncino di ingresso blindato, porte interne in legno.

L'impianto di riscaldamento è singolo con caldaia a condensazione con radiatori in alluminio preverniciato montati in ogni vano.

L'appartamento è dotato di un posto auto scoperto al piano terreno, con accesso diretto da Via M.L. King.

L'appartamento risulta abitato dal sig. [REDACTED] in forza del contratto di affitto del 07/10/2014 registrato a Empoli il 09/12/2014 al n. 3245 serie T.

Al momento del sopralluogo del 13/03/2015 l'unità era in buono stato di manutenzione.

BI.1) DATI CATASTALI E CONFINI

L'unità immobiliare è attualmente rappresentata al Catasto Fabbricati della Provincia di Pisa, Comune censuario di Santa Croce sull'Arno, nel foglio di mappa 14, p.lla 1095, con i seguenti dati identificativi:

— sub. 1, cat. A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 468,30 (appartamento e cantina);

confini: parti comuni, [REDACTED]

— sub. 23, cat. C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita € 85,16 (posto auto scoperto);

confini: Via M.L. King, parti comuni, [REDACTED]

in conto a:

— [REDACTED] con sede in [REDACTED]

(FI)".

Le planimetrie agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno sono conformi al progetto approvato ed allo stato attuale delle stesse unità immobiliari.

BI.2) CONSISTENZA – SUPERFICIE CONVENZIONALE

In merito alla consistenza dell'unità immobiliare oggetto di valutazione si riporta nella seguente tabella il riepilogo delle superfici lorde vendibili calcolate sulla scorta delle rilevazioni metriche eseguite in occasione del sopralluogo:

	Superficie in mq ⁽¹⁾				
	piano terreno	terrazza	resede	cantina	posto auto
Appartamento	70,18	2,85	164,12	4,05	17,00

⁽¹⁾ Le consistenze sopra indicate sono nette per gli elementi accessori, lorde per l'unità principale (secondo i criteri del DPR n° 130/98).

Per quanto concerne l'individuazione della superficie convenzionale (o commerciale), si è ritenuto opportuno operare secondo i criteri riportati dall' "Osservatorio del Mercato Immobiliare", che indica, conformemente agli usi locali nonché alle norme UNI 10750, le percentuali di partecipazione delle superfici dei vari ambienti degli edifici di civile abitazione, in base alle loro diverse caratteristiche tipologiche e di destinazione, ossia:

- vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, disimpegni, ecc.) con altezza utile interna di m. 2,70: 100% della superficie;
- pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:
 - balconi, terrazze, logge: 30% fino a mq 25 e 10% per la quota eccedente
- pertinenze esclusive accessorie (cantine, magazzini, soffitte, ecc) non direttamente comunicanti con i vani principali: 25% della superficie;
- posto auto: 35%;
- resede giardino: 10% fino a 100 mq e 3% per la quota eccedente.

Nel nostro caso, quindi, si adottano i seguenti coefficienti di ragguaglio:

Descrizione	Coefficiente
Appartamento	1,00

Terrazze	0,30
Giardino	0,10 – 0,03
Cantina	0,25
Posto auto	0,35

La superficie convenzionale complessiva risulta, pertanto, dal seguente prospetto:

Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente	Superficie Ragguagliata (mq)
Appartamento	70,18	1,00	70,18
Terrazza	2,85	0,30	0,86
Giardino	100,00	0,10	10,00
Giardino	64,12	0,03	1,92
Cantina	4,05	0,25	1,01
Posto auto	17,00	0,35	5,95
Totale superficie:			89,92 ≈ 90

B2) REGOLARITÀ URBANISTICO-AMMINISTRATIVA

L'edificio in cui insistono le unità immobiliari è stato costruito in esecuzione del lotto 1A comparto B1a del Piano Esecutivo di Intervento del PEEP, in Viale G. Di Vittorio del Capoluogo ed in conformità del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Santa Croce sull'Arno in data 07/03/2007 al n° 13/07 e successiva variante in data 20/11/2007 al n° 74/07. In data 28/10/2008 con il prot. 20549 veniva presentata la variante in corso d'opera, con comunicazione dello stato finale dei lavori, depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Croce sull'Arno in data 28/10/2008 prot. 20555.

La certificazione di abitabilità è stata inoltrata al Comune di Santa Croce sull'Arno in data 16/02/2009 con prot. 3432 pratica n. 6/09.

B3) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Dalla lettura della documentazione consegnata ai sottoscritti e dalla documentazione catastale acquisita è emerso che i terreni originari sono stati acquistati

dal [redacted] con sede in [redacted]
con atto del Notaio [redacted] del 25/10/2004 rep. 107737 registrato ad Empoli in data
05/11/2004 al n. 13375 e trascritto in data 12/11/2004 al n. 13760.

Con atto [redacted] del 25/10/2004 rep. 107737 registrato ad Empoli in data
15/11/2004 e trascritto in data 15/11/2004 al n. 13870 veniva stipulato atto di
convenzione con il Comune di Santa Croce sull'Arno ai sensi dell'art. 35 della
Legge 865/71 e dell'art. 8 della Legge 10/77. Detta convenzione veniva poi mo-
dificata con atto integrativo del segretario generale comunale [redacted]
[redacted] del 08/02/08 rep. 10023 e con successiva modifica all'atto aggiuntivo alla
convenzione originaria sempre rogata dal segretario generale comunale Dr. [redacted]
[redacted] datata 16/10/08 rep. 10047.

Attualmente le unità oggetto della presente perizia risultano essere inte-
state allo stesso [redacted].

B4) PARTICOLARI CONDIZIONI

Si evidenzia, come già riferito, che il fabbricato di cui l'alloggio fa parte di
un comparto destinato ad edilizia residenziale ai sensi della Legge 865/71. E' sta-
to realizzato previa sottoscrizione della convenzione di cui all'atto [redacted] del
25/10/2004 rep. 107737 (vedi all. 8 per l'integrale lettura). Detta convenzione
impondeva alcune limitazioni (tipiche per le cessioni delle aree per la realizzazione
dei Piani di Edilizia Economica Popolare) di cui, in particolare, si evidenziano
quelle limitative per le vendite e locazione degli immobili, riguardanti i requisiti
dei soci-acquirenti o assegnatari (art 6 e 7), i criteri e il prezzo di cessione e loca-
zione (art 8, 9, 11 e 12), le tipologie e caratteristiche degli alloggi (art. 5).

L'integrazione della suddetta convenzione di cui all'atto del segretario
generale comunale Pellegrino del 08/02/08 rep. 10023 (vedi all. 9 per l'integrale

lettura) imponeva anch'essa alcune limitazioni in riferimento alla qualità e caratteristiche costruttive degli alloggi di edilizia agevolata in locazione (art.4), ai requisiti dei beneficiari degli alloggi di edilizia agevolata in locazione (art. 6) ed alla determinazione del canone di locazione degli alloggi fruitori di contributo pubblico (art. 7).

Nel caso di vendita giudiziaria dei beni qui descritti nell'ambito della procedura concordataria, i sottoscritti si limitano ad evidenziare l'esistenza della predetta convenzione lasciando ai Commissari Giudiziali e Liquidatori, nonché al Giudice Delegato, ogni decisione in merito alla formulazione del bando d'asta, alle modalità di vendita e ad eventuali obblighi degli aggiudicatari, le cui scelte assumono profili legali e procedurali che esulano dalle competenze tecniche degli scriventi.

B5) METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dei beni sarà eseguita applicando il criterio estimativo sintetico-comparativo, in base alle risultanze di opportune ricerche di mercato ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari.

Le indagini di mercato condotte presso locali operatori del settore immobiliare hanno consentito di acquisire informazioni in merito agli effettivi prezzi corrisposti per recenti compravendite di appartamenti posti in zona e con caratteristiche pressoché simili a quelle in esame. Detti valori sono stati confrontati con le quotazioni dell'Agenzia del Territorio (valori Osservatorio del Mercato Immobiliare – vedi all. 11) e con pubblicazioni di operatori specializzati.

B6) INDAGINI DI MERCATO

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un comparto PEEP, che attiene in genere ad edilizia di tipo economico. Tuttavia, i materiali e le fini-

ture delle unità, seppur non di alto pregio, possiedono una certa qualità anche se l'apprezzamento dell'immobile nel suo insieme risente dell'ubicazione.

Dalle indagini eseguite dai sottoscritti è emerso che, nella zona in questione, i prezzi a corpo mediamente pattuiti per unità immobiliari di taglio medio ed in buono stato di manutenzione, completi di impiantistica e con rifiniture eseguite con materiali di media qualità e con medesime dotazioni di parti accessorie, si attestano tra 100.000,00 e 110.000,00 €, mentre le valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) attualmente disponibili e riferite al 2° semestre 2014, indicano per abitazioni civili in ottimo stato di manutenzione un range compreso tra 1.150,00 e 1.600 €/mq.

Si deve tuttavia rilevare che l'andamento generale del mercato immobiliare nel corso del 2014 nell'intera area di Santa Croce sull'Arno ha subito una continua flessione, come riscontrato nel grafico seguente, estratto dalle pubblicazioni del sito www.immobiliare.it: che rappresenta il prezzo medio richiesto (si tenga presente che attualmente il prezzo richiesto è soggetto a consistenti ribassi dovuti alle contrattazioni):



Fonte: immobiliare.it

Nel grafico si osserva l'andamento medio del mercato immobiliare (prezzi richiesti) nel comune in esame negli ultimi 24 mesi, rilevando che dal dicembre 2014 (prezzo medio 1.630 €/mq circa) al settembre 2015 (valore medio 1.550

€/mq circa) si è verificata una flessione del 5% circa.

Si ritiene che anche i prezzi "pattuiti" abbiano subito analoga flessione, pertanto i valori OMI aggiornati in base al suddetto decremento si riducono nel range compreso tra 1.100 €/mq e 1.520 €/mq.

È bene precisare che il grafico indica quotazioni medie e pertanto è significativo di un andamento generale, non offrendo valori più specifici riferiti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Le rilevazioni pubblicate dal "borsinoimmobiliare" indicano anche i valori di immobili residenziali all'ottobre 2015, distinti però per qualità e stato di conservazione nella zona di riferimento:

Borsino Immobiliare.it							
Quotazioni & Rendimenti (ottobre 2015)							
Categoria	Stato: Buono			Stato: Medio			Rendimento
Zona	Capoluogo			Capoluogo			
Rendimenti e Valori							
Abitazioni civili (in buono stato)							
1.012	1.273	1.474	3,6	4,0	4,5		3,8%
Ufficio (in buono stato)							
988	1.184	1.385	4,1	5,8	7,1		5,9%
Box (in buono stato)							
834	697	768	1,1	0,9	0,0		0,0%
Negozio (in buono stato)							
694	1.139	1.305	4,1	5,4	6,2		5,6%

Valutazioni estratte dal sito www.borsinoimmobiliare.it

Scelta anche in questo caso per l'immobile in oggetto la categoria di abitazioni civili, nonché, trattandosi di recente costruzione, uno stato di conservazione buono e collocando il medesimo nella fascia media, in ragione del grado e della qualità di contesto, tipologia edilizia, componenti e finiture, il più probabile valore di mercato può collocarsi in circa €/mq 1.250,00, valore fra l'altro compreso nel range indicato dall'OMI aggiornato,

B7) CONDIZIONE DEL BENE - DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO e A BASE D'ASTA

Come già riferito al precedente capitolo B6) il più probabile prezzo medio di mercato è di circa 1.250,00 €/mq per un appartamento situato ad un piano intermedio, dotato di ascensore, con livello medio di luminosità e panoramicità.

Nel caso in esame trattandosi di un appartamento posto al piano terreno, il coefficiente correttivo che tiene conto del livello di piano è pari a $C_p = 0,95$ in quanto tutti gli affacci prospettano su strada pubblica e su una zona di uso comune, si reputa opportuno considerare una percentuale di decremento sul valore stimato pari al 5% circa, riduzione che compensa la sfavorevole ubicazione dell'appartamento ai fini della sicurezza e privacy.

Richiamata la superficie commerciale calcolata in mq 90, il più probabile valore complessivo dell'unità immobiliare ad oggi, considerato libero, è quindi, pari a: $mq\ 90 \times 0,95 \times \text{€/mq}\ 1.250,00 \approx \text{€ } 107.000,00$

Tale importo è allineato al prezzo a corpo corrente nella medesima zona per un alloggio similare nel numero dei vani e di accessori.

Il valore suddetto è riferito nell'ipotesi di conformità edilizia urbanistica e catastale come di fatto riscontrata.

Poiché le unità immobiliari in esame (appartamento, cantina e posto auto) ad oggi risultano occupate dal sig. [REDACTED] (come verificato nel corso del sopralluogo del 13/03/2015), occorrerà effettuare una detrazione che tenga conto della non piena disponibilità immediata dei beni, che i sottoscritti indicano intorno al 30%, come di prassi. In tale ipotesi, quindi, il più probabile valore di mercato del bene considerato occupato è pari a $\text{€ } 107.000,00 \times (1 - 30\%) = \text{€ } 74.900,00 \approx \text{€ } 75.000,00$.

§§§§§

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta può essere individuato, come di consuetudine, applicando un decremento del 10% sul più probabile valore di mercato e quindi, nel caso in esame, pari a circa € 107.000,00 – € 10.700,00 ≈ € 96.500,00 nel caso in cui il bene sia da considerarsi libero, ossia di € 67.500,00 nel caso in cui sia da considerarsi occupato.

§§§§§§§§

I sottoscritti nel ritenere di aver offerto le necessarie informazioni richieste, rimangono a disposizione per eventuali chiarimenti o necessità.

Con osservanza,

Firenze, lì 05.11.2015

I tecnici incaricati

Dot. Ing. Rinaldo Mari



Geom. Marco Carpinì



ALLEGATI

1. documentazione fotografica;
2. estratto di mappa catastale;
3. visure catastali;
4. elaborato planimetrico;
5. planimetrie catastali (appartamento più posto auto);
6. [REDACTED]
7. [REDACTED]
8. atto di convenzione del 25/10/04, Rep. 107737;
9. atto integrativo di convenzione del 08/02/08, Rep. 10023;
10. modifica all' integrativo di convenzione del 16/10/08, Rep. 10047;
11. [REDACTED]
12. [REDACTED]

Allegato "1"

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Viste del prospetto principale dell'edificio condominiale da due punti di vista

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegato "2"



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2015

Dati della richiesta				Comune di SANTA CROCE SULL'ARNO (Codice: I177)							
Catasto Fabbricati				Provincia di PISA							
Unità immobiliare				Foglio: 14 Particella: 1095 Sub.: 1							
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	14	1095	1	Cens. Zona		A/2	3	4,5 vani	Euro 468,30	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2011 n. 46346.1/2011 in atti dal 24/05/2011 (protocollo n. P10124457) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo				VIA GIUSEPPE DOSSETTI SNC piano: T;							
Annotazioni				classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)							

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COSTITUZIONE del 23/12/2008 n. 2941.1/2008 in atti dal 23/12/2008 (protocollo n. PI0305055) Registrazione: COSTITUZIONE		(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Allegato "3"

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2015

Dati della richiesta		Comune di SANTA CROCE SULL'ARNO (Codice: I177)																
Catasto Fabbricati		Provincia di PISA																
Unità immobiliare		Foglio: 14 Particella: 1095 Sub.: 23																
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA								
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita							
1	Urbana	14	1095	23				C/6	1	17 m ²	Euro 85,16							
Indirizzo		VIA GIUSEPPE DOSSETTI SNC piano: T;																
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)																
TESTATO																		
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE					DIRITTI E ONERI REALI								
					* COSTITUZIONE del 23/12/2008 n. 2941.1/2008 in atti dal 23/12/2008 (protocollo n. P10305055) Registrazione: COSTITUZIONE					(1) Proprieta' per 1/1								
1																		
DATI DERIVANTI DA																		
Unità immobiliari n. 1		Tributi erariali: Euro 0,90																
Visura telematica																		

Allegato "3"

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Comune		Sezione	Foglio	Panicella		Tipo mappa	del:
SANTA CROCE SULL'ARNO			14	1095		n. 279956	24/11/2008
Sub.	UBICAZIONE VIA/LOCALITA'	n° civ	Fine	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	VIA INTERNA A VIALE DI VITTORIO	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
2	VIA INTERNA A VIALE DI VITTORIO	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
3	VIA INTERNA A VIALE DI VITTORIO	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
4	VIA INTERNA A VIALE DI VITTORIO	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
5	VIA INTERNA A VIALE DI VITTORIO	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
6	VIA INTERNA A VIALE DI VITTORIO	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
7	VIA INTERNA A VIALE DI VITTORIO	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
8	VIA INTERNA A VIALE DI VITTORIO	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
9	VIA INTERNA A VIALE DI VITTORIO	SNC	T-2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
10	VIA INTERNA A VIALE DI VITTORIO	SNC	T-2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
11	VIA INTERNA A VIALE DI VITTORIO	SNC	T-2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
12	VIA INTERNA A VIALE DI VITTORIO	SNC	T-2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
13	VIA INTERNA A VIALE DI VITTORIO	SNC	T-2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
14	VIA INTERNA A VIALE DI VITTORIO	SNC	T-2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
15	VIA INTERNA A VIALE DI VITTORIO	SNC	T-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
16	VIA INTERNA A VIALE DI VITTORIO	SNC	T-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
17	VIA INTERNA A VIALE DI VITTORIO	SNC	T-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
18	VIA INTERNA A VIALE DI VITTORIO	SNC	T-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
19	VIA INTERNA A VIALE DI VITTORIO	SNC	T-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
20	VIA INTERNA A VIALE DI VITTORIO	SNC	T-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
21	VIA INTERNA A VIALE DI VITTORIO	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
22	VIA INTERNA A VIALE DI VITTORIO	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
23	VIA INTERNA A VIALE DI VITTORIO	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
24	VIA INTERNA A VIALE DI VITTORIO	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
25	VIA INTERNA A VIALE DI VITTORIO	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
26	VIA INTERNA A VIALE DI VITTORIO	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
27	VIA INTERNA A VIALE DI VITTORIO	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
28	VIA INTERNA A VIALE DI VITTORIO	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
29	VIA INTERNA A VIALE DI VITTORIO	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
30	VIA INTERNA A VIALE DI VITTORIO	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
31	VIA INTERNA A VIALE DI VITTORIO	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
32	VIA INTERNA A VIALE DI VITTORIO	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
33	VIA INTERNA A VIALE DI VITTORIO	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
34	VIA INTERNA A VIALE DI VITTORIO	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
35	VIA INTERNA A VIALE DI VITTORIO	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
36	VIA INTERNA A VIALE DI VITTORIO	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
37	VIA INTERNA A VIALE DI VITTORIO	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
38	VIA INTERNA A VIALE DI VITTORIO	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
39	VIA INTERNA A VIALE DI VITTORIO	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
40	VIA INTERNA A VIALE DI VITTORIO	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ufficio Provinciale di: PISA
Comune di: SANTA CROCE SULL'ARNO

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappa		del:
SANTA CROCE SULL'ARNO			14	1095		n. 279956		24/11/2008
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° div.	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE		
41	VIA INTERNA A VIALE DI VITTORIO	SNC	T-1-2-3			B.C.N.C. RESEDE, VANO TECNICO, CORRIDOI, ASCENSORE E VANI SCALE A COMUNE AI SUB 1,3,4,5,9,10,11,15,16,17		
42	VIA INTERNA A VIALE DI VITTORIO	SNC	T-1-2-3			B.C.N.C. RESEDE, VANO TECNICO, CORRIDOI, ASCENSORE E VANI SCALE A COMUNE AI SUB 2,6,7,8,12,13,14,18,19,20		
43	VIA INTERNA A VIALE DI VITTORIO	SNC	T			B.C.N.C. RESEDE, VANO TECNICO, CORRIDOI, ASCENSORE E VANI SCALE A COMUNE AI SUB SUB DA 1 A		
Protocollo						data		
IL TECNICO:								
ALBO DEI GEOM.								
Confessione finale								

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

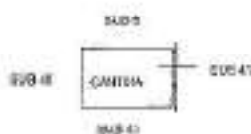
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pisa

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Croce sull'Arno
Via Interna A Viale Di Vittorio _____ niv. SNC
Identificativi Catastali:
Sezione: _____
Foglio: 14
Particella: 1095
Subalterno: 1

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA h: 2,70m



PIANO TERRA h: 2,70m



Agenzia del Territorio

CATASTO FABBRICATI

Ufficio Provinciale di
Pisa

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Croce Sull'arno
Via Interna A Viale Di Vittoria _____ ed. v. SNC
Identificativi Catastali:
Sezione: _____
Foglio: 14
Particella: 1095
Subalterno: 23

Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SUB 41

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE

G.D.: Dott.ssa Rosa Selvarolo

OGGETTO:

valutazione Appartamento posto in Santa Croce sull'Arno, Via Martin Luther King n. 9 posto al piano terreno.

Cespite 2

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

INDICE

A) INCARICO.....	2
B) RISPOSTA AL QUESITO	2
B1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	2
B1.1) DATI CATASTALI E CONFINI	3
B1.2) CONSISTENZA - SUPERFICIE CONVENZIONALE	3
B2) REGOLARITÀ URBANISTICO-AMMINISTRATIVA	5
B3) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ'	5
B4) PARTICOLARI CONDIZIONI	6
B5) METODOLOGIA DI STIMA	7
B6) INDAGINI DI MERCATO	7
B7) CONDIZIONE DEL BENE - DETERMINAZIONE DEL PIU'	7
PROBABILE VALORE DI MERCATO e A BASE D'ASTA	9

A) INCARICO

I sottoscritti Dott. Ing. Rinaldo Mari e Geom. Marco Carpinì, iscritti all'albo dei periti del Tribunale di Firenze, in qualità di componenti del Collegio tecnico di supporto ai Commissari Liquidatori del Concordato in epigrafe come da formale nomina ricevuta dal Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo, sono stati incaricati ad eseguire la stima del *più probabile valore realizzabile dalla vendita* dell'appartamento e relativi accessori posto al piano terreno dell'immobile, facente parte dell'area oggetto del lotto 1a comparto B1a del Piano Esecutivo di Intervento del PEEP, in Viale G. di Vittorio del Capoluogo di Santa Croce sull'Arno.

B) RISPOSTA AL QUESITO**B1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI**

L'unità immobiliare in esame è situata al piano terreno del n° civico 9 ed è composta da quattro vani utili, ossia, soggiorno, cucina, camera matrimoniale e camera singola, più disimpegno, ripostiglio e servizio igienico (completo di allacci alla rete idrica, scarichi, wc, bidet, lavabo e doccia). L'appartamento è altresì dotato di una loggia accessibile dal soggiorno, nonché di un resede esclusivo con accesso dalla suddetta loggia e di una cantina.

Tutti i vani hanno altezza utile di ml. 2,70, sono pavimentati con mattonelle e battiscopa in legno, con soffitti e pareti intonacati a civile e tinteggiati. Sono inoltre presenti rivestimenti in monocottura montati su porzioni delle pareti della cucina (h = ml. 1,50) e del bagno (h = ml. 2,20).

L'unità immobiliare è munita di infissi esterni, costituiti da finestre e/o porte-finestre con vetro camera e avvolgibili in pvc, portoncino di ingresso blindato, porte interne in legno.

L'impianto di riscaldamento è singolo con caldaia a condensazione con radiatori in alluminio preverniciato montati in ogni vano.

L'appartamento è dotato di un posto auto scoperto al piano terreno, con accesso diretto da Via M.L. King.

L'appartamento risulta abitato dal sig. [REDACTED] in forza del contratto di affitto del [REDACTED]. Al momento del sopralluogo del 13/03/2015 l'unità era in buono stato di manutenzione.

B1.1) DATI CATASTALI E CONFINI

L'unità immobiliare è attualmente rappresentata al Catasto Fabbricati della Provincia di Pisa, Comune censuario di Santa Croce sull'Arno, nel foglio di mappa 14, p.lla 1095, con i seguenti dati identificativi:

– sub. 2, cat. A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 572,36 (appartamento e cantina);

confini: parti comuni su più lati, [REDACTED]

– sub. 24, cat. C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita € 85,16 (posto auto scoperto);

confini: Via M.L. King, parti comuni, [REDACTED]

in conto a:

– [REDACTED]
[REDACTED]

Le planimetrie agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno sono conformi al progetto approvato ed allo stato attuale delle stesse unità immobiliari.

B1.2) CONSISTENZA – SUPERFICIE CONVENZIONALE

In merito alla consistenza dell'unità immobiliare oggetto di valutazione si

riporta nella seguente tabella il riepilogo delle superfici lorde vendibili calcolate sulla scorta delle rilevazioni metriche eseguite in occasione del sopralluogo:

	Superficie in mq (*)				
	piano terreno	terrazza	resede	cantina	posto auto
Appartamento	69,53	9,07	105,85	4,20	17,00

(*) La consistenza sopra indicata sono nette per gli elementi accessori, lorde per l'unità principale (secondo i criteri del DPR n° 138/98).

Per quanto concerne l'individuazione della superficie convenzionale (o commerciale), si è ritenuto opportuno operare secondo i criteri riportati dall' " Osservatorio del Mercato Immobiliare", che indica, conformemente agli usi locali nonché alle norme UNI 10750, le percentuali di partecipazione delle superfici dei vari ambienti degli edifici di civile abitazione, in base alle loro diverse caratteristiche tipologiche e di destinazione, ossia:

- vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, disimpegni, ecc.) con altezza utile interna di m. 2,70: 100% della superficie;
- pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:
 - balconi, terrazze, logge: 30% fino a mq 25 e 10% per la quota eccedente
- pertinenze esclusive accessorie (cantine, magazzini, soffitte, ecc) non direttamente comunicanti con i vani principali: 25% della superficie;
- posto auto: 35%;
- resede giardino: 10% fino a 100 mq e 3% per la quota eccedente .

Nel nostro caso, quindi, si adottano i seguenti coefficienti di ragguaglio:

Descrizione	Coefficiente
Appartamento	1,00
Terrazze	0,30
Giardino	0,10 - 0,03

Cantina	0,25
Posto auto	0,35

La superficie convenzionale complessiva risulta, pertanto, dal seguente prospetto:

Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente	Superficie Raggiagliata (mq)
Appartamento	69,53	1,00	69,53
Terrazza	9,07	0,30	2,72
Giardino	100,00	0,10	10,00
Giardino	5,85	0,03	0,18
Cantina	4,20	0,25	1,05
Posto auto	17,00	0,35	5,95
Totale superficie:			89,43 ≈ 89

B2) REGOLARITÀ URBANISTICO-AMMINISTRATIVA

L'edificio in cui insistono le unità immobiliari è stato costruito in esecuzione del lotto 1A comparto B1a del Piano Esecutivo di Intervento del PEEP, in Viale G. Di Vittorio del Capoluogo ed in conformità del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Santa Croce sull'Arno in data 07/03/2007 al n° [REDACTED] e successiva variante in data 20/11/2007 al n° [REDACTED]. In data 28/10/2008 con il prot. [REDACTED] veniva presentata la variante in corso d'opera, con comunicazione dello stato finale dei lavori, depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Croce sull'Arno in data 28/10/2008 prot. [REDACTED].

La certificazione di abitabilità è stata inoltrata al Comune di Santa Croce sull'Arno in data 16/02/2009 con prot. [REDACTED] pratica n° [REDACTED].

B3) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Dalla lettura della documentazione consegnata ai sottoscritti e dalla documentazione catastale acquisita è emerso che i terreni originari sono stati acquistati dal [REDACTED].

con atto del Notaio [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] registrato ad Empoli in data 05/11/2004 al n. [REDACTED] e trascritto in data 12/11/2004 al n. [REDACTED]

Con atto [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] registrato ad Empoli in data 15/11/2004 e trascritto in data 15/11/2004 al n. [REDACTED] veniva stipulato atto di convenzione con il Comune di Santa Croce sull'Arno ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 e dell'art. 8 della Legge 10/77. Detta convenzione veniva poi modificata con atto integrativo del segretario generale comunale Dr. [REDACTED]

[REDACTED] del 08/02/08 rep. [REDACTED] e con successiva modifica all'atto aggiuntivo alla convenzione originaria sempre rogata dal segretario generale comunale Dr. [REDACTED] [REDACTED] datata 16/10/08 rep. [REDACTED]

Attualmente le unità oggetto della presente perizia risultano essere intestate allo stesso [REDACTED]

B4) PARTICOLARI CONDIZIONI

Si evidenzia, come già riferito, che il fabbricato di cui l'alloggio fa parte di un comparto destinato ad edilizia residenziale ai sensi della Legge 865/71. E' stato realizzato previa sottoscrizione della convenzione di cui all'atto [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] (vedi all. 8 per l'integrale lettura). Detta convenzione imponeva alcune limitazioni (tipiche per le cessioni delle aree per la realizzazione dei Piani di Edilizia Economica Popolare) di cui, in particolare, si evidenziano quelle limitative per le vendite e locazione degli immobili, riguardanti i requisiti dei soci-acquirenti o assegnatari (art 6 e 7), i criteri e il prezzo di cessione e locazione (art 8, 9, 11 e 12), le tipologie e caratteristiche degli alloggi (art. 5).

L'integrazione della suddetta convenzione di cui all'atto del segretario generale comunale [REDACTED] del 08/02/08 rep. [REDACTED] (vedi all. 9 per l'integrale lettura) imponeva anch'essa alcune limitazioni in riferimento alla qualità e carat-

teristiche costruttive degli alloggi di edilizia agevolata in locazione (art.4), ai requisiti dei beneficiari degli alloggi di edilizia agevolata in locazione (art. 6) ed alla determinazione del canone di locazione degli alloggi fruitori di contributo pubblico (art. 7).

Nel caso di vendita giudiziaria dei beni qui descritti nell'ambito della procedura concordataria, i sottoscritti si limitano ad evidenziare l'esistenza della predetta convenzione lasciando ai Commissari Giudiziali e Liquidatori, nonché al Giudice Delegato, ogni decisione in merito alla formulazione del bando d'asta, alle modalità di vendita e ad eventuali obblighi degli aggiudicatari, le cui scelte assumono profili legali e procedurali che esulano dalle competenze tecniche degli scriventi.

B5) METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dei beni sarà eseguita applicando il criterio estimativo sintetico-comparativo, in base alle risultanze di opportune ricerche di mercato ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari.

Le indagini di mercato condotte presso locali operatori del settore immobiliare hanno consentito di acquisire informazioni in merito agli effettivi prezzi corrisposti per recenti compravendite di appartamenti posti in zona e con caratteristiche pressoché simili a quelle in esame. Detti valori sono stati confrontati con le quotazioni dell'Agenzia del Territorio (valori Osservatorio del Mercato Immobiliare - vedi all. 11) e con pubblicazioni di operatori specializzati.

B6) INDAGINI DI MERCATO

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un comparto PEEP, che attiene in genere ad edilizia di tipo economico. Tuttavia, i materiali e le finiture delle unità, seppur non di alto pregio, possiedono una certa qualità anche se

l'apprezzamento dell'immobile nel suo insieme risente dell'ubicazione.

Dalle indagini eseguite dai sottoscritti è emerso che, nella zona in questione, i prezzi a corpo mediamente pattuiti per unità immobiliari di taglio medio ed in buono stato di manutenzione, completi di impiantistica e con rifiniture eseguite con materiali di media qualità e con medesime dotazioni di parti accessorie, si attestano tra 100.000,00 e 110.000,00 €, mentre le valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) attualmente disponibili e riferite al 2° semestre 2014, indicano per abitazioni civili in ottimo stato di manutenzione un range compreso tra 1.150,00 e 1.600 €/mq.

Si deve tuttavia rilevare che l'andamento generale del mercato immobiliare nel corso del 2014 nell'intera area di Santa Croce sull'Arno ha subito una continua flessione, come riscontrato nel grafico seguente, estratto dalle pubblicazioni del sito www.immobiliare.it: che rappresenta il prezzo medio richiesto (si tenga presente che attualmente il prezzo richiesto è soggetto a consistenti ribassi dovuti alle contrattazioni):



Fonte immobiliare.it

Nel grafico si osserva l'andamento medio del mercato immobiliare (prezzi richiesti) nel comune in esame negli ultimi 24 mesi, rilevando che dal dicembre 2014 (prezzo medio 1.630 €/mq circa) al settembre 2015 (valore medio 1.550 €/mq circa) si è verificata una flessione del 5% circa.

Si ritiene che anche i prezzi "pattuiti" abbiano subito analoga flessione, pertanto i valori OMI aggiornati in base al suddetto decremento si riducono nel range compreso tra 1.100 €/mq e 1.520 €/mq.

È bene precisare che il grafico indica quotazioni medie e pertanto è significativo di un andamento generale, non offrendo valori più specifici riferiti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Le rilevazioni pubblicate dal "borsinoimmobiliare" indicano anche i valori di immobili residenziali all'ottobre 2015, distinti però per qualità e stato di conservazione nella zona di riferimento:

Quotazioni & Rendimenti (ottobre 2015)							
Comune:	Santa Croce sull'Arno						
Zona:	Capoluogo						
Utilizzo e stato	Stato di conservazione		Stato di conservazione		Stato di conservazione		Rendimento
	1° fascia	Fascia media	2° fascia	1° fascia	Fascia media	2° fascia	Rendimento
Abitazioni civili (in buono stato)	1.072	1.273	1.474	3,6	4,0	4,5	3,8%
Uffici	Stato di conservazione		Stato di conservazione		Stato di conservazione		Rendimento
	1° fascia	Fascia media	2° fascia	1° fascia	Fascia media	2° fascia	Rendimento
Uffici (in buono stato)	903	1.184	1.385	4,5	5,8	7,1	5,9%
Box & Torchi	Stato di conservazione		Stato di conservazione		Stato di conservazione		Rendimento
	1° fascia	Fascia media	2° fascia	1° fascia	Fascia media	2° fascia	Rendimento
Box (in buono stato)	674	697	760	0,0	0,0	0,0	6,0%
Magazzini	Stato di conservazione		Stato di conservazione		Stato di conservazione		Rendimento
	1° fascia	Fascia media	2° fascia	1° fascia	Fascia media	2° fascia	Rendimento
Magazzini (in buono stato)	894	1.139	1.385	4,5	5,4	6,3	5,6%

Valutazioni estratte dal sito www.borsinoimmobiliare.it

Scelta anche in questo caso per l'immobile in oggetto la categoria di abitazioni civili, nonché, trattandosi di recente costruzione, uno stato di conservazione buono e collocando il medesimo nella fascia media, in ragione del grado e della qualità di contesto, tipologia edilizia, componenti e finiture, il più probabile valore di mercato può collocarsi in circa €/mq 1.250,00, valore fra l'altro compreso nel range indicato dall'OMI aggiornato.

B7) CONDIZIONE DEL BENE - DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBA-

BILE VALORE DI MERCATO e A BASE D'ASTA

Come già riferito al precedente capitolo B6) il più probabile prezzo medio di mercato è di circa 1.250 €/mq per un appartamento situato ad un piano intermedio, dotato di ascensore, con livello medio di luminosità e panoramicità.

Nel caso in esame trattandosi di un appartamento posto al piano terreno, il coefficiente correttivo che tiene conto del livello di piano è pari a $C_p = 0,95$, in quanto tutti gli affacci prospettano su strada pubblica e su una zona di uso comune, si reputa opportuno considerare una percentuale di decremento sul valore stimato pari al 5% circa, riduzione che compensa la sfavorevole ubicazione dell'appartamento ai fini della sicurezza e delle possibili più facili intrusioni di malintenzionati.

Richiamata la superficie commerciale calcolata in mq 89, il più probabile valore complessivo dell'unità immobiliare ad oggi è quindi, pari a:

$$\text{mq } 89 \times 0,95 \times \text{€/mq } 1.250,00 \approx \text{€ } 105.500,00$$

Tale importo è allineato al prezzo a corpo corrente nella medesima zona per un alloggio similare nel numero dei vani e di accessori.

Il valore suddetto è riferito nell'ipotesi di conformità edilizia urbanistica e catastale come di fatto riscontrata.

Poiché le unità immobiliari in esame (appartamento, cantina e posto auto) ad oggi risultano occupate dal sig. [REDACTED] (come verificato nel corso del sopralluogo del 13/03/2015), occorrerà effettuare una detrazione che tenga conto della non piena disponibilità immediata dei beni, che i sottoscritti indicano intorno al 30%, come di prassi. In tale ipotesi, quindi, il più probabile valore di mercato del bene considerato occupato è pari a $\text{€ } 105.500,00 \times (1-30\%) = \text{€ } 73.850,00 \approx \text{€ } 74.000,00$.

Dot. Ing. Rinaldo Mari

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Marco Carpini

ASTE
GIUDIZIARIE®

§§§§§

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta può essere individuato, come di consuetudine, applicando un decremento del 10% sul più probabile valore di mercato e quindi, nel caso in esame, pari a circa € 105.500,00 – € 10.550,00 ≈ € 95.000,00 nel caso in cui il bene sia da considerarsi libero, ossia di € 66.500,00 nel caso in cui sia da considerarsi occupato.

§§§§§§§§

I sottoscritti nel ritenere di aver offerto le necessarie informazioni richieste, rimangono a disposizione per eventuali chiarimenti o necessità.

Con osservanza.

Firenze, lì 05.11.2015

I tecnici incaricati

Dot. Ing. Rinaldo Mari

Geom. Marco Carpini

ALLEGATI

1. documentazione fotografica;
2. estratto di mappa catastale;
3. visure catastali;
4. elaborato planimetrico;
5. planimetrie catastali (appartamento più posto auto);
6. stralcio del certificato abitabilità del 16/02/2009;
7. stralcio della variante finale
8. atto di convenzione del 25/10/04, Rep. [REDACTED]
9. atto integrativo di convenzione del 08/02/08, Rep. [REDACTED]
10. modifica all' integrativo di convenzione del 16/10/08, Rep. [REDACTED]
11. tabella dei valori OMI – 2° semestre 2014;
12. contratto di locazione.



N=43300

Allegato "2"

E=45000



Comune: SANTA CROCE SULL'ARNO
Foglio: 14

Scala originale: 1:2000
Dimensione foglio: 534.000 x 378.000 metri

5 Feb 2018 8:47
Prot. n. 110650/2013

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2015

Dati della richiesta		Comune di SANTA CROCE SULL'ARNO (Codice: I177)									
Catasto Fabbricati		Provincia di PISA									
Unità immobiliare		Foglio: 14 Particella: 1095 Sub.: 2									
N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2011 n. 46347.1/2011 in atti dal 24/05/2011 (protocollo n. PI0124458) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	
Urbana	14	1095	2	Zona Cens.	A/2	3	5,5 vani	Euro 572,36			
Indirizzo		VIA GIUSEPPE DOSSETTI SNC piano: T;									
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)									

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONSORZIO ETRURIA S.C.R.L. con sede in MONTELUPO FIORENTINO	COSTITUZIONE del 23/12/2008 n. 2941.1/2008 in atti dal 23/12/2008 (protocollo n. PI0305055) Registrazione: COSTITUZIONE		00382740488*	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Allegato "3"

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2015

Dati della richiesta		Comune di SANTA CROCE SULL'ARNO (Codice: I177)									
Catasto Fabbricati		Provincia di PISA									
Unità immobiliare		Foglio: 14 Particella: 1095 Sub.: 24									
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	14	1095	24	Cens.	Zona	C/6	1	17 m²	Euro 85,16	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2011 n. 46369.1/2011 in atti dal 24/05/2011 (protocollo n. P10124480) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo		VIA GIUSEPPE DOSSETTI SNC piano: T;									
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)									

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Consorzio	Comune	Prov.	Indirizzo		
1	CONSORZIO ETRURIA S.C.R.L. con sede in MONTELUPO FIORENTINO			COSTITUZIONE del 23/12/2008 n. 2941.1/2008 in atti dal 23/12/2008 (protocollo n. P10305055) Registrazione: COSTITUZIONE	00382740488*	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Allegato "3"



Agenzia del Territorio

CATASTO FABBRICATI

Ufficio Provinciale di
Pisa

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Croce Sull'arno
Via Interna A Viale Di Vittoria

riv. RMC

Identificativi Catastali:

Sezione:

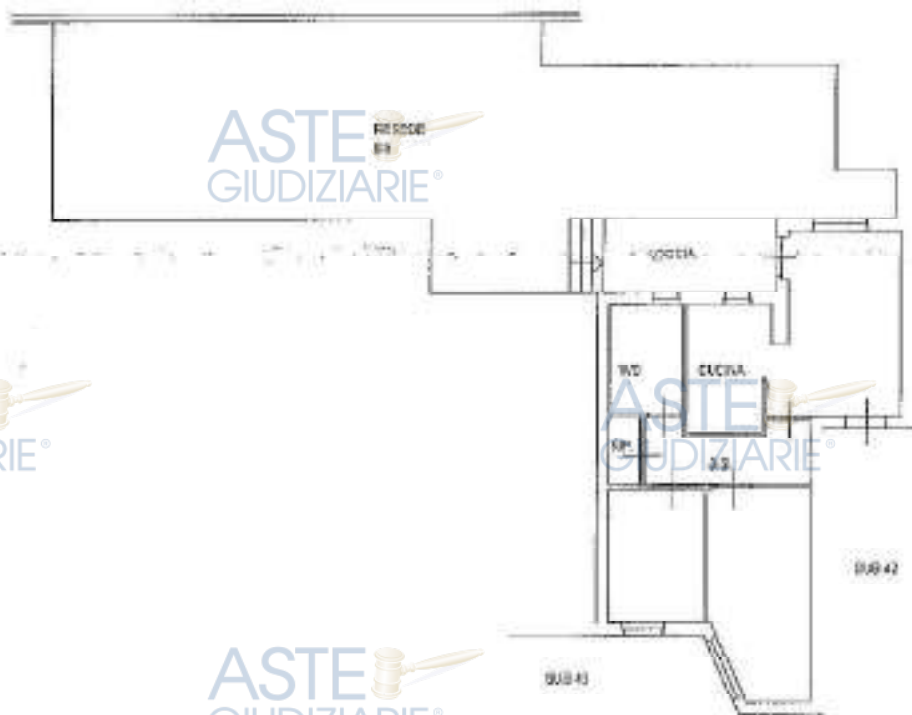
Foglio: 14

Particella: 1095

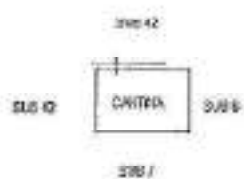
Subalterno: 2

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA h: 2,70ml



PIANO TERRA h: 2,70ml

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Pisa

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Croce Sull'Arno
 Via Interna A Viale Di Vittorio _____ civ. 5903
 Identificativi Catastali:
 Sezione: _____
 Foglio: 14
 Particella: 1095
 Subalterno: 24

Scheda n. 1 Scala 1:200

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

SUB 41

SUB 41

POSTO
 AUTO

SUB 26

SUB 43

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE

[REDACTED]

[REDACTED]

G.D.: Dott.ssa Rosa Selvarolo

[REDACTED]

OGGETTO:

[REDACTED]
Valutazione Appartamento posto in Santa Croce sull'Arno, Via Martin Luther King n. 7 posto al piano primo.

Cespite 3

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

INDICE

A) INCARICO.....	2
B) RISPOSTA AL QUESITO	2
B1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	2
B1.1) DATI CATASTALI E CONFINI	3
B1.2) CONSISTENZA - SUPERFICIE CONVENZIONALE	4
B2) REGOLARITÀ URBANISTICO-AMMINISTRATIVA	5
B3) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ	5
B4) PARTICOLARI CONDIZIONI	6
B5) METODOLOGIA DI STIMA	7
B6) INDAGINI DI MERCATO	7
B7) CONDIZIONE DEL BENE - DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO e A BASE D'ASTA	9

A) INCARICO

I sottoscritti Dott. Ing. Rinaldo Mari e Geom. Marco Carpinì, iscritti all'albo dei periti del Tribunale di Firenze, in qualità di componenti del Collegio tecnico di supporto ai Commissari Liquidatori del Concordato in epigrafe come da formale nomina ricevuta dal Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo, sono stati incaricati ad eseguire la stima del *più probabile valore realizzabile dalla vendita* dell'appartamento e relativi accessori posto al piano primo dell'immobile, facente parte dell'area oggetto del lotto 1a comparto B1a del Piano Esecutivo di Intervento del PEEP, in Viale G. di Vittorio del Capoluogo di Santa Croce sull'Arno.

B) RISPOSTA AL QUESITO**B1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI**

L'unità immobiliare in esame è situata al piano primo del n° civico 7 con ingresso a sinistra per chi arriva sul pianerottolo salendo le scale ed è composta da tre vani utili, ossia, soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera matrimoniale e camera singola, più disimpegno, ripostiglio e servizio igienico (completo di allacci alla rete idrica, scarichi, wc, bidet, lavabo e doccia). L'appartamento è altresì dotato di due terrazze, una accessibile dalla camera matrimoniale, l'altra dal soggiorno nonché da una cantina al piano terreno.

Tutti i vani hanno altezza utile di ml 2,70, sono pavimentati con mattonelle e battiscopa in legno, con soffitti e pareti intonacati a civile e tinteggiati. Sono inoltre presenti rivestimenti in monocottura montati su porzioni delle pareti della cucina (h = ml, 1,50) e del bagno (h = ml, 2,20).

L'unità immobiliare è munita di infissi esterni, costituiti da finestre e/o porte-finestre con vetro camera e avvolgibili in pvc, portoncino di ingresso blindato.

dato, porte interne in legno.

L'impianto di riscaldamento è singolo con caldaia a condensazione con radiatori in alluminio preverniciato montati in ogni vano.

L'appartamento è dotato di un posto auto scoperto al piano terreno, con accesso dall'area comune esterna.

L'appartamento risulta abitato dal sig. [REDACTED] in forza del contratto di affitto del [REDACTED] registrato a [REDACTED] [REDACTED] serie III. Al momento del sopralluogo del 13/03/2015 l'unità era in buono stato di manutenzione, fatta salva la necessità di piccole opere di revisione consistenti nella ripresa di intonaco interessato da umidità nel soffitto del bagno.

B1.1) DATI CATASTALI E CONFINI

L'unità immobiliare è attualmente rappresentata al Catasto Fabbricati della Provincia di Pisa, Comune censuario di Santa Croce sull'Arno, nel foglio di mappa 14, p.la 1095, con i seguenti dati identificativi:

sub. 3, cat. A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 468,30 (appartamento e cantina);

confini: parti comuni su più lati, [REDACTED]

- sub. 37, cat. C/6, classe 1, consistenza 18 mq, rendita € 90,17 (posto auto scoperto);

confini: parti comuni, [REDACTED]

in conto a:

- [REDACTED]
[REDACTED]

Le planimetrie agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno sono conformi al progetto approvato ed allo stato attuale delle stesse

unità immobiliari.

B1.2) CONSISTENZA - SUPERFICIE CONVENZIONALE

In merito alla consistenza dell'unità immobiliare oggetto di valutazione si riporta nella seguente tabella il riepilogo delle superfici lorde vendibili calcolate sulla scorta delle rilevazioni metriche eseguite in occasione del sopralluogo:

	Superficie in mq (*)			
	piano primo	terrazza	cantina	posto auto
Appartamento	70,18	13,93	8,50	18,00

(*) Le consistenze sopra indicate sono nette per gli elementi accessori, lorde per l'unità principale (secondo i criteri del DPR n° 138/98).

Per quanto concerne l'individuazione della superficie convenzionale (o commerciale), si è ritenuto opportuno operare secondo i criteri riportati dall' "Osservatorio del Mercato Immobiliare", che indica, conformemente agli usi locali nonché alle norme UNI 10750, le percentuali di partecipazione delle superfici dei vari ambienti degli edifici di civile abitazione, in base alle loro diverse caratteristiche tipologiche e di destinazione, ossia:

- vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, disimpegni, ecc.) con altezza utile interna di m. 2,70: 100% della superficie;
- pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:
 - o balconi, terrazze, logge: 30% fino a mq 25 e 10% per la quota eccedente
- pertinenze esclusive accessorie (cantine, magazzini, soffitte, ecc) non direttamente comunicanti con i vani principali: 25% della superficie;
- posto auto: 35%.

Nel nostro caso, quindi, si adottano i seguenti coefficienti di ragguaglio:

Descrizione	Coefficiente
Appartamento	1,00
Terrazze	0,30
Cantina	0,25
Posto auto	0,35

La superficie convenzionale complessiva risulta, pertanto, dal seguente prospetto:

Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente	Superficie Raggiungibile (mq)
Appartamento	70,18	1,00	70,18
Terrazza	13,93	0,30	4,18
Cantina	8,50	0,25	2,13
Posto auto	18,00	0,35	6,30
Totale superficie:			82,79 ≈ 83

B2) REGOLARITÀ URBANISTICO-AMMINISTRATIVA

L'edificio in cui insistono le unità immobiliari è stato costruito in esecuzione del lotto 1A comparto B1a del Piano Esecutivo di Intervento del PEEP, in Viale G. Di Vittorio del Capoluogo ed in conformità del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Santa Croce sull'Arno in data 07/03/2007 al n° [REDACTED] e successiva variante in data 20/11/2007 al n° [REDACTED]. In data 28/10/2008 con il prot. [REDACTED] veniva presentata la variante in corso d'opera, con comunicazione dello stato finale dei lavori, depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Croce sull'Arno in data 28/10/2008 prot. [REDACTED].

La certificazione di abitabilità è stata inoltrata al Comune di Santa Croce sull'Arno in data 16/02/2009 con prot. [REDACTED] pratica n. [REDACTED].

B3) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Dalla lettura della documentazione consegnata ai sottoscritti e dalla documentazione catastale acquisita è emerso che i terreni originari sono stati acquistati dal [REDACTED]

con atto del Notaio [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] registrato ad Empoli in data 05/11/2004 al n. [REDACTED] e trascritto in data 12/11/2004 al n. [REDACTED]

Con atto [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] registrato ad Empoli in data 15/11/2004 e trascritto in data 15/11/2004 al n. [REDACTED] veniva stipulato atto di convenzione con il Comune di Santa Croce sull'Arno ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 e dell'art. 8 della Legge 10/77. Detta convenzione veniva poi modificata con atto integrativo del segretario generale comunale Dr. [REDACTED] del 08/02/08 rep. [REDACTED] e con successiva modifica all'atto aggiuntivo alla convenzione originaria sempre rogata dal segretario generale comunale Dr. [REDACTED] [REDACTED] data 16/10/08 rep. [REDACTED]

Attualmente le unità oggetto della presente perizia risultano essere intestate allo stesso [REDACTED]

B4) PARTICOLARI CONDIZIONI

Si evidenzia, come già riferito, che il fabbricato di cui l'alloggio fa parte di un comparto destinato ad edilizia residenziale ai sensi della Legge 865/71. E' stato realizzato previa sottoscrizione della convenzione di cui all'atto [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] (vedi all. 8 per l'integrale lettura). Detta convenzione imponeva alcune limitazioni (tipiche per le cessioni delle aree per la realizzazione dei Piani di Edilizia Economica Popolare) di cui, in particolare, si evidenziano quelle limitative per le vendite e locazione degli immobili, riguardanti i requisiti dei soci-acquirenti o assegnatari (art 6 e 7), i criteri e il prezzo di cessione e locazione (art 8, 9, 11 e 12), le tipologie e caratteristiche degli alloggi (art. 5).

L'integrazione della suddetta convenzione di cui all'atto del segretario generale comunale [REDACTED] del 08/02/08 rep. [REDACTED] (vedi all. 9 per l'integrale lettura) imponeva anch'essa alcune limitazioni in riferimento alla qualità e carat-

teristiche costruttive degli alloggi di edilizia agevolata in locazione (art.4), ai requisiti dei beneficiari degli alloggi di edilizia agevolata in locazione (art. 6) ed alla determinazione del canone di locazione degli alloggi fruitori di contributo pubblico (art. 7).

Nel caso di vendita giudiziaria dei beni qui descritti nell'ambito della procedura concordataria, i sottoscritti si limitano ad evidenziare l'esistenza della predetta convenzione lasciando ai Commissari Giudiziali e Liquidatori, nonché al Giudice Delegato, ogni decisione in merito alla formulazione del bando d'asta, alle modalità di vendita e ad eventuali obblighi degli aggiudicatari, le cui scelte assumono profili legali e procedurali che esulano dalle competenze tecniche degli scriventi.

B5) METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dei beni sarà eseguita applicando il criterio estimativo sintetico-comparativo, in base alle risultanze di opportune ricerche di mercato ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari.

Le indagini di mercato condotte presso locali operatori del settore immobiliare hanno consentito di acquisire informazioni in merito agli effettivi prezzi corrisposti per recenti compravendite di appartamenti posti in zona e con caratteristiche pressoché simili a quelle in esame. Detti valori sono stati confrontati con le quotazioni dell'Agenzia del Territorio (valori Osservatorio del Mercato Immobiliare – vedi all. 11) e con pubblicazioni di operatori specializzati.

B6) INDAGINI DI MERCATO

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un comparto PEEP, che attiene in genere ad edilizia di tipo economico. Tuttavia, i materiali e le finiture delle unità, seppur non di alto pregio, possiedono una certa qualità anche se

l'apprezzamento dell'immobile nel suo insieme risente dell'ubicazione.

Dalle indagini eseguite dai sottoscritti è emerso che, nella zona in questione, i prezzi a corpo mediamente pattuiti per unità immobiliari di taglio medio ed in buono stato di manutenzione, completi di impiantistica e con rifiniture eseguite con materiali di media qualità e con medesime dotazioni di parti accessorie, si attestano tra 95.000,00 e 110.000,00 €, mentre le valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) attualmente disponibili e riferite al 2° semestre 2014, indicano per abitazioni civili in ottimo stato di manutenzione un range compreso tra 1.150,00 e 1.600 €/mq.

Si deve tuttavia rilevare che l'andamento generale del mercato immobiliare nel corso del 2014 nell'intera area di Santa Croce sull'Arno ha subito una continua flessione, come riscontrato nel grafico seguente, estratto dalle pubblicazioni del sito www.immobiliare.it: che rappresenta il prezzo medio richiesto (si tenga presente che attualmente il prezzo richiesto è soggetto a consistenti ribassi dovuti alle contrattazioni):



Fonte: immobiliare.it

Nel grafico si osserva l'andamento medio del mercato immobiliare (prezzi richiesti) nel comune in esame negli ultimi 24 mesi, rilevando che dal dicembre 2014 (prezzo medio 1.630 €/mq circa) al settembre 2015 (valore medio 1.550 €/mq circa) si è verificata una flessione del 5% circa.

Si ritiene che anche i prezzi "pattuiti" abbiano subito analoga flessione, pertanto i valori OMI aggiornati in base al suddetto decremento si riducono nel range compreso tra 1.100 €/mq e 1.520 €/mq.

È bene precisare che il grafico indica quotazioni medie e pertanto è significativo di un andamento generale, non offrendo valori più specifici riferiti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Le rilevazioni pubblicate dal "borsinoimmobiliare" indicano anche i valori di immobili residenziali all'ottobre 2015, distinti però per qualità e stato di conservazione nella zona di riferimento:

Quotazioni & Rendimenti (ottobre 2015)							
Comune: Santa Croce sull'Arno							
Zona: Capoluogo							
Maturazione Vite							
	Valori di Borsa Civilia			Valori di Borsa Civile Edilizia			Rendimenti
	1° Fascia	Fascia media	2° Fascia	1° Fascia	Fascia media	2° Fascia	Tasso capitalizzato
Residenzi civili (in buono stato)	1.072	1.273	1.474	1,5	4,9	4,3	3,6%
UMI (in buono stato)	903	1.104	1.305	4,3	5,8	7,1	3,9%
Box (in buono stato)	634	697	760	0,0	0,0	0,0	0,6%
Negozi (in buono stato)	894	1.139	1.385	4,3	5,4	6,3	5,6%

Valutazioni estratte dal sito www.borsinoimmobiliare.it

Scelta anche in questo caso per l'immobile in oggetto la categoria di abitazioni civili, nonché, trattandosi di recente costruzione, uno stato di conservazione buono e collocando il medesimo nella fascia media, in ragione del grado e della qualità di contesto, tipologia edilizia, componenti e finiture, il più probabile valore di mercato può collocarsi in circa €/mq 1.250,00, valore fra l'altro compreso nel range indicato dall'OMI aggiornato.

B7) CONDIZIONE DEL BENE - DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBA-

BILE VALORE DI MERCATO e A BASE D'ASTA

Come già riferito al precedente capitolo B6) il più probabile prezzo medio di mercato è di circa 1250 €/mq per un appartamento situato ad un piano intermedio, dotato di ascensore, con livello medio di luminosità e panoramicità.

Nel caso in esame trattandosi di un appartamento posto al piano primo con ascensore condominiale, il coefficiente correttivo che tiene conto del livello di piano è pari a $C_p = 1$. Poiché anche il livello di panoramicità e luminosità è da considerarsi medio, anche i relativi coefficienti correttivo sono pari all'unità.

Richiamata la superficie commerciale calcolata in mq 83, il più probabile valore complessivo dell'unità immobiliare ad oggi è quindi, pari a:

$$\text{mq } 83 \times 1,00 \times \text{€/mq } 1.250,00 = \text{€ } \underline{104.000,00}$$

Tale importo è allineato al prezzo a corpo corrente nella medesima zona per un alloggio simile nel numero dei vani e di accessori.

Il valore suddetto è riferito nell'ipotesi di conformità edilizia urbanistica e catastale come di fatto riscontrata.

La presenza dei difetti segnalati nella parte descrittiva comporta la necessità di un intervento di ripristino consistente nella ripresa di porzione di intonaco colpito da umidità nel soffitto del bagno, il cui costo globale forfettario è stimato in €, 1.000,00.

Ciò comporta una detrazione a valor capitale di pari importo per cui il valore commerciale dell'unità in parola è uguale a:

$$V = \text{€ } 104.000,00 - \text{€ } 1.000,00 = \text{€ } \underline{103.000,00}$$

Poiché le unità immobiliari in esame (appartamento, cantina e posto auto) ad oggi risultano occupate dal sig. [REDACTED] (come verificato nel corso del sopralluogo del 13/03/2015), occorrerà effettuare una detrazione che tenga conto

della non piena disponibilità immediata dei beni, che i sottoscritti indicano intorno al 30%, come di prassi. In tale ipotesi, quindi, il più probabile valore di mercato del bene considerato occupato è pari a $€ 104.000,00 \times (1-30\%) - 1.000,00 = € 71.800,00 \approx \underline{\underline{€ 72.000,00}}$.

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta può essere individuato, come di consuetudine, applicando un decremento del 10% sul più probabile valore di mercato e quindi, nel caso in esame, pari a circa $€ 103.000,00 - € 10.300,00 \approx \underline{\underline{€ 92.500,00}}$ nel caso in cui il bene sia da considerarsi libero, ossia di $\underline{\underline{€ 65.000,00}}$ nel caso in cui sia da considerarsi occupato.

I sottoscritti nel ritenere di aver offerto le necessarie informazioni richieste, rimangono a disposizione per eventuali chiarimenti o necessità.

Con osservanza.

Firenze, lì 05.11.2015

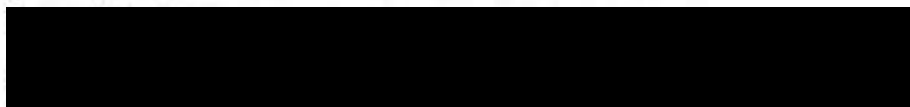
I tecnici incaricati

Dott. Ing. Rinaldo Mari

Geom. Marco Carpini

ALLEGATI

1. documentazione fotografica;
2. estratto di mappa catastale;
3. visure catastali;
4. elaborato planimetrico;
5. planimetrie catastali (appartamento più posto auto);



8. atto di convenzione del 25/10/04, Rep. [REDACTED]
9. atto integrativo di convenzione del 08/02/08, Rep. [REDACTED]
10. modifica all' integrativo di convenzione del 16/10/08, Rep. [REDACTED]



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2015

Comune di SANTA CROCE SULL'ARNO (Codice: I177)											
Provincia di PISA											
Foglio: 14 Particella: 1095 Sub.: 3											
Unità immobiliare											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	14	1095	3	Cens. Zona		A/2	3	4,5 vani	Euro 468,30	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2011 n. 46348.1/2011 in atti dal 24/05/2011 (protocollo n. P10124459)
Indirizzo				VIA GIUSEPPE DOSSETTI SNC piano: T-1;							
Annotazioni				classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)							
TESTATO											
DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE					DIRITTI E ONERI REALI	
N.										a' per 1/1	
1											
DATI DERIVANTI DA											
COSTITUZIONE del 29/12/2008 n. 2941/2008 in atti dal 29/12/2008 (protocollo n. P105030557) Registrazione: COSTITUZIONE											

Allegato "3"

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2015

Comune di SANTA CROCE SULL'ARNO (Codice: I177)											
Provincia di PISA											
Foglio: 14 Particella: 1095 Sub.: 37											
Unità immobiliare											
DATI IDENTIFICATIVI											
DATI DI CLASSAMENTO											
DATI DERIVANTI DA											
Rendita											
Euro 90,17											
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2011 n. 46382.1/2011 in atti dal 24/05/2011 (protocollo n. P10124493)											
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA											
VIA GIUSEPPE DOSSETTI SNC piano: T;											
classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											
TESTATO											
DATI ANAGRAFICI											
CODICE FISCALE											
DIRITTI E ONERI REALI											
' per 1/1											
COSTITUZIONE del 25/12/2008 n. 2941.1/2008 in atti dal 25/12/2008 (protocollo n. P10303055) Registrazione: COSTITUZIONE											
UNITA' DERIVANTI DA											

Allegato "3"

LABORATO PLANTMETRICO	
Cassa di Roma Corso dell'Industria	Zingheria
Ricostruzione Staffa del motore	Pertecollia n. 108
	Fuso Pertecollia n. 379966 dat. 26/11/2014
	nido
	dat. 11/1/2014



PIANO PRIMO



PLANO SECOND



PIANO TEARZO



PIANO TERRA

Agenzia del Territorio

CATASTO FABBRICATI

Ufficio Provinciale di
Pisa

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Croce Sull'arno
Via Interna A viale Di vittoria _____ n. 630

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 14
Particella: 1095
Subalterno: 3



Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO h: 2,70ml



PIANO TERRA h: 2,70ml

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Pisa

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Croce sull'Arno	
Via Interna A Viale Di Vittorio	
civ. SNC	
Identificativa Catastale:	Completata dal:
Sezione:	
Foglio: 14	
Particella: 1095	
Subalterno: 37	

Scheda n. 1 Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SUB 36



SUB 43

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE

G.D.: Dott.ssa Rosa Selvarolo

OGGETTO:

Valutazione Appartamento posto in Santa Croce sull'Arno, Via Martin Luther King n. 7 posto al piano primo.

Cespite 4

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

INDICE

A) INCARICO.....	2
B) RISPOSTA AL QUESITO	2
B1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	2
B1.1) DATI CATASTALI E CONFINI.....	3
B1.2) CONSISTENZA - SUPERFICIE CONVENZIONALE	4
B2) REGOLARITÀ URBANISTICO-AMMINISTRATIVA.....	5
B3) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ.....	5
B4) PARTICOLARI CONDIZIONI.....	6
B5) METODOLOGIA DI STIMA.....	7
B6) INDAGINI DI MERCATO.....	7
B7) CONDIZIONE DEL BENE - DETERMINAZIONE DEL PIU'.....	10
PROBABILE VALORE DI MERCATO e A BASE D'ASTA.....	

A) INCARICO

I sottoscritti Dott. Ing. Rinaldo Mari e Geom. Marco Carpini, iscritti all'Albo dei periti del Tribunale di Firenze, in qualità di componenti del Collegio tecnico di supporto ai Commissari Liquidatori del Concordato in epigrafe come da formale nomina ricevuta dal Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo, sono stati incaricati ad eseguire la stima del *più probabile valore realizzabile dalla vendita* dell'appartamento e relativi accessori posto al piano primo dell'immobile, facente parte dell'area oggetto del lotto 1a comparto B1a del Piano Esecutivo di Intervento del PEEP, in Viale G. di Vittorio del Capoluogo di Santa Croce sull'Arno.

B) RISPOSTA AL QUESITO**B1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI**

L'unità immobiliare in esame è situata al piano primo del n° civico 7 con ingresso a destra per chi arriva sul pianerottolo salendo le scale ed è composta da tre vani utili, ossia, soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera matrimoniale e camera singola, più disimpegno, ripostiglio e servizio igienico (completo di allacci alla rete idrica, scarichi, wc, bidet, lavabo e doccia). L'appartamento è altresì dotato di una terrazza con accesso dal soggiorno nonché da una cantina al piano terreno.

Tutti i vani hanno altezza utile di ml 2,70, sono pavimentati con mattonelle e battiscopa in legno, con soffitti e pareti intonacati a civile e tinteggiati. Sono inoltre presenti rivestimenti in monocottura montati su porzioni delle pareti della cucina (h = ml. 1,50) e del bagno (h = ml. 2,20).

L'unità immobiliare è munita di infissi esterni, costituiti da finestre e/o porte-finestre con vetro camera e avvolgibili in pvc, portoncino di ingresso blindato.

dato, porte interne in legno.

L'impianto di riscaldamento è singolo con caldaia a condensazione con radiatori in alluminio preverniciato montati in ogni vano.

L'appartamento è dotato di un posto auto scoperto al piano terreno, con accesso dall'area comune esterna.

L'appartamento risulta abitato dalla sig.ra [REDACTED] in forza del contratto di affitto del [REDACTED]. Al momento del sopralluogo del 13/03/2015 l'unità era in buono stato di manutenzione.

B1.1) DATI CATASTALI E CONFINI

L'unità immobiliare è attualmente rappresentata al Catasto Fabbricati della Provincia di Pisa, Comune censuario di Santa Croce sull'Arno, nel foglio di mappa 14, p.lla 1095, con i seguenti dati identificativi:

— sub. 4, cat. A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 468,30 (appartamento e cantina);

confini: parti comuni, [REDACTED]

— sub. 36, cat. C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita € 60,12 (posto auto scoperto);

confini: parti comuni, [REDACTED]

in conto a:

— [REDACTED]
[REDACTED]

Le planimetrie agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno sono conformi al progetto approvato ed allo stato attuale delle stesse unità immobiliari.

B1.2) CONSISTENZA – SUPERFICIE CONVENZIONALE

In merito alla consistenza dell'unità immobiliare oggetto di valutazione si riporta nella seguente tabella il riepilogo delle superfici lorde vendibili calcolate sulla scorta delle rilevazioni metriche eseguite in occasione del sopralluogo:

	Superficie in mq (¹)			
	piano primo	terrazza	cantina	posto auto
Appartamento	68,37	8,60	6,63	12,00

(¹) Le consistenze sopra indicate sono nette per gli elementi accessori, lorde per l'unità principale (secondo i criteri del DPR n° 138/98).

Per quanto concerne l'individuazione della superficie convenzionale (o commerciale), si è ritenuto opportuno operare secondo i criteri riportati dall' "Osservatorio del Mercato Immobiliare", che indica, conformemente agli usi locali nonché alle norme UNI 10750, le percentuali di partecipazione delle superfici dei vari ambienti degli edifici di civile abitazione, in base alle loro diverse caratteristiche tipologiche e di destinazione, ossia:

- vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, disimpegni, ecc.) con altezza utile interna di m. 2,70: 100% della superficie;
- pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:
 - balconi, terrazze, logge: 30% fino a mq 25 e 10% per la quota eccedente
- pertinenze esclusive accessorie (cantine, magazzini, soffitte, ecc) non direttamente comunicanti con i vani principali: 25% della superficie;
- posto auto: 35%.

Nel nostro caso, quindi, si adottano i seguenti coefficienti di ragguaglio:

Descrizione	Coefficiente
Appartamento	1,00

Terrazze	0,30
Cantina	0,25
Posto auto	0,35

La superficie convenzionale complessiva risulta, pertanto, dal seguente prospetto:

Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente	Superficie Raggiungibile (mq)
Appartamento	68,37	1,00	68,37
Terrazza	8,60	0,30	2,58
Cantina	6,63	0,25	1,66
Posto auto	12,00	0,35	4,20
Totale superficie:			76,81 ≈ 77

B2) REGOLARITÀ URBANISTICO-AMMINISTRATIVA

L'edificio in cui insistono le unità immobiliari è stato costruito in esecuzione del lotto 1A comparto B1a del Piano Esecutivo di Intervento del PEEP, in Viale G. Di Vittorio del Capoluogo ed in conformità del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Santa Croce sull'Arno in data 07/03/2007 al n° [redacted] e successiva variante in data 20/11/2007 al n° [redacted]. In data 28/10/2008 con il prot. [redacted] veniva presentata la variante in corso d'opera, con comunicazione dello stato finale dei lavori, depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Croce sull'Arno in data 28/10/2008 prot. [redacted].

La certificazione di abitabilità è stata inoltrata al Comune di Santa Croce sull'Arno in data 16/02/2009 con prot. [redacted] pratica n. [redacted].

B3) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Dalla lettura della documentazione consegnata ai sottoscritti e dalla documentazione catastale acquisita è emerso che i terreni originari sono stati acquistati dal [redacted] con atto del Notaio [redacted] del 25/10/2004 rep. [redacted] registrato ad Empoli in data [redacted].

05/11/2004 al n. [REDACTED] e trascritto in data 12/11/2004 al n. [REDACTED]

Con atto [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] registrato ad Empoli in data 15/11/2004 e trascritto in data 15/11/2004 al n. [REDACTED] veniva stipulato atto di convenzione con il Comune di Santa Croce sull'Arno ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 e dell'art. 8 della Legge 10/77. Detta convenzione veniva poi modificata con atto integrativo del segretario generale comunale Dr. [REDACTED] del 08/02/08 rep. [REDACTED] e con successiva modifica all'atto aggiuntivo alla convenzione originaria sempre rogata dal segretario generale comunale Dr. [REDACTED] [REDACTED] datata 16/10/08 rep. [REDACTED]

Attualmente le unità oggetto della presente perizia risultano essere intestate allo stesso [REDACTED]

B4) PARTICOLARI CONDIZIONI

Si evidenzia, come già riferito, che il fabbricato di cui l'alloggio fa parte di un comparto destinato ad edilizia residenziale ai sensi della Legge 865/71. E' stato realizzato previa sottoscrizione della convenzione di cui all'atto [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] (vedi all. 8 per l'integrale lettura). Detta convenzione imponeva alcune limitazioni (tipiche per le cessioni delle aree per la realizzazione dei Piani di Edilizia Economica Popolare) di cui, in particolare, si evidenziano quelle limitative per le vendite e locazione degli immobili, riguardanti i requisiti dei soci-acquirenti o assegnatari (art 6 e 7), i criteri e il prezzo di cessione e locazione (art 8, 9, 11 e 12), le tipologie e caratteristiche degli alloggi (art. 5).

L'integrazione della suddetta convenzione di cui all'atto del segretario generale comunale [REDACTED] del 08/02/08 rep. [REDACTED] (vedi all. 9 per l'integrale lettura) imponeva anch'essa alcune limitazioni in riferimento alla qualità e caratteristiche costruttive degli alloggi di edilizia agevolata in locazione (art.4), ai re-

quisiti dei beneficiari degli alloggi di edilizia agevolata in locazione (art. 6) ed alla determinazione del canone di locazione degli alloggi fruitori di contributo pubblico (art. 7).

Nel caso di vendita giudiziaria dei beni qui descritti nell'ambito della procedura concordataria, i sottoscritti si limitano ad evidenziare l'esistenza della predetta convenzione lasciando ai Commissari Giudiziali e Liquidatori, nonché al Giudice Delegato, ogni decisione in merito alla formulazione del bando d'asta, alle modalità di vendita e ad eventuali obblighi degli aggiudicatari, le cui scelte assumono profili legali e procedurali che esulano dalle competenze tecniche degli scriventi.

B5) METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dei beni sarà eseguita applicando il criterio estimativo sintetico-comparativo, in base alle risultanze di opportune ricerche di mercato ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari.

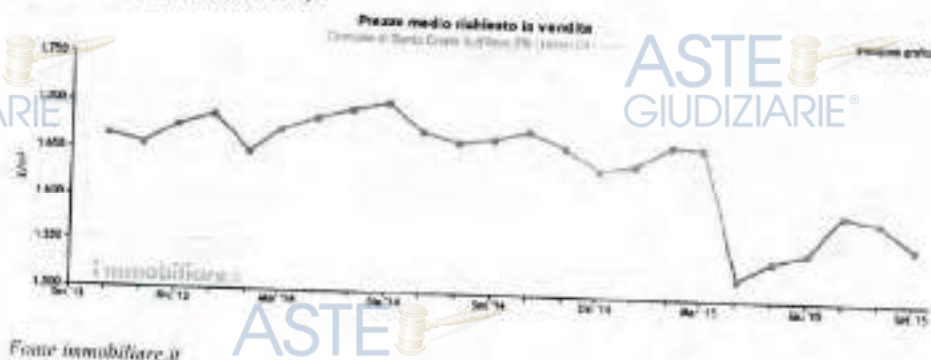
Le indagini di mercato condotte presso locali operatori del settore immobiliare hanno consentito di acquisire informazioni in merito agli effettivi prezzi corrisposti per recenti compravendite di appartamenti posti in zona e con caratteristiche pressoché simili a quelle in esame. Detti valori sono stati confrontati con le quotazioni dell'Agenzia del Territorio (valori Osservatorio del Mercato Immobiliare - vedi all. 11) e con pubblicazioni di operatori specializzati.

B6) INDAGINI DI MERCATO

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un comparto PEEP, che attiene in genere ad edilizia di tipo economico. Tuttavia, i materiali e le finiture delle unità, seppur non di alto pregio, possiedono una certa qualità anche se l'apprezzamento dell'immobile nel suo insieme risente dell'ubicazione.

Dalle indagini eseguite dai sottoscritti è emerso che, nella zona in questione, i prezzi a corpo mediamente pattuiti per unità immobiliari di taglio medio ed in buono stato di manutenzione, completi di impiantistica e con rifiniture eseguite con materiali di media qualità e con medesime dotazioni di parti accessorie, si attestano tra 90.000,00 e 100.000,00 €, mentre le valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) attualmente disponibili e riferite al 2° semestre 2014, indicano per abitazioni civili in ottimo stato di manutenzione un range compreso tra 1.150,00 e 1.600 €/mq.

Si deve tuttavia rilevare che l'andamento generale del mercato immobiliare nel corso del 2014 nell'intera area di Santa Croce sull'Arno ha subito una continua flessione, come riscontrato nel grafico seguente, estratto dalle pubblicazioni del sito www.immobiliare.it: che rappresenta il prezzo medio richiesto (si tenga presente che attualmente il prezzo richiesto è soggetto a consistenti ribassi dovuti alle contrattazioni):



Nel grafico si osserva l'andamento medio del mercato immobiliare (prezzi richiesti) nel comune in esame negli ultimi 24 mesi, rilevando che dal dicembre 2014 (prezzo medio 1.630 €/mq circa) al settembre 2015 (valore medio 1.550 €/mq circa) si è verificata una flessione del 5% circa.

Si ritiene che anche i prezzi "pattuiti" abbiano subito analoga flessione,

pertanto i valori OMI aggiornati in base al suddetto decremento si riducono nel range compreso tra 1.100 €/mq e 1.520 €/mq.

È bene precisare che il grafico indica quotazioni medie e pertanto è significativo di un andamento generale, non offrendo valori più specifici riferiti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Le rilevazioni pubblicate dal "borsinoimmobiliare" indicano anche i valori di immobili residenziali all'ottobre 2015, distinti però per qualità e stato di conservazione nella zona di riferimento:

Comune:		Quotazioni e Rendimenti (ottobre 2015)					
Zona:		Capoluogo					
Indirizzo e Stato:		Indirizzo e Stato					
Abitazioni civili (in buono stato)		1.622	1.273	1.474	3,8	4,8	4,8
Uffici (in buono stato)		981	1.184	1.385	4,3	5,6	7,3
Box (in buono stato)		634	697	765	0,0	0,0	0,0
Negozii (in buono stato)		504	1.139	1.389	4,5	5,4	6,2

Valutazioni estratte dal sito www.borsinoimmobiliare.it

Scelta anche in questo caso per l'immobile in oggetto la categoria di abitazioni civili, nonché, trattandosi di recente costruzione, uno stato di conservazione buono e collocando il medesimo nella fascia media, in ragione del grado e della qualità di contesto, tipologia edilizia, componenti e finiture, il più probabile valore di mercato può collocarsi in circa €/mq 1.250,00, valore fra l'altro compreso nel range indicato dall'OMI aggiornato.

B7) CONDIZIONE DEL BENE - DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO e A BASE D'ASTA

Come già riferito al precedente capitolo B6) il più probabile prezzo medio di mercato è di circa 1250 €/mq per un appartamento situato ad un piano intermedio, dotato di ascensore, con livello medio di luminosità e panoramicità.

Nel caso in esame trattandosi di un appartamento posto al piano primo con ascensore condominiale, il coefficiente correttivo che tiene conto del livello di piano è pari a $C_p = 1$. Poiché anche il livello di panoramicità e luminosità è da considerarsi medio, anche i relativi coefficienti correttivo sono pari all'unità.

Richiamata la superficie commerciale calcolata in mq 77, il più probabile valore complessivo dell'unità immobiliare ad oggi è quindi, pari a:

$$\text{mq } 77 \times 1,00 \times \text{€/mq } 1.250,00 \approx \text{€ } 96.000,00$$

Tale importo è allineato al prezzo a corpo corrente nella medesima zona per un alloggio simile nel numero dei vani e di accessori.

Il valore suddetto è riferito nell'ipotesi di conformità edilizia urbanistica e catastale come di fatto riscontrata.

Poiché le unità immobiliari in esame (appartamento, cantina e posto auto) ad oggi risultano occupate dalla sig.ra. [REDACTED] (come verificato nel corso del sopralluogo del 13/03/2015), occorrerà effettuare una detrazione che tenga conto della non piena disponibilità immediata dei beni, che i sottoscritti indicano intorno al 30%, come di prassi. In tale ipotesi, quindi, il più probabile valore di mercato del bene considerato occupato è pari a $\text{€ } 96.000,00 \times (1-30\%) = \text{€ } 67.200,00 \approx \text{€ } 67.000,00$.

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta può essere individuato, come di consuetudine, ap-

Dott. Ing. Rinaldo Mari

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Marco Carpinì

ASTE
GIUDIZIARIE®

plicando un decremento del 10% sul più probabile valore di mercato e quindi, nel caso in esame, pari a circa € 96.000,00 - 9.600,00 = € 86.500,00 nel caso in cui il bene sia da considerarsi libero, ossia di € 60.500,00 nel caso in cui sia da considerarsi occupato.

§§§§§§§§

I sottoscritti nel ritenere di aver offerto le necessarie informazioni richieste, rimangono a disposizione per eventuali chiarimenti o necessità.

Con osservanza,

Firenze, li 05.11.2015

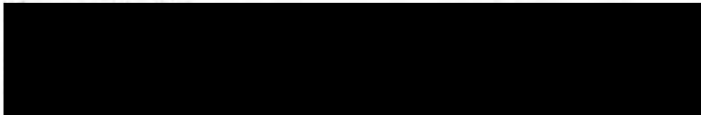
I tecnici incaricati

Dott. Ing. Rinaldo Mari

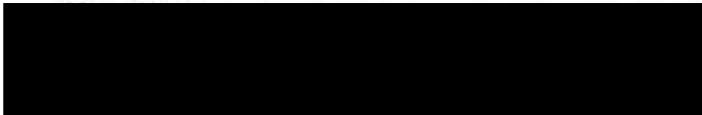
Geom. Marco Carpinì

ALLEGATI

1. documentazione fotografica;
2. estratto di mappa catastale;
3. visure catastali;
4. elaborato planimetrico;
5. planimetrie catastali (appartamento più posto auto);



8. atto di convenzione del 25/10/04, Rep. [REDACTED]
9. atto integrativo di convenzione del 08/02/08, Rep. [REDACTED]
10. modifica all' integrativo di convenzione del 15/10/08, Rep. [REDACTED]



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2015

Dati della richiesta		Comune di SANTA CROCE SULL'ARNO (Codice: I177)										
Catasto Fabbricati		Provincia di PISA										
Unità immobiliare		Foglio: 14 Particella: 1095 Sub.: 4										
N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	14	1095	4			Zona	A/2	3	4,5 vani	Euro 468,30	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2011 n. 46349.1/2011 in atti dal 24/05/2011 (protocollo n. P10124460)
Indirizzo		VIA GIUSEPPE DOSSETTI SNC piano: T-1;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										
INTESTATO												
N.												DIRITTI E ONERI REALI
1												(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 23/12/2008 n. 2941.1/2008 in atti dal 23/12/2008 (protocollo n. P10305055) Registrazione: COSTITUZIONE										
Unità immobiliari n. 1		Tributi erariali: Euro 0,90										
Visura telematica												
DIRETTI E ONERI REALI		(1) Proprieta' per 1/1										

Allegato "3"

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2015

Dati della richiesta		Comune di SANTA CROCE SULL'ARNO (Codice: I177)									
		Provincia di PISA									
Catasto Fabbricati		Foglio: 14 Particella: 1095 Sub.: 36									
Unità immobiliare											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1	Urbana	14	1095	36	Cens. Zona	C/6	1	12 m²	Euro 60,12	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2011 n. 46381.1/2011 in atti dal 24/05/2011 (protocollo n. PI0124492)	
Indirizzo		VIA GIUSEPPE DOSSETTI SNC piano: T;									
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)									

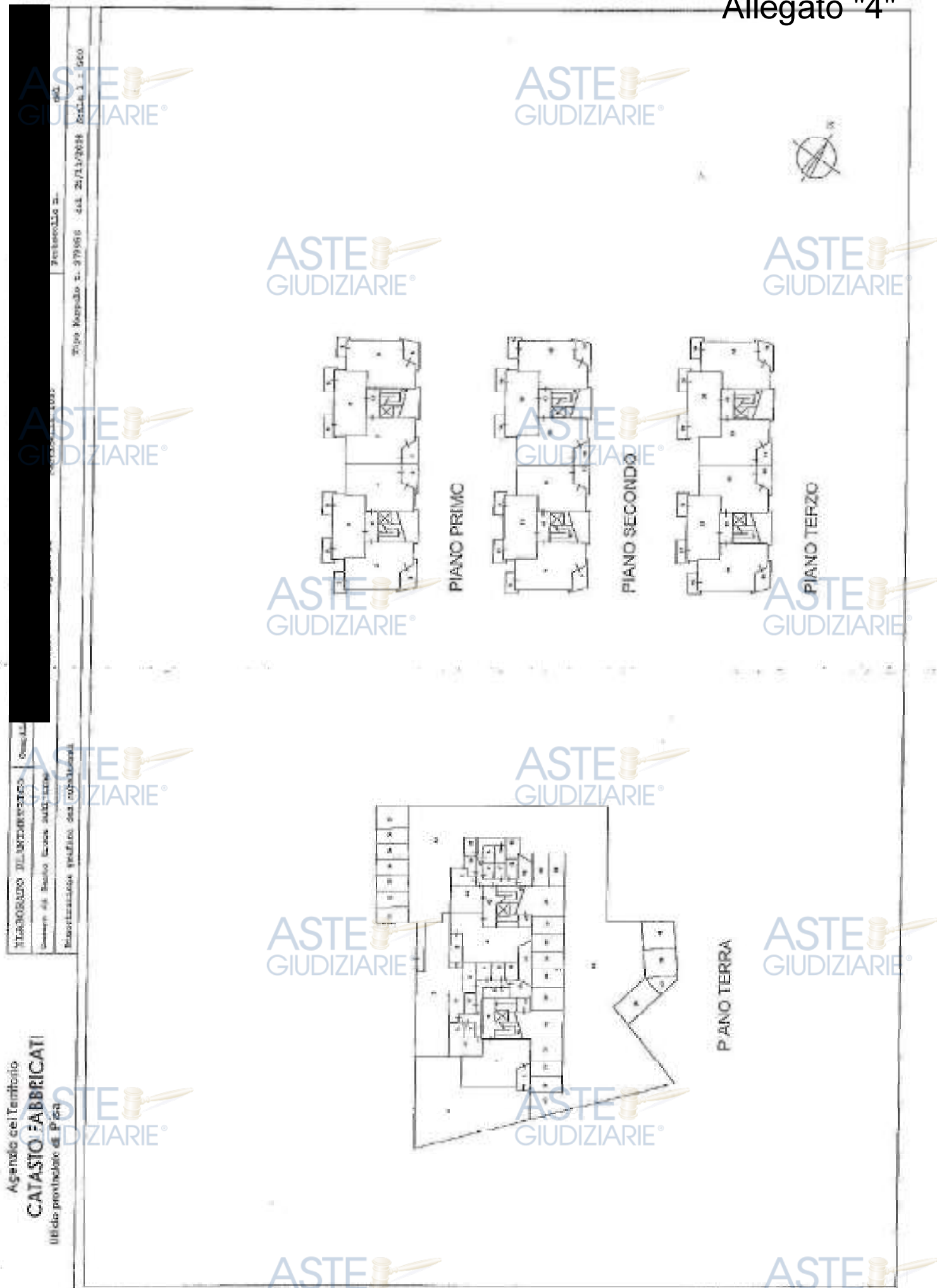
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(I) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 23/12/2008 n. 2941.1/2008 in atti dal 23/12/2008 (protocollo n. PI0305055) Registrazione: COSTITUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Allegato "3"



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Pisa

Dichiarazione protocolla n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Croce Sull'arno
 Via Interna A Viale Di Vittorio civ. SNC
 Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 14
 Particella: 1095
 Subalterno: 16

Scheda n. 1 Scala 1:200

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

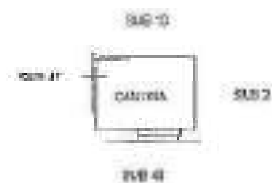
ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®



PIANO TERZO h: 2,70ml



PIANO TERRA h: 2,70ml

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Pisa

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Croce Sull'arno
 Via Interna A Viale Di Vittorio civ. SNC
 Identificativi Catastali: _____
 Sezione: _____
 Foglio: 14
 Particella: 1095
 Subalterno: 36

Compilata da:

Schema n. 1 Scala 1:200

ASTE
 GIUDIZIARIE®

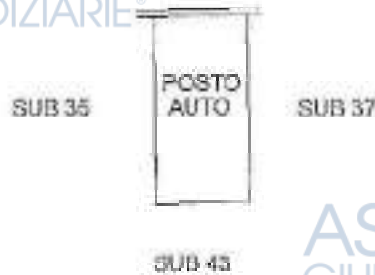
ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®



ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

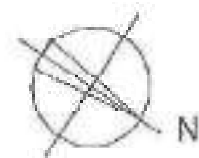
PIANO TERRA

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®



ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

G.D.: Dott.ssa Rosa Selvarolo

OGGETTO:

Valutazione Appartamento posto in Santa Croce sull'Arno, Via Martin Luther King n. 7 posto al piano primo.

Cespite 5

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

INDICE

A) INCARICO.....	2
B) RISPOSTA AL QUESITO	2
B1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	2
B1.1) DATI CATASTALI E CONFINI	3
B1.2) CONSISTENZA SUPERFICIE CONVENZIONALE	4
B2) REGOLARITÀ URBANISTICO-AMMINISTRATIVA	5
B3) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ	5
B4) PARTICOLARI CONDIZIONI	6
B5) METODOLOGIA DI STIMA	7
B6) INDAGINI DI MERCATO	7
B7) CONDIZIONE DEL BENE - DETERMINAZIONE DEL PIU'	10
PROBABILE VALORE DI MERCATO e A BASE D'ASTA	10

A) INCARICO

I sottoscritti Dott. Ing. Rinaldo Mari e Geom. Marco Carpinì, iscritti all'albo dei periti del Tribunale di Firenze, in qualità di componenti del Collegio tecnico di supporto ai Commissari Liquidatori del Concordato in epigrafe come da formale nomina ricevuta dal Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo, sono stati incaricati ad eseguire la stima del *più probabile valore realizzabile dalla vendita* dell'appartamento e relativi accessori posto al piano primo dell'immobile, facente parte dell'area oggetto del lotto 1a comparto B1a del Piano Esecutivo di Intervento del PEEP, in Viale G. di Vittorio del Capoluogo di Santa Croce sull'Arno.

B) RISPOSTA AL QUESITO**B1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI**

L'unità immobiliare in esame è situata al piano primo del n° civico 7 con ingresso al centro per chi arriva sul pianerottolo salendo le scale ed è composta da due vani utili, ossia, soggiorno-pranzo con angolo cottura e camera matrimoniale, più disimpegno, ripostiglio e servizio igienico (completo di allacci alla rete idrica, scarichi, wc, bidet, lavabo e doccia). L'appartamento è altresì dotato di due terrazze accessibili una dal soggiorno, l'altra dalla camera nonché da una cantina al piano terreno.

Tutti i vani hanno altezza utile di ml 2,70, sono pavimentati con mattonelle e battiscopa in legno, con soffitti e pareti intonacati a civile e tinteggiati. Sono inoltre presenti rivestimenti in monocottura montati su porzioni delle pareti della cucina (h = ml. 1,50) e del bagno (h = ml. 2,20).

L'unità immobiliare è munita di infissi esterni, costituiti da finestre c/o porte-finestre con vetro camera e avvolgibili in pvc, portoncino di ingresso blindato.

dato, porte interne in legno.

L'impianto di riscaldamento è singolo con caldaia a condensazione con radiatori in alluminio verniciato montati in ogni vano.

L'appartamento è dotato di un posto auto scoperto al piano terreno, con accesso dall'area comune esterna.

L'appartamento risulta abitato dal sig. [REDACTED] in forza del contratto di affitto non datato e privo di registrazione. Al momento del sopralluogo l'unità era in buono stato di manutenzione.

B1.1) DATI CATASTALI E CONFINI

L'unità immobiliare è attualmente rappresentata al Catasto Fabbricati della Provincia di Pisa, Comune censuario di Santa Croce sull'Arno, nel foglio di mappa 14, p.lla 1095, con i seguenti dati identificativi:

– sub. 5, cat. A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 364,23 (appartamento e cantina);

confini: parti comuni, [REDACTED]

sub. 35, cat. C/6, classe I, consistenza 13 mq, rendita € 65,13 (posto auto scoperto);

confini: parti comuni, [REDACTED]

in conto a:

– [REDACTED]
[REDACTED]

Le planimetrie agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno sono conformi al progetto approvato ed allo stato attuale delle stesse unità immobiliari.

BI.2) CONSISTENZA – SUPERFICIE CONVENZIONALE

In merito alla consistenza dell'unità immobiliare oggetto di valutazione si riporta nella seguente tabella il riepilogo delle superfici lorde vendibili calcolate sulla scorta delle rilevazioni metriche eseguite in occasione del sopralluogo:

	Superficie in mq (¹)			
	piano primo	terrazza	cantina	posto auto
Appartamento	52,97	11,12	4,20	13,00

(¹) Le consistenze sopra indicate sono nette per gli elementi accessori, lorde per l'unità principale (secondo i criteri del DPR n° 138/98).

Per quanto concerne l'individuazione della superficie convenzionale (o commerciale), si è ritenuto opportuno operare secondo i criteri riportati dall' "Osservatorio del Mercato Immobiliare", che indica, conformemente agli usi locali nonché alle norme UNI 10750, le percentuali di partecipazione delle superfici dei vari ambienti degli edifici di civile abitazione, in base alle loro diverse caratteristiche tipologiche e di destinazione, ossia:

- vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, disimpegni, ecc.) con altezza utile interna di m. 2,70: 100% della superficie;
- pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:
 - balconi, terrazze, logge: 30% fino a mq 25 e 10% per la quota eccedente;
- pertinenze esclusive accessorie (cantine, magazzini, soffitte, ecc) non direttamente comunicanti con i vani principali: 25% della superficie;
- posto auto: 35%.

Nel nostro caso, quindi, si adottano i seguenti coefficienti di ragguaglio:

Descrizione	Coefficiente
Appartamento	1,00

Terrazze	0,30
Cantina	0,25
Posto auto	0,35

La superficie convenzionale complessiva risulta, pertanto, dal seguente prospetto:

Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente	Superficie Raggiungibile (mq)
Appartamento	52,97	1,00	52,97
Terrazza	11,12	0,30	3,34
Cantina	4,20	0,25	1,05
Posto auto	13,00	0,35	4,55
Totale superficie:			61,91 ≈ 62

B2) REGOLARITÀ URBANISTICO-AMMINISTRATIVA

L'edificio in cui insistono le unità immobiliari è stato costruito in esecuzione del lotto 1A comparto B1a del Piano Esecutivo di Intervento del PEEP, in Viale G. Di Vittorio del Capoluogo ed in conformità del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Santa Croce sull'Arno in data 07/03/2007 al n° [REDACTED] e successiva variante in data 20/11/2007 al n° [REDACTED]. In data 28/10/2008 con il prot. [REDACTED] veniva presentata la variante in corso d'opera, con comunicazione dello stato finale dei lavori, depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Croce sull'Arno in data 28/10/2008 prot. [REDACTED].

La certificazione di abitabilità è stata inoltrata al Comune di Santa Croce sull'Arno in data 16/02/2009 con prot. [REDACTED] pratica n. [REDACTED].

B3) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Dalla lettura della documentazione consegnata ai sottoscritti e dalla documentazione catastale acquisita è emerso che i terreni originari sono stati acquistati dal [REDACTED] con atto del Notaio [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] registrato ad Empoli in data [REDACTED].

05/11/2004 al n. [REDACTED] e trascritto in data 12/11/2004 al n. [REDACTED]

Con atto [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] registrato ad Empoli in data 15/11/2004 e trascritto in data 15/11/2004 al n. [REDACTED] veniva stipulato atto di convenzione con il Comune di Santa Croce sull'Arno ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 e dell'art. 8 della Legge 10/77. Detta convenzione veniva poi modificata con atto integrativo del segretario generale comunale Dr. [REDACTED] del 08/02/08 rep. [REDACTED] e con successiva modifica all'atto aggiuntivo alla convenzione originaria sempre rogata dal segretario generale comunale Dr. [REDACTED] [REDACTED] data 16/10/08 rep. [REDACTED]

Attualmente le unità oggetto della presente perizia risultano essere intestate allo stesso [REDACTED]

B4) PARTICOLARI CONDIZIONI

Si evidenzia, come già riferito, che il fabbricato di cui l'alloggio fa parte di un comparto destinato ad edilizia residenziale ai sensi della Legge 865/71. E' stato realizzato previa sottoscrizione della convenzione di cui all'atto [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] (vedi all. 8 per l'integrale lettura). Detta convenzione imponeva alcune limitazioni (tipiche per le cessioni delle aree per la realizzazione dei Piani di Edilizia Economica Popolare) di cui, in particolare, si evidenziano quelle limitative per le vendite e locazione degli immobili, riguardanti i requisiti dei soci-acquirenti o assegnatari (art 6 e 7), i criteri e il prezzo di cessione e locazione (art 8, 9, 11 e 12), le tipologie e caratteristiche degli alloggi (art. 5).

L'integrazione della suddetta convenzione di cui all'atto del segretario generale comunale [REDACTED] del 08/02/08 rep. [REDACTED] (vedi all. 9 per l'integrale lettura) imponeva anch'essa alcune limitazioni in riferimento alla qualità e caratteristiche costruttive degli alloggi di edilizia agevolata in locazione (art.4), ai re-

quisiti dei beneficiari degli alloggi di edilizia agevolata in locazione (art. 6) ed alla determinazione del canone di locazione degli alloggi fruitori di contributo pubblico (art. 7).

Nel caso di vendita giudiziaria dei beni qui descritti nell'ambito della procedura concordataria, i sottoscritti si limitano ad evidenziare l'esistenza della predetta convenzione lasciando ai Commissari Giudiziali e Liquidatori, nonché al Giudice Delegato, ogni decisione in merito alla formulazione del bando d'asta, alle modalità di vendita e ad eventuali obblighi degli aggiudicatari, le cui scelte assumono profili legali e procedurali che esulano dalle competenze tecniche degli scriventi.

B5) METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dei beni sarà eseguita applicando il criterio estimativo sintetico-comparativo, in base alle risultanze di opportune ricerche di mercato ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari.

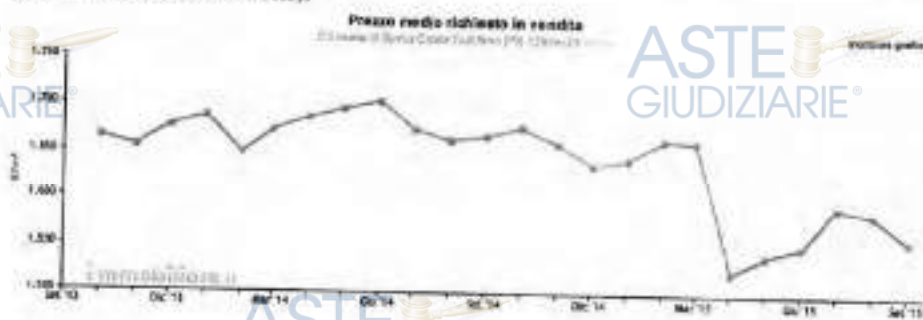
Le indagini di mercato condotte presso locali operatori del settore immobiliare hanno consentito di acquisire informazioni in merito agli effettivi prezzi corrisposti per recenti compravendite di appartamenti posti in zona e con caratteristiche pressoché simili a quelle in esame. Detti valori sono stati confrontati con le quotazioni dell'Agenzia del Territorio (valori Osservatorio del Mercato Immobiliare - vedi all. 11) e con pubblicazioni di operatori specializzati.

B6) INDAGINI DI MERCATO

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un comparto PEEP, che attiene in genere ad edilizia di tipo economico. Tuttavia, i materiali e le finiture delle unità, seppur non di alto pregio, possiedono una certa qualità anche se l'apprezzamento dell'immobile nel suo insieme risente dell'ubicazione.

Dalle indagini eseguite dai sottoscritti è emerso che, nella zona in questione, i prezzi a corpo mediamente pattuiti per unità immobiliari di taglio medio ed in buono stato di manutenzione, completi di impiantistica e con rifiniture eseguite con materiali di media qualità e con medesime dotazioni di parti accessorie, si attestano tra 75.000,00 e 80.000,00 €, mentre le valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) attualmente disponibili e riferite al 2° semestre 2014, indicano per abitazioni civili in ottimo stato di manutenzione un range compreso tra 1.150,00 e 1.600 €/mq.

Si deve tuttavia rilevare che l'andamento generale del mercato immobiliare nel corso del 2014 nell'intera area di Santa Croce sull'Arno ha subito una continua flessione, come riscontrato nel grafico seguente, estratto dalle pubblicazioni del sito www.immobiliare.it, che rappresenta il prezzo medio richiesto (si tenga presente che attualmente il prezzo richiesto è soggetto a consistenti ribassi dovuti alle contrattazioni):



Fonte immobiliare.it

Nel grafico si osserva l'andamento medio del mercato immobiliare (prezzi richiesti) nel comune in esame negli ultimi 24 mesi, rilevando che dal dicembre 2014 (prezzo medio 1.630 €/mq circa) al settembre 2015 (valore medio 1.550 €/mq circa) si è verificata una flessione del 5% circa.

Si ritiene che anche i prezzi "pattuiti" abbiano subito analoga flessione.

pertanto i valori OMI aggiornati in base al suddetto decremento si riducono nel range compreso tra 1.100 €/mq e 1.520 €/mq.

È bene precisare che il grafico indica quotazioni medie e pertanto è significativo di un andamento generale, non offrendo valori più specifici riferiti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Le rilevazioni pubblicate dal "borsinoimmobiliare" indicano anche i valori di immobili residenziali all'ottobre 2015, distinti però per qualità e stato di conservazione nella zona di riferimento:

Comune		Quotazioni & Rendimenti (ottobre 2015)					
Zona		Capokago					
Abitazioni		Stato di conservazione			Stato di conservazione		
		1° Fascia	Fascia media	2° Fascia	1° Fascia	Fascia media	2° Fascia
Abitazioni civili (in buono stato)		1.672	1.273	1.474	3,6	4,0	4,5
Rend.							
Uffici (in buono stato)		565	1.184	1.385	4,5	5,8	7,1
Rend.							
Ristoranti (in buono stato)		834	697	750	0,5	0,9	0,0
Rend.							
Insegna (in buono stato)		094	1.138	1.365	4,5	5,4	6,3
Rend.							

Valutazioni estratte dal sito www.borsinoimmobiliare.it

Scelta anche in questo caso per l'immobile in oggetto la categoria di abitazioni civili, nonché, trattandosi di recente costruzione, uno stato di conservazione buono e collocando il medesimo nella fascia media, in ragione del grado e della qualità di contesto, tipologia edilizia, componenti e finiture, il più probabile valore di mercato può collocarsi in circa €/mq 1.250,00, valore fra l'altro compreso nel range indicato dall'OMI aggiornato.

B7) CONDIZIONE DEL BENE - DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO e A BASE D'ASTA

Come già riferito al precedente capitolo B6) il più probabile prezzo medio di mercato è di circa 1250 €/mq per un appartamento situato ad un piano intermedio, dotato di ascensore, con livello medio di luminosità e panoramicità.

Nel caso in esame trattandosi di un appartamento posto al piano primo con ascensore condominiale, il coefficiente correttivo che tiene conto del livello di piano è pari a $C_p = 1$. Poiché anche il livello di panoramicità e luminosità è da considerarsi medio, anche i relativi coefficienti correttivi sono pari all'unità.

Richiamata la superficie commerciale calcolata in mq 62, il più probabile valore complessivo dell'unità immobiliare ad oggi è quindi, pari a:
 $\text{mq } 62 \times 1,00 \times \text{€/mq } 1.250,00 = \text{€ } 77.500,00$

Tale importo è allineato al prezzo a corpo corrente nella medesima zona per un alloggio similare nel numero dei vani e di accessori.

Il valore suddetto è riferito nell'ipotesi di conformità edilizia urbanistica e catastale come di fatto riscontrata.

Poiché le unità immobiliari in esame (appartamento, cantina e posto auto) ad oggi risultano occupate dal sig. [REDACTED] (come verificato nel corso del sopralluogo del 03/11/2015), occorrerà effettuare una detrazione che tenga conto della non piena disponibilità immediata dei beni, che i sottoscritti indicano intorno al 30%, come di prassi. In tale ipotesi, quindi, il più probabile valore di mercato del bene considerato occupato è pari a $\text{€ } 77.500,00 \times (1-30\%) = \text{€ } 54.250,00 \approx \text{€ } 55.000,00$.

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta può essere individuato, come di consuetudine, ap-

plicando un decremento del 10% sul più probabile valore di mercato e quindi, nel caso in esame, pari a circa € 77.500,00 - 7.750,00 = € 70.000,00 nel caso in cui il bene sia da considerarsi libero, ossia di € 49.500,00 nel caso in cui sia da considerarsi occupato.

§§§§§§§§

I sottoscritti nel ritenere di aver offerto le necessarie informazioni richieste, rimangono a disposizione per eventuali chiarimenti o necessità.

Con osservanza.

Firenze, lì 05.11.2015

I tecnici incaricati

Dott. Ing. Rinaldo Mari


Geom. Marco Carpini


ALLEGATI

1. documentazione fotografica;
2. estratto di mappe catastale;
3. visure catastali;
4. elaborato planimetrico;
5. planimetrie catastali (appartamento più posto auto);

8. atto di convenzione del 25/10/04, Rep. [REDACTED]

9. atto integrativo di convenzione del 08/02/08, Rep. [REDACTED]

10. modifica all' integrativo di convenzione del 16/10/08, Rep. [REDACTED]

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2015

Dati della richiesta		Comune di SANTA CROCE SULL'ARNO (Codice: I177)									
Catasto Fabbricati		Provincia di PISA									
Unità immobiliare		Foglio: 14 Particella: 1095 Sub.: 5									
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	DATI DERIVANTI DA
1	Urbana	14	1095	5	Cens.	Zona	A/2	3	3,5 vani	Euro 364,23	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2011 n. 46350.1/2011 in atti dal 24/05/2011 (protocollo n. PI0124461) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo		VIA GIUSEPPE DOSSETTI SNC piano: T-1;									
annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)									

TESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 23/12/2008 n. 2941.1/2008 in atti dal 23/12/2008 (protocollo n. PI0305055) Registrazione: COSTITUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Allegato "3"

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2015

Dati della richiesta		Comune di SANTA CROCE SULL' ARNO (Codice: I177)									
Catasto Fabbricati		Provincia di PISA									
Unità immobiliare		Foglio: 14 Particella: 1095 Sub.: 35									
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	14	1095	35			C/6	1	13 m²	Euro 65,13	
Indirizzo		VIA GIUSEPPE DOSSETTI SNC piano: T;									
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)									

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
				(1) Proprietà per 1/1	
1				COSTITUZIONE del 23/12/2008 n. 2941.1/2008 in atti dal 23/12/2008 (protocollo n. PI0305055) Registrazione: COSTITUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Allegato "3"

Agencia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Pisa



Agenzia del Territorio

CATASTO FABBRICATI

Ufficio Provinciale di
Pisa

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.v. in Comune di Santa Croce sull'Arno
Via Interna A viale di Vittorio _____ div. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 14

Particella: 1095

Subalterno: 5

Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

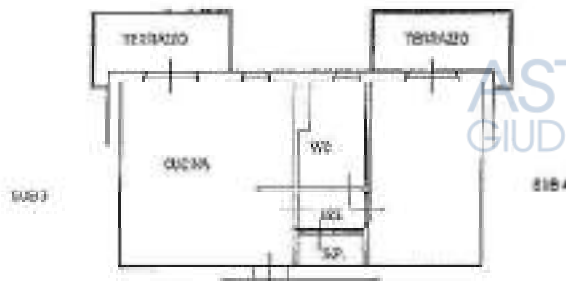
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



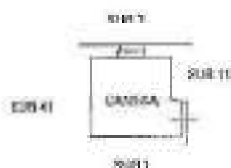
ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO PRIMO h: 2,70ml

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PIANO TERRA h: 2,70ml

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Pisa

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di M.I.U. in Comune di Santa Croce sull'Arno
 Via Interna A Viale Di Vittoria _____ civ. SNC
 Identificativi Catastali: _____ Compilata da: _____
 Sezione: _____
 Foglio: 14
 Particella: 1095
 Subalterno: 35

Schema n. 1 Scala 1:200

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

SUB 34

POSTO
 AUTO

SUB 36

SUB 43

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE

[REDACTED]

G.D.: Dott.ssa Rosa Selvarolo

[REDACTED]

OGGETTO:

[REDACTED]
Valutazione Appartamento posto in Santa Croce sull'Arno, Via Martin Luther King n. 9 posto al piano primo.

Cespite 6

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

INDICE

A) INCARICO.....	2
B) RISPOSTA AL QUESITO	2
B1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	2
B1.1) DATI CATASTALI E CONFINI	3
B1.2) CONSISTENZA - SUPERFICIE CONVENZIONALE	4
B2) REGOLARITÀ URBANISTICO-AMMINISTRATIVA	5
B3) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ	5
B4) PARTICOLARI CONDIZIONI	6
B5) METODOLOGIA DI STIMA	7
B6) INDAGINI DI MERCATO	7
B7) CONDIZIONE DEL BENE - DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO e A BASE D'ASTA	10

A) INCARICO

I sottoscritti Dott. Ing. Rinaldo Mari e Geom. Marco Carpinì, iscritti all'Albo dei periti del Tribunale di Firenze, in qualità di componenti del Collegio tecnico di supporto ai Commissari Liquidatori del Concordato in epigrafe come da formale nomina ricevuta dal Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo, sono stati incaricati ad eseguire la stima del *più probabile valore realizzabile dalla vendita* dell'appartamento e relativi accessori posto al piano primo dell'immobile, facente parte dell'area oggetto del lotto 1a comparto B1a del Piano Esecutivo di Intervento del PEEP, in Viale G. di Vittorio del Capoluogo di Santa Croce sull'Arno.

B) RISPOSTA AL QUESITO**B1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI**

L'unità immobiliare in esame è situata al piano primo del n° civico 9 con ingresso a destra per chi arriva sul pianerottolo salendo le scale ed è composta da tre vani utili, ossia, soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera matrimoniale e camera singola, più disimpegno, ripostiglio e servizio igienico (completo di allacci alla rete idrica, scarichi, wc, bidet, lavabo e doccia). L'appartamento è altresì dotato di due terrazze, una accessibile dalla camera matrimoniale, l'altra dal soggiorno nonché da una cantina al piano terreno.

Tutti i vani hanno altezza utile di ml 2,70, sono pavimentati con mattonelle e battiscopa in legno, con soffitti e pareti intonacati a civile e tinteggiati. Sono inoltre presenti rivestimenti in monocottura montati su porzioni delle pareti della cucina (h = ml. 1,50) e del bagno (h = ml. 2,20).

L'unità immobiliare è munita di infissi esterni, costituiti da finestre e/o porte-finestre con vetro camera e avvolgibili in pvc, portoncino di ingresso blindato.

dato, porte interne in legno.

L'impianto di riscaldamento è singolo con caldaia a condensazione con radiatori in alluminio preverniciato montati in ogni vano.

L'appartamento è dotato di un posto auto scoperto al piano terreno, con accesso dall'area comune esterna.

L'appartamento risulta abitato dalla sig.ra [REDACTED] in forza del contratto di affitto del [REDACTED]. Al momento del sopralluogo del 13/03/2015 l'unità era in buono stato di manutenzione, fatta salva la necessità di piccole opere di revisione consistenti nella ripresa dell'imbiancatura nella parete del bagno.

BI.1) DATI CATASTALI E CONFINI

L'unità immobiliare è attualmente rappresentata al Catasto Fabbricati della Provincia di Pisa, Comune censuario di Santa Croce sull'Arno, nel foglio di mappa 14, p.lla 1095, con i seguenti dati identificativi:

- sub. 6, cat. A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 468,30 (appartamento e cantina);

confini: parti comuni su più lati, [REDACTED]

- sub. 34, cat. C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita € 65,13 (posto auto scoperto);

confini: parti comuni, [REDACTED] S.S.B.

in conto a:

- [REDACTED]
[REDACTED]

Le planimetrie agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno sono conformi al progetto approvato ed allo stato attuale delle stesse unità immobiliari.

B1.2) CONSISTENZA – SUPERFICIE CONVENZIONALE

In merito alla consistenza dell'unità immobiliare oggetto di valutazione si riporta nella seguente tabella il riepilogo delle superfici lorde vendibili calcolate sulla scorta delle rilevazioni metriche eseguite in occasione del sopralluogo:

	Superficie in mq (¹)			
	piano primo	terrazza	cantina	posto auto
Appartamento	70,18	13,93	4,25	13,00

(¹) Le consistenze sopra indicate sono nette per gli elementi accessori, lorde per l'unità principale (secondo i criteri del DPR n° 138/98).

Per quanto concerne l'individuazione della superficie convenzionale (o commerciale), si è ritenuto opportuno operare secondo i criteri riportati dall' "Osservatorio del Mercato Immobiliare", che indica, conformemente agli usi locali nonché alle norme UNI 10750, le percentuali di partecipazione delle superfici dei vari ambienti degli edifici di civile abitazione, in base alle loro diverse caratteristiche tipologiche e di destinazione, ossia:

- vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, disimpegni, ecc.) con altezza utile interna di m. 2,70: 100% della superficie;
- pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:
 - balconi, terrazze, logge: 30% fino a mq 25 e 10% per la quota eccedente
- pertinenze esclusive accessorie (cantine, magazzini, soffitte, ecc) non direttamente comunicanti con i vani principali: 25% della superficie;
- posto auto: 35%.

Nel nostro caso, quindi, si adottano i seguenti coefficienti di ragguglio:

Descrizione	Coefficiente
Appartamento	1,00

Terrazze	0,30
Cantina	0,25
Posto auto	0,35

La superficie convenzionale complessiva risulta, pertanto, dal seguente prospetto:

Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente	Superficie Raggiungibile (mq)
Appartamento	70,18	1,00	70,18
Terrazza	13,93	0,30	4,18
Cantina	4,25	0,25	1,06
Posto auto	13,00	0,35	4,55
Totale superficie:			79,97 ≈ 80

B2) REGOLARITÀ URBANISTICO-AMMINISTRATIVA

L'edificio in cui insistono le unità immobiliari è stato costruito in esecuzione del lotto 1A comparto B1a del Piano Esecutivo di Intervento del PEEP, in Viale G. Di Vittorio del Capoluogo ed in conformità del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Santa Croce sull'Arno in data 07/03/2007 al n° [REDACTED] e successiva variante in data 20/11/2007 al n° [REDACTED]. In data 28/10/2008 con il prot. [REDACTED] veniva presentata la variante in corso d'opera, con comunicazione dello stato finale dei lavori, depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Croce sull'Arno in data 28/10/2008 prot. [REDACTED].

La certificazione di abitabilità è stata inoltrata al Comune di Santa Croce sull'Arno in data 16/02/2009 con prot. [REDACTED] pratica n. [REDACTED].

B3) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Dalla lettura della documentazione consegnata ai sottoscritti e dalla documentazione catastale acquisita è emerso che i terreni originari sono stati acquistati dal [REDACTED] con atto del Notaio [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] registrato ad Empoli in data [REDACTED].

05/11/2004 al n. [REDACTED] e trascritto in data 12/11/2004 al n. [REDACTED]

Con atto [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] registrato ad Empoli in data 15/11/2004 e trascritto in data 15/11/2004 al n. [REDACTED] veniva stipulato atto di convenzione con il Comune di Santa Croce sull'Arno ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 e dell'art. 8 della Legge 10/77. Detta convenzione veniva poi modificata con atto integrativo del segretario generale comunale Dr. [REDACTED] del 08/02/08 rep. [REDACTED] e con successiva modifica all'atto aggiuntivo alla convenzione originaria sempre rogata dal segretario generale comunale Dr. [REDACTED] [REDACTED] datata 16/10/08 rep. [REDACTED]

Attualmente le unità oggetto della presente perizia risultano essere intestate allo stesso [REDACTED]

B4) PARTICOLARI CONDIZIONI

Si evidenzia, come già riferito, che il fabbricato di cui l'alloggio fa parte di un comparto destinato ad edilizia residenziale ai sensi della Legge 865/71. E' stato realizzato previa sottoscrizione della convenzione di cui all'atto [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] (vedi all. 8 per l'integrale lettura). Detta convenzione imponeva alcune limitazioni (tipiche per le cessioni delle aree per la realizzazione dei Piani di Edilizia Economica Popolare) di cui, in particolare, si evidenziano quelle limitative per le vendite e locazione degli immobili, riguardanti i requisiti dei soci-acquirenti o assegnatari (art 6 e 7), i criteri e il prezzo di cessione e locazione (art 8, 9, 11 e 12), le tipologie e caratteristiche degli alloggi (art. 5).

L'integrazione della suddetta convenzione di cui all'atto del segretario generale comunale [REDACTED] del 08/02/08 rep. [REDACTED] (vedi all. 9 per l'integrale lettura) imponeva anch'essa alcune limitazioni in riferimento alla qualità e caratteristiche costruttive degli alloggi di edilizia agevolata in locazione (art.4), ai re-

quisiti dei beneficiari degli alloggi di edilizia agevolata in locazione (art. 6) ed alla determinazione del canone di locazione degli alloggi fruitori di contributo pubblico (art. 7).

Nel caso di vendita giudiziaria dei beni qui descritti nell'ambito della procedura concordataria, i sottoscritti si limitano ad evidenziare l'esistenza della predetta convenzione lasciando ai Commissari Giudiziali e Liquidatori, nonché al Giudice Delegato, ogni decisione in merito alla formulazione del bando d'asta, alle modalità di vendita e ad eventuali obblighi degli aggiudicatari, le cui scelte assumono profili legali e procedurali che esulano dalle competenze tecniche degli scriventi.

B5) METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dei beni sarà eseguita applicando il criterio estimativo sintetico-comparativo, in base alle risultanze di opportune ricerche di mercato ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari.

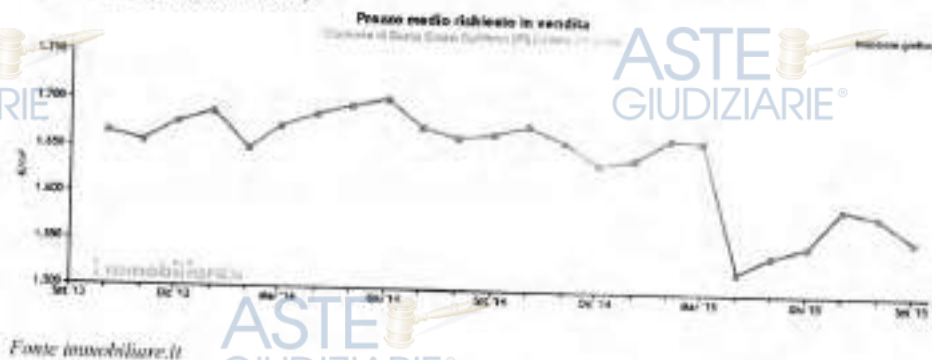
Le indagini di mercato condotte presso locali operatori del settore immobiliare hanno consentito di acquisire informazioni in merito agli effettivi prezzi corrisposti per recenti compravendite di appartamenti posti in zona e con caratteristiche pressoché simili a quelle in esame. Detti valori sono stati confrontati con le quotazioni dell'Agenzia del Territorio (valori Osservatorio del Mercato Immobiliare - vedi all. 11) e con pubblicazioni di operatori specializzati.

B6) INDAGINI DI MERCATO

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un comparto PEEP, che attiene in genere ad edilizia di tipo economico. Tuttavia, i materiali e le finiture delle unità, seppur non di alto pregio, possiedono una certa qualità anche se l'apprezzamento dell'immobile nel suo insieme risente dell'ubicazione.

Dalle indagini eseguite dai sottoscritti è emerso che, nella zona in questione, i prezzi a corpo mediamente pattuiti per unità immobiliari di taglio medio ed in buono stato di manutenzione, completi di impiantistica e con rifiniture eseguite con materiali di media qualità e con medesime dotazioni di parti accessorie, si attestano tra 95.000,00 e 105.000,00 €, mentre le valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) attualmente disponibili e riferite al 2° semestre 2014, indicano per abitazioni civili in ottimo stato di manutenzione un range compreso tra 1.150,00 e 1.600 €/mq.

Si deve tuttavia rilevare che l'andamento generale del mercato immobiliare nel corso del 2014 nell'intera area di Santa Croce sull'Arno ha subito una continua flessione, come riscontrato nel grafico seguente, estratto dalle pubblicazioni del sito www.immobiliare.it: che rappresenta il prezzo medio richiesto (si tenga presente che attualmente il prezzo richiesto è soggetto a consistenti ribassi dovuti alle contrattazioni);



Nel grafico si osserva l'andamento medio del mercato immobiliare (prezzi richiesti) nel comune in esame negli ultimi 24 mesi, rilevando che dal dicembre 2014 (prezzo medio 1.630 €/mq circa) al settembre 2015 (valore medio 1.550 €/mq circa) si è verificata una flessione del 5% circa.

Si ritiene che anche i prezzi "pattuiti" abbiano subito analoga flessione.

pertanto i valori OMI aggiornati in base al suddetto decremento si riducono nel range compreso tra 1.100 €/mq e 1.520 €/mq.

È bene precisare che il grafico indica quotazioni medie e pertanto è significativo di un andamento generale, non offrendo valori più specifici riferiti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Le rilevazioni pubblicate dal "borsinoimmobiliare" indicano anche i valori di immobili residenziali all'ottobre 2015, distinti però per qualità e stato di conservazione nella zona di riferimento:

Comuni		Quotazioni e Rendimenti (ottobre 2015)					
Zona		Capoluogo					
Borsa e Val.		Aggi. Rendimento		Ind. di Qualità Edilizia		Rendimenti	
Abitazioni civili (in buona stato)		2° fascia	Fascia media	3° fascia	2° fascia	Fascia media	3° fascia
Lazio		1.072	1.273	1.474	3,6	4,0	4,5
Uffici (in buona stato)		2° fascia	Fascia media	3° fascia	2° fascia	Fascia media	3° fascia
Lazio		953	1.104	1.305	4,5	5,8	7,1
Box (in buona stato)		2° fascia	Fascia media	3° fascia	2° fascia	Fascia media	3° fascia
Lazio		634	697	760	0,0	0,0	0,0
Negozii (in buona stato)		2° fascia	Fascia media	3° fascia	2° fascia	Fascia media	3° fascia
Lazio		894	1.139	1.385	4,5	5,4	6,3

Valutazioni estratte dal sito www.borsinoimmobiliare.it

Scelta anche in questo caso per l'immobile in oggetto la categoria di abitazioni civili, nonché, trattandosi di recente costruzione, uno stato di conservazione buono e collocando il medesimo nella fascia media, in ragione del grado e della qualità di contesto, tipologia edilizia, componenti e finiture, il più probabile valore di mercato può collocarsi in circa €/mq 1.250,00, valore fra l'altro compreso nel range indicato dall'OMI aggiornato.

B7) CONDIZIONE DEL BENE - DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO e A BASE D'ASTA

Come già riferito al precedente capitolo B6) il più probabile prezzo medio di mercato è di circa 1250 €/mq per un appartamento situato ad un piano intermedio, dotato di ascensore, con livello medio di luminosità e panoramicità.

Nel caso in esame trattandosi di un appartamento posto al piano primo con ascensore condominiale, il coefficiente correttivo che tiene conto del livello di piano è pari a $C_p = 1$. Poiché anche il livello di panoramicità e luminosità è da considerarsi medio, anche i relativi coefficienti correttivo sono pari all'unità.

Richiamata la superficie commerciale calcolata in mq 80, il più probabile valore complessivo dell'unità immobiliare ad oggi è quindi, pari a:

$$\text{mq } 80 \times 1,00 \times \text{€/mq } 1.250,00 = \underline{\underline{\text{€ } 100.000,00}}$$

Tale importo è allineato al prezzo a corpo corrente nella medesima zona per un alloggio simile nel numero dei vani e di accessori.

Il valore suddetto è riferito nell'ipotesi di conformità edilizia urbanistica e catastale come di fatto riscontrata.

La presenza dei difetti segnalati nella parte descrittiva comporta la necessità di un intervento di ripristino consistente nella ripresa dell'imbiancatura della parete del bagno, il cui costo globale forfettario è stimato in €. 500,00.

Ciò comporta una detrazione a valor capitale di pari importo per cui il valore commerciale dell'unità in parola è uguale a:

$$V = \text{€ } 100.000,00 - \text{€ } 500,00 = \underline{\underline{\text{€ } 99.500,00}}$$

Poiché le unità immobiliari in esame (appartamento, cantina e posto auto) ad oggi risultano occupate dal sig.ra [REDACTED] (come verificato nel corso del sopralluogo del 13/03/2015), occorrerà effettuare una detrazione che tenga conto

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

della non piena disponibilità immediata dei beni, che i sottoscritti indicano intorno al 30%, come di prassi. In tale ipotesi, quindi, il più probabile valore di mercato del bene considerato occupato è pari a $€ 100.000,00 \times (1-30\%) - € 500,00 \approx €$
69.500,00.

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta può essere individuato, come di consuetudine, applicando un decremento del 10% sul più probabile valore di mercato e quindi, nel caso in esame, pari a circa $€ 99.500,00 - 9.950,00 \approx €$ **89.500,00** nel caso in cui il bene sia da considerarsi libero, ossia di **€ 62.500,00** nel caso in cui sia da considerarsi occupato.

I sottoscritti nel ritenere di aver offerto le necessarie informazioni richieste, rimangono a disposizione per eventuali chiarimenti o necessità.

Con osservanza.

Firenze, lì 05.11.2015

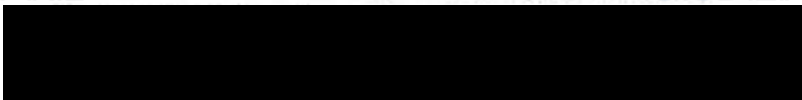
I tecnici incaricati

Dott. Ing. Rinaldo Mari

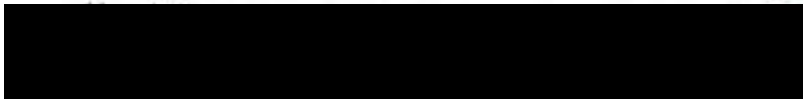
Geom. Marco Carpinì

ALLEGATI

1. documentazione fotografica;
2. estratto di mappa catastale;
3. visure catastali;
4. elaborato planimetrico;
5. planimetrie catastali (appartamento più posto auto);



8. atto di convenzione del 25/10/04, Rep. [REDACTED]
9. atto integrativo di convenzione del 08/02/08, Rep. [REDACTED]
10. modifica all' integrativo di convenzione del 16/10/08, Rep. [REDACTED]



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2015

Dati della richiesta		Comune di SANTA CROCE SULL'ARNO (Codice: I177)									
Catasto Fabbricati		Provincia di PISA									
Unità immobiliare		Foglio: 14 Particella: 1095 Sub.: 6									
		</									

Allegato "3"

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2015

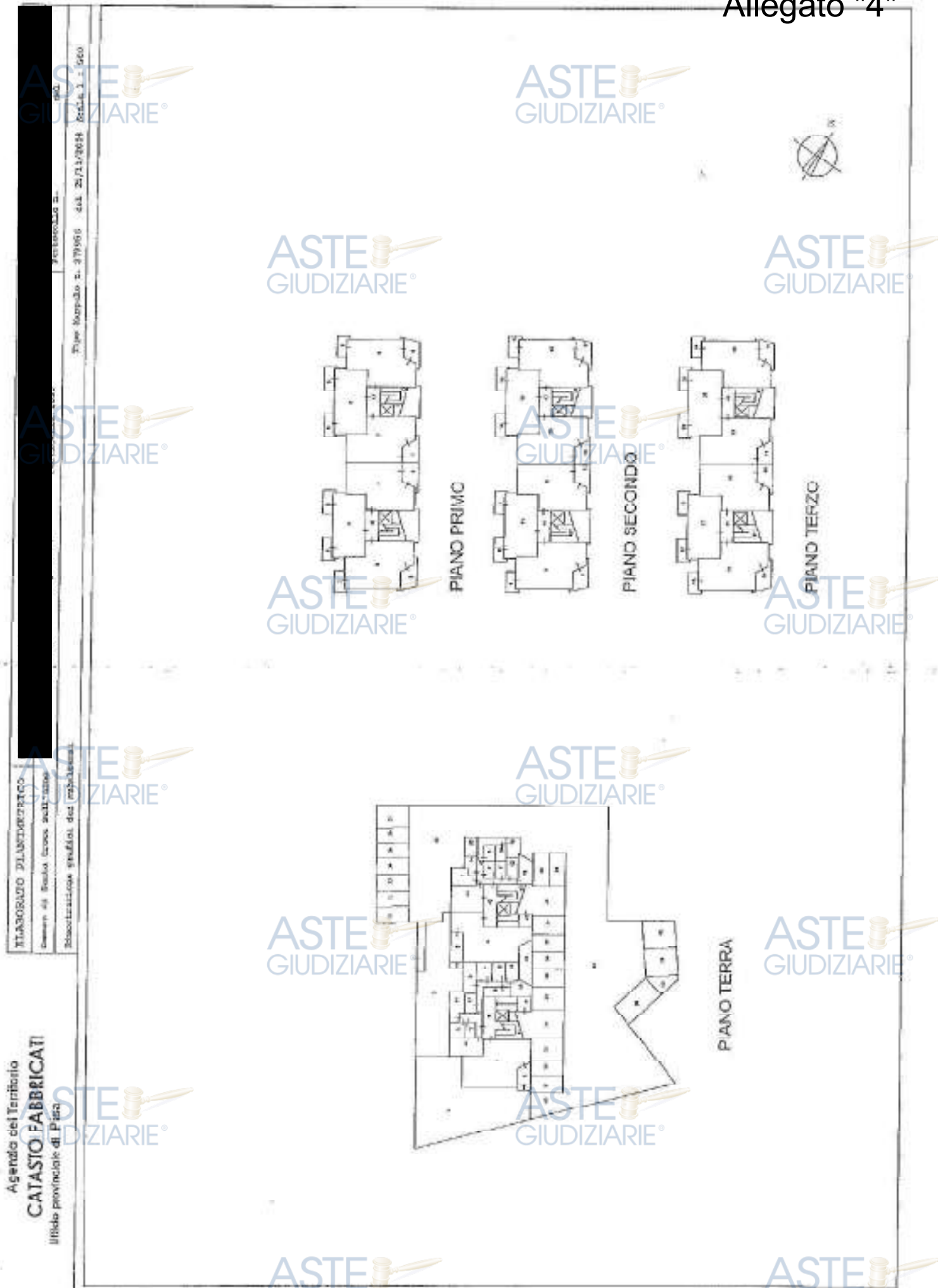
Dati della richiesta		Comune di SANTA CROCE SULL' ARNO (Codice: I177)									
Catasto Fabbricati		Provincia di PISA									
Unità immobiliare		Foglio: 14 Particella: 1095 Sub.: 34									
N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
Urbana	14	1095	34	Cens.	Zona	C/6	1	13 m²	Euro 65,13	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2011 n. 46379.1/2011 in atti dal 24/05/2011 (protocollo n. PI0124490)	
Indirizzo		VIA GIUSEPPE DOSSETTI SNC piano: T;									
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)									
TESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI		
1									(1) Proprieta` per 1/1		
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 23/12/2008 n. 2941.1/2008 in atti dal 23/12/2008 (protocollo n. PI0305055) Registrazione: COSTITUZIONE									

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica

Tributi erariali: Euro 0,90

Allegato "3"



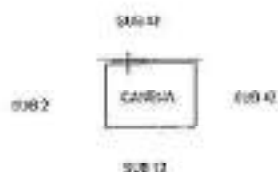
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Pisa

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Croce sull'Arno
 Via Interna A viale Di Vittorio _____ civ. SNC
 Identificativi Catastali:
 Sezione: _____
 Foglio: 14
 Particella: 1095
 Subalterno: 6

Schema n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO h: 2,70ml



PIANO TERRA h: 2,70ml

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Pisa

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Croce Sull'arno
 Via Interna A Viale Di Vittorie _____ niv. SNC
 Identificativi Catastali:
 Sezione: _____
 Foglio: 14
 Particella: 1095
 Subalterno: 34

Scheda n. 1 Scala 1:200

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

SUB 33

POSTO
 AUTO

SUB 35

SUB 43

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

G.D.: Dott.ssa Rosa Selvarolo

OGGETTO:

Valutazione Appartamento posto in Santa Croce sull'Arno, Via Martin Luther King n. 9 posto al piano primo.

Cespite 7

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

INDICE

A) INCARICO.....	2
B) RISPOSTA AL QUESITO.....	2
B1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI.....	2
B1.1) DATI CATASTALI E CONFINI.....	3
B1.2) CONSISTENZA - SUPERFICIE CONVENZIONALE.....	4
B2) REGOLARITÀ URBANISTICO-AMMINISTRATIVA.....	5
B3) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ.....	5
B4) PARTICOLARI CONDIZIONI.....	6
B5) METODOLOGIA DI STIMA.....	7
B6) INDAGINI DI MERCATO.....	7
B7) CONDIZIONE DEL BENE - DETERMINAZIONE DEL PIU'.....	7
PROBABILE VALORE DI MERCATO e A BASE D'ASTA.....	10

A) INCARICO

I sottoscritti Dott. Ing. Rinaldo Mari e Geom. Marco Carpini, iscritti all'albo dei periti del Tribunale di Firenze, in qualità di componenti del Collegio tecnico di supporto ai Commissari Liquidatori del Concordato in epigrafe come da formale nomina ricevuta dal Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo, sono stati incaricati ad eseguire la stima del *più probabile valore realizzabile dalla vendita* dell'appartamento e relativi accessori posto al piano primo dell'immobile, facente parte dell'area oggetto del lotto la comparto B1a del Piano Esecutivo di Intervento del PEEP, in Viale G. di Vittorio del Capoluogo di Santa Croce sull'Arno.

B) RISPOSTA AL QUESITO**B1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI**

L'unità immobiliare in esame è situata al piano primo del n° civico 9 con ingresso a sinistra per chi arriva sul pianerottolo salendo le scale ed è composta da tre vani utili, ossia, soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera matrimoniale e camera singola, più disimpegno, ripostiglio e servizio igienico (completo di allacci alla rete idrica, scarichi, wc, bidet, lavabo e doccia). L'appartamento è altresì dotato di una terrazza con accesso dal soggiorno nonché da una cantina al piano terreno.

Tutti i vani hanno altezza utile di ml. 2,70, sono pavimentati con mattonelle e battiscopa in legno, con soffitti e pareti intonacati a civile e tinteggiati. Sono inoltre presenti rivestimenti in monocottura montati su porzioni delle pareti della cucina (h = ml. 1,50) e del bagno (h = ml. 2,20).

L'unità immobiliare è munita di infissi esterni, costituiti da finestre e/o porte-finestre con vetro camera e avvolgibili in pvc, portoncino di ingresso blindato.

dato, porte interne in legno.

L'impianto di riscaldamento è singolo con caldaia a condensazione con radiatori in alluminio preverniciato montati in ogni vano.

L'appartamento è dotato di un posto auto scoperto al piano terreno, con accesso dall'area comune esterna.

L'appartamento risulta abitato dal sig. [REDACTED] in forza del contratto di affitto non datato e privo di registrazione. Al momento del sopralluogo del 13/03/2015 l'unità era in buono stato di manutenzione.

BI.1) DATI CATASTALI E CONFINI

L'unità immobiliare è attualmente rappresentata al Catasto Fabbricati della Provincia di Pisa, Comune censuario di Santa Croce sull'Arno, nel foglio di mappa 14, p.lla 1095, con i seguenti dati identificativi:

– sub. 7, cat. A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 468,30 (appartamento e cantina);

confini: parti comuni, [REDACTED]

sub. 33, cat. C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita € 60,12 (posto auto scoperto);

confini: parti comuni, [REDACTED]

in conto a:

– [REDACTED]
[REDACTED]

Le planimetrie agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno sono conformi al progetto approvato ed allo stato attuale delle stesse unità immobiliari.

B1.2) CONSISTENZA – SUPERFICIE CONVENZIONALE

In merito alla consistenza dell'unità immobiliare oggetto di valutazione si riporta nella seguente tabella il riepilogo delle superfici lorde vendibili calcolate sulla scorta delle rilevazioni metriche eseguite in occasione del sopralluogo:

	Superficie in mq (*)			
	piano primo	terrazza	cantina	posto auto
Appartamento	68,37	8,60	4,18	12,00

(*) Le consistenze sopra indicate sono nette per gli elementi accessori, lorde per l'unità principale (secondo i criteri del DPR n° 138/98).

Per quanto concerne l'individuazione della superficie convenzionale (o commerciale), si è ritenuto opportuno operare secondo i criteri riportati dall' "Osservatorio del Mercato Immobiliare", che indica, conformemente agli usi locali nonché alle norme UNI 10750, le percentuali di partecipazione delle superfici dei vari ambienti degli edifici di civile abitazione, in base alle loro diverse caratteristiche tipologiche e di destinazione, ossia:

- vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, disimpegni, ecc.) con altezza utile interna di m. 2,70: 100% della superficie;
- pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:
 - balconi, terrazze, logge: 30% fino a mq 25 e 10% per la quota eccedente
- pertinenze esclusive accessorie (cantine, magazzini, soffitte, ecc) non direttamente comunicanti con i vani principali: 25% della superficie;
- posto auto: 35%.

Nel nostro caso, quindi, si adottano i seguenti coefficienti di ragguaglio:

Descrizione	Coefficiente
Appartamento	1,00

Terrazze	0,30
Cantina	0,25
Posto auto	0,35

La superficie convenzionale complessiva risulta, pertanto, dal seguente prospetto:

Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente	Superficie Raggiungibile (mq)
Appartamento	68,37	1,00	68,37
Terrazza	8,60	0,30	2,58
Cantina	4,18	0,25	1,05
Posto auto	12,00	0,35	4,20
Totale superficie:			76,20 $\approx$ 76

B2) REGOLARITÀ URBANISTICO-AMMINISTRATIVA

L'edificio in cui insistono le unità immobiliari è stato costruito in esecuzione del lotto 1A comparto B1a del Piano Esecutivo di Intervento del PEEP, in Viale G. Di Vittorio del Capoluogo ed in conformità del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Santa Croce sull'Arno in data 07/03/2007 al n° [REDACTED] e successiva variante in data 20/11/2007 al n° [REDACTED]. In data 28/10/2008 con il prot. [REDACTED] veniva presentata la variante in corso d'opera, con comunicazione dello stato finale dei lavori, depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Croce sull'Arno in data 28/10/2008 prot. [REDACTED].

La certificazione di abitabilità è stata inoltrata al Comune di Santa Croce sull'Arno in data 16/02/2009 con prot. [REDACTED] pratica n. [REDACTED].

B3) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Dalla lettura della documentazione consegnata ai sottoscritti e dalla documentazione catastale acquisita è emerso che i terreni originari sono stati acquistati dal [REDACTED] con atto del Notaio [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] registrato ad Empoli in data [REDACTED].

05/11/2004 al n. [REDACTED] e trascritto in data 12/11/2004 al n. [REDACTED]

Con atto [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] registrato ad Empoli in data 15/11/2004 e trascritto in data 15/11/2004 al n. [REDACTED] veniva stipulato atto di convenzione con il Comune di Santa Croce sull'Arno ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 e dell'art. 8 della Legge 10/77. Detta convenzione veniva poi modificata con atto integrativo del segretario generale comunale Dr. [REDACTED] del 08/02/08 rep. [REDACTED] e con successiva modifica all'atto aggiuntivo alla convenzione originaria sempre rogata dal segretario generale comunale Dr. [REDACTED] [REDACTED] datata 16/10/08 rep. 10047.

Attualmente le unità oggetto della presente perizia risultano essere intestate allo stesso [REDACTED]

B4) PARTICOLARI CONDIZIONI

Si evidenzia, come già riferito, che il fabbricato di cui l'alloggio fa parte di un comparto destinato ad edilizia residenziale ai sensi della Legge 865/71. E' stato realizzato previa sottoscrizione della convenzione di cui all'atto [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] (vedi all. 8 per l'integrale lettura). Detta convenzione imponeva alcune limitazioni (tipiche per le cessioni delle aree per la realizzazione dei Piani di Edilizia Economica Popolare) di cui, in particolare, si evidenziano quelle limitative per le vendite e locazione degli immobili, riguardanti i requisiti dei soci-acquirenti o assegnatari (art. 6 e 7), i criteri e il prezzo di cessione e locazione (art. 8, 9, 11 e 12), le tipologie e caratteristiche degli alloggi (art. 5).

L'integrazione della suddetta convenzione di cui all'atto del segretario generale comunale [REDACTED] del 08/02/08 rep. [REDACTED] (vedi all. 9 per l'integrale lettura) imponeva anch'essa alcune limitazioni in riferimento alla qualità e caratteristiche costruttive degli alloggi di edilizia agevolata in locazione (art. 4), ai re-

quisiti dei beneficiari degli alloggi di edilizia agevolata in locazione (art. 6) ed alla determinazione del canone di locazione degli alloggi fruanti di contributo pubblico (art. 7).

Nel caso di vendita giudiziaria dei beni qui descritti nell'ambito della procedura concordataria, i sottoscritti si limitano ad evidenziare l'esistenza della predetta convenzione lasciando ai Commissari Giudiziali e Liquidatori, nonché al Giudice Delegato, ogni decisione in merito alla formulazione del bando d'asta, alle modalità di vendita e ad eventuali obblighi degli aggiudicatari, le cui scelte assumono profili legali e procedurali che esulano dalle competenze tecniche degli scriventi.

B5) METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dei beni sarà eseguita applicando il criterio estimativo sintetico-comparativo, in base alle risultanze di opportune ricerche di mercato ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari.

Le indagini di mercato condotte presso locali operatori del settore immobiliare hanno consentito di acquisire informazioni in merito agli effettivi prezzi corrisposti per recenti compravendite di appartamenti posti in zona e con caratteristiche pressoché simili a quelle in esame. Detti valori sono stati confrontati con le quotazioni dell'Agenzia del Territorio (valori Osservatorio del Mercato Immobiliare - vedi art. 11) e con pubblicazioni di operatori specializzati.

B6) INDAGINI DI MERCATO

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un comparto PEEP, che attiene in genere ad edilizia di tipo economico. Tuttavia, i materiali e le finiture delle unità, seppur non di alto pregio, possiedono una certa qualità anche se l'apprezzamento dell'immobile nel suo insieme risente dell'ubicazione.

Dalle indagini eseguite dai sottoscritti è emerso che, nella zona in questione, i prezzi a corpo mediamente pattuiti per unità immobiliari di taglio medio ed in buono stato di manutenzione, completi di impiantistica e con rifiniture eseguite con materiali di media qualità e con medesime dotazioni di parti accessorie, si attestano tra 90.000,00 e 100.000,00 €, mentre le valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) attualmente disponibili e riferite al 2° semestre 2014, indicano per abitazioni civili in ottimo stato di manutenzione un range compreso tra 1.150,00 e 1.600 €/mq.

Si deve tuttavia rilevare che l'andamento generale del mercato immobiliare nel corso del 2014 nell'intera area di Santa Croce sull'Arno ha subito una continua flessione, come riscontrato nel grafico seguente, estratto dalle pubblicazioni del sito www.immobiliare.it: che rappresenta il prezzo medio richiesto (si tenga presente che attualmente il prezzo richiesto è soggetto a consistenti ribassi dovuti alle contrattazioni):



Nel grafico si osserva l'andamento medio del mercato immobiliare (prezzi richiesti) nel comune in esame negli ultimi 24 mesi, rilevando che dal dicembre 2014 (prezzo medio 1.630 €/mq circa) al settembre 2015 (valore medio 1.550 €/mq circa) si è verificata una flessione del 5% circa.

Si ritiene che anche i prezzi "pattuiti" abbiano subito analoga flessione.

pertanto i valori OMI aggiornati in base al suddetto decremento si riducono nel *range* compreso tra 1.100 €/mq e 1.520 €/mq.

È bene precisare che il grafico indica quotazioni medie e pertanto è significativo di un andamento generale, non offrendo valori più specifici riferiti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Le rilevazioni pubblicate dal "*borsinoimmobiliare*" indicano anche i valori di immobili residenziali all'ottobre 2015, distinti però per qualità e stato di conservazione nella zona di riferimento:

Comune		Quotazioni & Rendimenti (ottobre 2015)					
Zona		Capoluogo					
Abitazioni civili		Stato di conservazione		Stato di conservazione		Rendimenti	
		1° Fascia	2° Fascia	3° Fascia	4° Fascia	5° Fascia	Tasso capitalizzato
Abitazioni civili (in buona stato)		1.072	1.373	1.474	3,9	4,0	4,1
Uffici		Stato di conservazione		Stato di conservazione		Rendimenti	
		1° Fascia	2° Fascia	3° Fascia	4° Fascia	5° Fascia	Tasso capitalizzato
Uffici (in buona stato)		903	1.184	1.383	4,5	5,0	5,1
Box & Posteggi		Stato di conservazione		Stato di conservazione		Rendimenti	
		1° Fascia	2° Fascia	3° Fascia	4° Fascia	5° Fascia	Tasso capitalizzato
Box (in buona stato)		634	697	760	0,8	0,8	0,8
Negozii		Stato di conservazione		Stato di conservazione		Rendimenti	
		1° Fascia	2° Fascia	3° Fascia	4° Fascia	5° Fascia	Tasso capitalizzato
Negozii (in buona stato)		894	1.139	1.305	4,1	5,4	5,6

Valutazioni estratte dal sito www.borsinoimmobiliare.it

Scelta anche in questo caso per l'immobile in oggetto la categoria di *abitazioni civili*, nonché, trattandosi di recente costruzione, uno *stato di conservazione buono* e collocando il medesimo nella fascia media, in ragione del grado e della qualità di contesto, tipologia edilizia, componenti e finiture, il più probabile valore di mercato può collocarsi in circa €/mq 1.250,00, valore fra l'altro compreso nel *range* indicato dall'OMI aggiornato.

B7) CONDIZIONE DEL BENE - DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO E A BASE D'ASTA

Come già riferito al precedente capitolo B6) il più probabile prezzo medio di mercato è di circa 1250 €/mq per un appartamento situato ad un piano intermedio, dotato di ascensore, con livello medio di luminosità e panoramicità.

Nel caso in esame trattandosi di un appartamento posto al piano primo con ascensore condominiale, il coefficiente correttivo che tiene conto del livello di piano è pari a $C_p = 1$. Poiché anche il livello di panoramicità e luminosità è da considerarsi medio, anche i relativi coefficienti correttivi sono pari all'unità.

Richiamata la superficie commerciale calcolata in mq 76, il più probabile valore complessivo dell'unità immobiliare ad oggi è quindi, pari a:

$$\text{mq } 76 \times 1,00 \times \text{€/mq } 1.250,00 \approx \text{€ } \underline{\underline{95.000,00}}$$

Tale importo è allineato al prezzo a corpo corrente nella medesima zona per un alloggio simile nel numero dei vani e di accessori.

Il valore suddetto è riferito nell'ipotesi di conformità edilizia urbanistica e catastale come di fatto riscontrata.

Poiché le unità immobiliari in esame (appartamento, cantina e posto auto) ad oggi risultano occupate dal sig. [REDACTED] (come verificato nel corso del sopralluogo del 13/03/2015), occorrerà effettuare una detrazione che tenga conto della non piena disponibilità immediata dei beni, che i sottoscritti indicano intorno al 30%, come di prassi. In tale ipotesi, quindi, il più probabile valore di mercato del bene considerato occupato è pari a $\text{€ } 95.000,00 \times (1-30\%) \approx \text{€ } \underline{\underline{66.500,00}}$.

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta può essere individuato, come di consuetudine, applicando un decremento del 10% sul più probabile valore di mercato e quindi, nel

Dott. Ing. Rinaldo Mari

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Marco Carpini

ASTE
GIUDIZIARIE®

caso in esame, pari a circa € 95.000,00 – 9.500,00 = € 85.500,00 nel caso in cui il bene sia da considerarsi libero, ossia di € 60.000,00 nel caso in cui sia da considerarsi occupato.

§§§§§§§§

I sottoscritti nel ritenere di aver offerto le necessarie informazioni richieste, rimangono a disposizione per eventuali chiarimenti o necessità.

Con osservanza.

Firenze, lì 05.11.2015

I tecnici incaricati

Dott. Ing. Rinaldo Mari

Geom. Marco Carpini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATI

1. documentazione fotografica;
2. estratto di mappa catastale;
3. visure catastali;
4. elaborato planimetrico;
5. planimetrie catastali (appartamento più posto auto);



8. atto di convenzione del 25/10/04, Rep. [REDACTED]
9. atto integrativo di convenzione del 08/02/08, Rep. [REDACTED]
10. modifica all' integrativo di convenzione del 16/10/08, Rep. [REDACTED]



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2015

Dati della richiesta		Comune di SANTA CROCE SULL'ARNO (Codice: I177)										
Catasto Fabbricati		Provincia di PISA										
Unità immobiliare		Foglio: 14 Particella: 1095 Sub.: 7										
N.		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita			
Urbana	14	1095	7	Cens.	Zona	A/2	3	4,5 vani	Euro 468,30	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2011 n. 46352.1/2011 in atti dal 24/05/2011 (protocollo n. PI0124463) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA		
Indirizzo		VIA GIUSEPPE DOSSETTI SNC piano: T-1;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										
TESTATO												
N.		DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1	[REDACTED]					[REDACTED]		[REDACTED]		(I) Proprieta' per 1/1		
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 23/12/2008 n. 2941.1/2008 in atti dal 23/12/2008 (protocollo n. PI0305055) Registrazione: COSTITUZIONE										

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Allegato "3"

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2015

Dati della richiesta		Comune di SANTA CROCE SULL'ARNO (Codice: I177)									
		Provincia di PISA									
Catasto Fabbricati		Foglio: 14 Particella: 1095 Sub.: 33									
Unità immobiliare											
N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	14	1095	33	Cens.	Zona	C/6	1	12 m ²	Euro 60,12	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2011 n. 46378.1/2011 in atti dal 24/05/2011 (protocollo n. PI0124489) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo		VIA GIUSEPPE DOSSETTI SNC piano: T;									
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)									
TESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE					DIRITTI-ONERI REALI			
1								T 1/1			
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 23/12/2008 n. 2941.1/2008 in atti dal 23/12/2008 (protocollo n. PI0305055) Registrazione: COSTITUZIONE									
Unità immobiliari n. 1		Tributi erariali: Euro 0,90									

Visura telematica

Allegato "3"

Agenzia del Territorio

CATASTO FABBRICATI

Ufficio Provinciale di
Pisa

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Croce Sull'arno
Via Interna A Viale Di Vittorio edv. 080
Identificativi Catastali: _____ Compilata da: _____
Sesione: _____
Foglio: 14
Particella: 1095
subalterno: 7

Sehada n. 1 Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

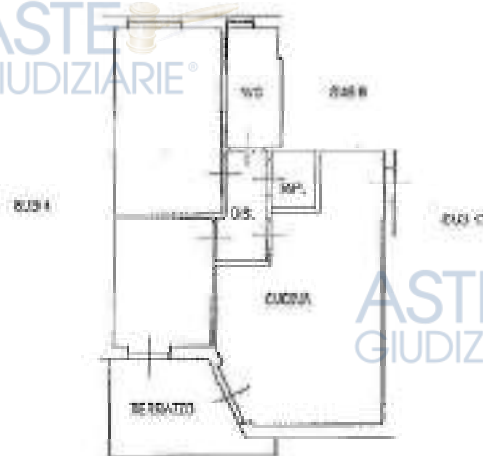
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

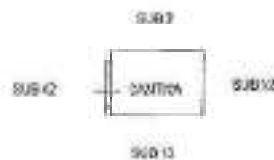
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®
PIANO PRIMO h: 2,70ml

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®
PIANO TERRA h: 2,70ml

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Pisa

Dichiarazione protocollo n.	del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Croce Sull'arno	
Via Interna A Viale Di Vittorio	niv. 8NC
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sessione:	
Foglio: 14	
Particella: 1095	
Subalterno: 33	

Scheda n. 1 Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SUB 32

POSTO
AUTO

SUB 34

SUB 43

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

G.D.: Dott.ssa Rosa Selvarolo

OGGETTO:

Valutazione Appartamento posto in Santa Croce sull'Arno, Via Martin Luther King n. 9 posto al piano primo.

Cespite 8

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

INDICE

A) INCARICO.....	2
B) RISPOSTA AL QUESITO	2
B1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	2
B1.1) DATI CATASTALI E CONFINI.....	3
B1.2) CONSISTENZA SUPERFICIE CONVENZIONALE.....	4
B2) REGOLARITÀ URBANISTICO-AMMINISTRATIVA.....	5
B3) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ.....	5
B4) PARTICOLARI CONDIZIONI.....	6
B5) METODOLOGIA DI STIMA.....	7
B6) INDAGINI DI MERCATO.....	7
B7) CONDIZIONE DEL BENE - DETERMINAZIONE DEL PIU'.....	10
PROBABILE VALORE DI MERCATO e A BASE D'ASTA.....	10

A) INCARICO

I sottoscritti Dott. Ing. Rinaldo Mari e Geom. Marco Carpinì, iscritti all'albo dei periti del Tribunale di Firenze, in qualità di componenti del Collegio tecnico di supporto ai Commissari Liquidatori del Concordato in epigrafe come da formale nomina ricevuta dal Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo, sono stati incaricati ad eseguire la stima del *più probabile valore realizzabile dalla vendita* dell'appartamento e relativi accessori posto al piano primo dell'immobile, facente parte dell'area oggetto del lotto la comparto B1a del Piano Esecutivo di Intervento del PEEP, in Viale G. di Vittorio del Capoluogo di Santa Croce sull'Arno.

B) RISPOSTA AL QUESITO**B1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI**

L'unità immobiliare in esame è situata al piano primo del n° civico 9 con ingresso al centro per chi arriva sul pianerottolo salendo le scale ed è composta da due vani utili, ossia, soggiorno-pranzo con angolo cottura e camera matrimoniale, più disimpegno, ripostiglio e servizio igienico (completo di allacci alla rete idrica, scarichi, wc, bidet, lavabo e doccia). L'appartamento è altresì dotato di due terrazze accessibili una dal soggiorno, l'altra dalla camera nonché da una cantina al piano terreno.

Tutti i vani hanno altezza utile di ml. 2,70, sono pavimentati con mattonelle e battiscopa in legno, con soffitti e pareti intonacati a civile e tinteggiati. Sono inoltre presenti rivestimenti in monocottura montati su porzioni delle pareti della cucina (h = ml. 1,50) e del bagno (h = ml. 2,20).

L'unità immobiliare è munita di infissi esterni, costituiti da finestre e/o porte-finestre con vetro camera e avvolgibili in pvc, portoncino di ingresso blindato.

dato, porte interne in legno.

L'impianto di riscaldamento è singolo con caldaia a condensazione con radiatori in alluminio preverniciato montati in ogni vano.

L'appartamento è dotato di un posto auto scoperto al piano terreno, con accesso dall'area comune esterna.

L'appartamento risulta abitato dalla sig.ra [REDACTED] in forza della comunicazione, datata [REDACTED] di subentro al contratto di affitto del [REDACTED] stipulato dal defunto marito [REDACTED]. Al momento del sopralluogo del 13/03/2015 l'unità era in buono stato di manutenzione.

BI.1) DATI CATASTALI E CONFINI

L'unità immobiliare è attualmente rappresentata al Catasto Fabbricati della Provincia di Pisa, Comune censuario di Santa Croce sull'Arno, nel foglio di mappa 14, p.lla 1095, con i seguenti dati identificativi:

- **sub. 8**, cat. A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 468,30 (appartamento e cantina);

confini: parti comuni, [REDACTED]

- **sub. 32**, cat. C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita € 60,12 (posto auto scoperto);

confini: parti comuni, [REDACTED]

in conto a:

- [REDACTED]
[REDACTED]

Le planimetrie agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno sono conformi al progetto approvato ed allo stato attuale delle stesse unità immobiliari.

B1.2) CONSISTENZA – SUPERFICIE CONVENZIONALE

In merito alla consistenza dell'unità immobiliare oggetto di valutazione si riporta nella seguente tabella il riepilogo delle superfici lorde vendibili calcolate sulla scorta delle rilevazioni metriche eseguite in occasione del sopralluogo:

	Superficie in mq (*)			
	piano primo	terrazza	cantina	posto auto
Appartamento	52,97	11,12	8,00	12,00

(*) Le consistenze sopra indicate sono nette per gli elementi accessori, lorde per l'unità principale (secondo i criteri del DPR n° 138/98).

Per quanto concerne l'individuazione della superficie convenzionale (o commerciale), si è ritenuto opportuno operare secondo i criteri riportati dall' "Osservatorio del Mercato Immobiliare", che indica, conformemente agli usi locali nonché alle norme UNI 10750, le percentuali di partecipazione delle superfici dei vari ambienti degli edifici di civile abitazione, in base alle loro diverse caratteristiche tipologiche e di destinazione, ossia:

- vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, disimpegni, ecc.) con altezza utile interna di m. 2,70: 100% della superficie;
- pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:
 - balconi, terrazze, logge: 30% fino a mq 25 e 10% per la quota eccedente
- pertinenze esclusive accessorie (cantine, magazzini, soffitte, ecc) non direttamente comunicanti con i vani principali: 25% della superficie;
- posto auto: 35%.

Nel nostro caso, quindi, si adottano i seguenti coefficienti di ragguaglio:

Descrizione	Coefficiente
Appartamento	1,00

Terrazzo	0,30
Cantina	0,25
Posto auto	0,35

La superficie convenzionale complessiva risulta, pertanto, dal seguente prospetto:

Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente	Superficie Raggiungibile (mq)
Appartamento	52,97	1,00	52,97
Terrazza	11,12	0,30	3,34
Cantina	8,00	0,25	2,00
Posto auto	12,00	0,35	4,20
Totale superficie:			62,51 ≈ 63

B2) REGOLARITÀ URBANISTICO-AMMINISTRATIVA

L'edificio in cui insistono le unità immobiliari è stato costruito in esecuzione del lotto 1A comparto B1a del Piano Esecutivo di Intervento del PEEP, in Viale G. Di Vittorio del Capoluogo ed in conformità del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Santa Croce sull'Arno in data 07/03/2007 al n° [redacted] e successiva variante in data 20/11/2007 al n° [redacted]. In data 28/10/2008 con il prot. [redacted] veniva presentata la variante in corso d'opera, con comunicazione dello stato finale dei lavori, depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Croce sull'Arno in data 28/10/2008 prot. [redacted].

La certificazione di abitabilità è stata inoltrata al Comune di Santa Croce sull'Arno in data 16/02/2009 con prot. [redacted] pratica n. [redacted].

B3) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Dalla lettura della documentazione consegnata ai sottoscritti e dalla documentazione catastale acquisita è emerso che i terreni originari sono stati acquistati dal [redacted] con atto del Notaio [redacted] del 25/10/2004 rep. [redacted] registrato ad Empoli in data [redacted].

05/11/2004 al n. [REDACTED] e trascritto in data 12/11/2004 al n. [REDACTED]

Con atto [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] registrato ad Empoli in data 15/11/2004 e trascritto in data 15/11/2004 al n. [REDACTED] veniva stipulato atto di convenzione con il Comune di Santa Croce sull'Arno ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 e dell'art. 8 della Legge 10/77. Detta convenzione veniva poi modificata con atto integrativo del segretario generale comunale Dr. [REDACTED] del 08/02/08 rep. [REDACTED] e con successiva modifica all'atto aggiuntivo alla convenzione originaria sempre rogata dal segretario generale comunale Dr. [REDACTED] [REDACTED] datata 16/10/08 rep. [REDACTED]

Attualmente le unità oggetto della presente perizia risultano essere intestate allo stesso [REDACTED]

B4) PARTICOLARI CONDIZIONI

Si evidenzia, come già riferito, che il fabbricato di cui l'alloggio fa parte di un comparto destinato ad edilizia residenziale ai sensi della Legge 865/71. E' stato realizzato previa sottoscrizione della convenzione di cui all'atto [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] (vedi all. 8 per l'integrale lettura). Detta convenzione imponeva alcune limitazioni (tipiche per le cessioni delle aree per la realizzazione dei Piani di Edilizia Economica Popolare) di cui, in particolare, si evidenziano quelle limitative per le vendite e locazione degli immobili, riguardanti i requisiti dei soci-acquirenti o assegnatari (art 6 e 7), i criteri e il prezzo di cessione e locazione (art 8, 9, 11 e 12), le tipologie e caratteristiche degli alloggi (art. 5).

L'integrazione della suddetta convenzione di cui all'atto del segretario generale comunale [REDACTED] del 08/02/08 rep. [REDACTED] (vedi all. 9 per l'integrale lettura) imponeva anch'essa alcune limitazioni in riferimento alla qualità e caratteristiche costruttive degli alloggi di edilizia agevolata in locazione (art.4), ai re-

quisiti dei beneficiari degli alloggi di edilizia agevolata in locazione (art. 6) ed alla determinazione del canone di locazione degli alloggi fruitori di contributo pubblico (art. 7).

Nel caso di vendita giudiziaria dei beni qui descritti nell'ambito della procedura concordataria, i sottoscritti si limitano ad evidenziare l'esistenza della predetta convenzione lasciando ai Commissari Giudiziali e Liquidatori, nonché al Giudice Delegato, ogni decisione in merito alla formulazione del bando d'asta, alle modalità di vendita e ad eventuali obblighi degli aggiudicatari, le cui scelte assumono profili legali e procedurali che esulano dalle competenze tecniche degli scriventi.

B5) METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dei beni sarà eseguita applicando il criterio estimativo sintetico-comparativo, in base alle risultanze di opportune ricerche di mercato ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari.

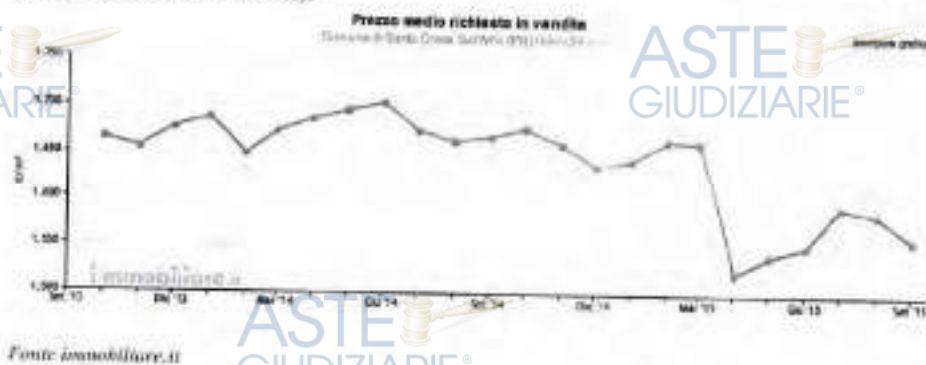
Le indagini di mercato condotte presso locali operatori del settore immobiliare hanno consentito di acquisire informazioni in merito agli effettivi prezzi corrisposti per recenti compravendite di appartamenti posti in zona e con caratteristiche pressoché simili a quelle in esame. Detti valori sono stati confrontati con le quotazioni dell'Agenzia del Territorio (valori Osservatorio del Mercato Immobiliare - vedi all. 11) e con pubblicazioni di operatori specializzati.

B6) INDAGINI DI MERCATO

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un comparto PEEP, che attiene in genere ad edilizia di tipo economico. Tuttavia, i materiali e le finiture delle unità, seppur non di alto pregio, possiedono una certa qualità anche se l'apprezzamento dell'immobile nel suo insieme risente dell'ubicazione.

Dalle indagini eseguite dai sottoscritti è emerso che, nella zona in questione, i prezzi a corpo mediamente pattuiti per unità immobiliari di taglio medio ed in buono stato di manutenzione, completi di impiantistica e con rifiniture eseguite con materiali di media qualità e con medesime dotazioni di parti accessorie, si attestano tra 75.000,00 e 85.000,00 €, mentre le valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) attualmente disponibili e riferite al 2° semestre 2014, indicano per abitazioni civili in ottimo stato di manutenzione un range compreso tra 1.150,00 e 1.600 €/mq.

Si deve tuttavia rilevare che l'andamento generale del mercato immobiliare nel corso del 2014 nell'intera area di Santa Croce sull'Arno ha subito una continua flessione, come riscontrato nel grafico seguente, estratto dalle pubblicazioni del sito www.immobiliare.it, che rappresenta il prezzo medio richiesto (si tenga presente che attualmente il prezzo richiesto è soggetto a consistenti ribassi dovuti alle contrattazioni):



Nel grafico si osserva l'andamento medio del mercato immobiliare (prezzi richiesti) nel comune in esame negli ultimi 24 mesi, rilevando che dal dicembre 2014 (prezzo medio 1.630 €/mq circa) al settembre 2015 (valore medio 1.550 €/mq circa) si è verificata una flessione del 5% circa.

Si ritiene che anche i prezzi "pattuiti" abbiano subito analoga flessione.

pertanto i valori OMI aggiornati in base al suddetto decremento si riducono nel range compreso tra 1.100 €/mq e 1.520 €/mq.

È bene precisare che il grafico indica quotazioni medie e pertanto è significativo di un andamento generale, non offrendo valori più specifici riferiti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Le rilevazioni pubblicate dal "borsinoimmobiliare" indicano anche i valori di immobili residenziali all'ottobre 2015, distinti però per qualità e stato di conservazione nella zona di riferimento:

Quotazioni & Rendimenti (ottobre 2015)							
Comune	Santa Croce Sull'Arno						
Zona	Capolunghe						
Substrato di	Abitazioni civili			Uffici & Negozi			Rendimenti
	2° Fascia	Fascia media	3° Fascia	2° Fascia	Fascia media	3° Fascia	Tasso capitalizzato
Abitazioni civili (in buono stato)	1.072	1.273	1.474	3,6	4,0	4,3	3,8%
Uffici	Abitazioni civili			Uffici & Negozi			Rendimenti
	2° Fascia	Fascia media	3° Fascia	2° Fascia	Fascia media	3° Fascia	Tasso capitalizzato
Uffici (in buono stato)	983	1.188	1.385	4,5	5,8	7,1	5,9%
Box & Parking	Box & Parking			Box & Parking			Rendimenti
	2° Fascia	Fascia media	3° Fascia	2° Fascia	Fascia media	3° Fascia	Tasso capitalizzato
Box (in buono stato)	534	697	160	0,0	0,0	0,0	6,0%
Negozi & Negozi	Negozi & Negozi			Negozi & Negozi			Rendimenti
	2° Fascia	Fascia media	3° Fascia	2° Fascia	Fascia media	3° Fascia	Tasso capitalizzato
Negozi (in buono stato)	894	1.139	1.385	4,1	5,4	6,2	5,6%

Valutazioni estratte dal sito www.borsinoimmobiliare.it

Scelta anche in questo caso per l'immobile in oggetto la categoria di abitazioni civili, nonché, trattandosi di recente costruzione, uno stato di conservazione buono e collocando il medesimo nella fascia media, in ragione del grado e della qualità di contesto, tipologia edilizia, componenti e finiture, il più probabile valore di mercato può collocarsi in circa €/mq 1.250,00, valore fra l'altro compreso nel range indicato dall'OMI aggiornato.

B7) CONDIZIONE DEL BENE - DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO e A BASE D'ASTA

Come già riferito al precedente capitolo B6) il più probabile prezzo medio di mercato è di circa 1250 €/mq per un appartamento situato ad un piano intermedio, dotato di ascensore, con livello medio di luminosità e panoramicità.

Nel caso in esame trattandosi di un appartamento posto al piano primo con ascensore condominiale, il coefficiente correttivo che tiene conto del livello di piano è pari a $C_p = 1$. Poiché anche il livello di panoramicità e luminosità è da considerarsi medio, anche i relativi coefficienti correttivi sono pari all'unità.

Richiamata la superficie commerciale calcolata in mq 63, il più probabile valore complessivo dell'unità immobiliare ad oggi è quindi, pari a:

$$\text{mq } 63 \times 1,00 \times \text{€}/\text{mq } 1.250,00 \approx \text{€ } 79.000,00$$

Tale importo è allineato al prezzo a corpo corrente nella medesima zona per un alloggio simile nel numero dei vani e di accessori.

Il valore suddetto è riferito nell'ipotesi di conformità edilizia urbanistica e catastale come di fatto riscontrata.

Poiché le unità immobiliari in esame (appartamento, cantina e posto auto) ad oggi risultano occupate dalla sig.ra [REDACTED] (come verificato nel corso del sopralluogo del 13/03/2015), occorrerà effettuare una detrazione che tenga conto della non piena disponibilità immediata dei beni, che i sottoscritti indicano intorno al 30%, come di prassi. In tale ipotesi, quindi, il più probabile valore di mercato del bene considerato occupato è pari a $\text{€ } 85.000,00 \times (1-30\%) = \text{€ } 55.300,00 \approx \text{€ } 55.500,00$

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta può essere individuato, come di consuetudine, ap-

Dott. Ing. Rinaldo Mari

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Marco Carpini

ASTE
GIUDIZIARIE®

plicando un decremento del 10% sul più probabile valore di mercato e quindi, nel caso in esame, pari a circa € 79.000,00 – 7.900,00 = € 71.000,00 nel caso in cui il bene sia da considerarsi libero, ossia di € 50.000,00 nel caso in cui sia da considerarsi occupato.

§§§§§§§§

I sottoscritti nel ritenere di aver offerto le necessarie informazioni richieste, rimangono a disposizione per eventuali chiarimenti o necessità.

Con osservanza.

Firenze, lì 05.11.2015

I tecnici incaricati

Dott. Ing. Rinaldo Mari

Geom. Marco Carpini

ALLEGATI

1. documentazione fotografica;
2. estratto di mappa catastale;
3. visure catastali;
4. elaborato planimetrico;
5. planimetrie catastali (appartamento più posto auto);

8. atto di convenzione del 25/10/04, Rep. [REDACTED]

9. atto integrativo di convenzione del 08/02/08, Rep. [REDACTED]

10. modifica all' integrativo di convenzione del 16/10/08, Rep. [REDACTED]



Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/04/2015 - Ora: 16.25.11 Fine
Visura n.: T226244 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2015

Dati della richiesta		Comune di SANTA CROCE SULL'ARNO (Codice: I177)										
		Provincia di PISA										
Catasto Fabbricati		Foglio: 14 Particella: 1095 Sub.: 8										
Unità immobiliare												
N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
		Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
2. 1		Urbana	14	1095	8				A/2	3	4,5 vani	Euro 468,30
		VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2011 n. 46353.1/2011 in atti dal 24/05/2011 (protocollo n. P10124464)										
		VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA										
Indirizzo		VIA GIUSEPPE DOSSETTI SNC piano: T-1;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

Allegato "3"



Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/04/2015 - Ora: 16.25.27 Fine
Visura n.: T226352 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2015

Dati della richiesta		Comune di SANTA CROCE SULL'ARNO (Codice: I177)									
Catasto Fabbricati		Provincia di PISA									
Unità immobiliare		Foglio: 14 Particella: 1095 Sub.: 32									
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	DATI DERIVANTI DA
1	Urbana	14	1095	32	Cens.	Zona	C/6	1	12 m ²	Euro 60,12	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2011 n. 46377.1/2011 in atti dal 24/05/2011 (protocollo n. PI0124488) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo											
VIA GIUSEPPE DOSSETTI SNC piano: T;											
Annotazioni											
classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											
TESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI		
1	COSTITUZIONE del 23/12/2008 n. 2941.1/2008 in atti dal 23/12/2008 (protocollo n. PI0305055) Registrazione: COSTITUZIONE								(1) Proprieta' per 1/1		
DATI DERIVANTI DA											
Unità immobiliari n. 1											
Tributi erariali: Euro 0,90											
Visura telematica											

Allegato "3"

Agenzia del Territorio

CATASTO FABBRICATI

Ufficio Provinciale di

Pisa

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____

Planimetria di u.i.n. in Comune di Santa Croce Sull'arno

Via Interna A Viale Di Vittoria

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sesione:

Foglio: 14

Particella: 1095

Subalterno: 9

Modella n. 1

Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

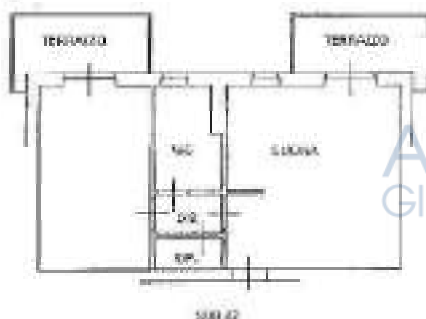
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

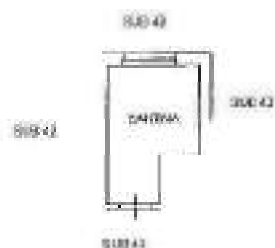
ASTE
GIUDIZIARIE®



PIANO PRIMO h: 2,70ml

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PIANO TERRA h: 2,70ml

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Agenzia del Territorio

CATASTO FABBRICATI

Ufficio Provinciale di
Pisa

Dichiarazione protocollo n. del

Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Croce sull'Arno

Via interna A viale Di Vittorio

cat. SMC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 14

Particella: 1095

Subalterne: 32

Completata da:

Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SUB 31

POSTO
AUTO

SUB 33

SUB 43

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

G.D.: Dott.ssa Rosa Selvarolo

OGGETTO:

Valutazione Appartamento posto in Santa Croce sull'Arno, Via Martin Luther King n. 7 posto al piano secondo,

Cespite 9

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

INDICE

A) INCARICO.....	2
B) RISPOSTA AL QUESITO	2
B1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	2
B1.1) DATI CATASTALI E CONFINI	3
B1.2) CONSISTENZA - SUPERFICIE CONVENZIONALE	4
B2) REGOLARITÀ URBANISTICO-AMMINISTRATIVA	5
B3) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ	5
B4) PARTICOLARI CONDIZIONI	6
B5) METODOLOGIA DI STIMA	7
B6) INDAGINI DI MERCATO	7
B7) CONDIZIONE DEL BENE - DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO e A BASE D'ASTA	9

A) INCARICO

I sottoscritti Dott. Ing. Rinaldo Mari e Geom. Marco Carpini, iscritti all'albo dei periti del Tribunale di Firenze, in qualità di componenti del Collegio tecnico di supporto ai Commissari Liquidatori del Concordato in epigrafe come da formale nomina ricevuta dal Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo, sono stati incaricati ad eseguire la stima del *più probabile valore realizzabile dalla vendita* dell'appartamento e relativi accessori posto al piano secondo dell'immobile, facente parte dell'area oggetto del lotto 1a comparto B1a del Piano Esecutivo di Intervento del PEEP, in Viale G. di Vittorio del Capoluogo di Santa Croce sull'Arno.

B) RISPOSTA AL QUESITO**B1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI**

L'unità immobiliare in esame è situata al piano secondo del n° civico 7 con ingresso a sinistra per chi arriva sul pianerottolo salendo le scale ed è composta da tre vani utili, ossia, soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera matrimoniale e camera singola, più disimpegno, ripostiglio e servizio igienico (completo di allacci alla rete idrica, scarichi, wc, bidet, lavabo e doccia). L'appartamento è altresì dotato di due terrazze, una accessibile dalla camera matrimoniale, l'altra dal soggiorno nonché da una cantina al piano terreno.

Tutti i vani hanno altezza utile di ml. 2,70, sono pavimentati con mattonelle e battiscopa in legno, con soffitti e pareti intonacati a civile e tinteggiati. Sono inoltre presenti rivestimenti in monocottura montati su porzioni delle pareti della cucina (h = ml. 1,50) e del bagno (h = ml. 2,20).

L'unità immobiliare è munita di infissi esterni, costituiti da finestre c/o porte-finestre con vetro camera e avvolgibili in pvc, portoncino di ingresso blindato.

dato, porte interne in legno.

L'impianto di riscaldamento è singolo con caldaia a condensazione con radiatori in alluminio preverniciato montati in ogni vano.

L'appartamento è dotato di un posto auto scoperto al piano terreno, con accesso dall'area comune esterna.

L'appartamento risulta abitato dal sig. [REDACTED] in forza del contratto di affitto del [REDACTED]. Al momento del sopralluogo del 13/03/2015 l'unità era in buono stato di manutenzione, fatta salva la necessità di piccole opere di revisione consistenti nella ripresa di intonaco interessato da umidità nel soffitto del bagno.

B1.1) DATI CATASTALI E CONFINI

L'unità immobiliare è attualmente rappresentata al Catasto Fabbricati della Provincia di Pisa, Comune censuario di Santa Croce sull'Arno, nel foglio di mappa 14, p.lla 1095, con i seguenti dati identificativi:

sub. 9, cat. A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 468,30 (appartamento e cantina);

confini: parti comuni su più lati, [REDACTED]

– sub. 31, cat. C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita € 60,12 (posto auto scoperto);

confini: parti comuni [REDACTED]

in conto a:

[REDACTED]

[REDACTED]

Le planimetrie agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno sono conformi al progetto approvato ed allo stato attuale delle stesse

unità immobiliari.

B1.2) CONSISTENZA - SUPERFICIE CONVENZIONALE

In merito alla consistenza dell'unità immobiliare oggetto di valutazione si riporta nella seguente tabella il riepilogo delle superfici lorde vendibili calcolate sulla scorta delle rilevazioni metriche eseguite in occasione del sopralluogo:

	Superficie in mq (*)			
	piano secondo	terrazza	cantina	posto auto
Appartamento	70,18	13,93	7,04	12,00

(*) Le consistenze sopra indicate sono nette per gli elementi accessori, lorde per l'unità principale (secondo i criteri del DPR n° 138/98).

Per quanto concerne l'individuazione della superficie convenzionale (o commerciale), si è ritenuto opportuno operare secondo i criteri riportati dall' "Osservatorio del Mercato Immobiliare", che indica, conformemente agli usi locali nonché alle norme UNI 10750, le percentuali di partecipazione delle superfici dei vari ambienti degli edifici di civile abitazione, in base alle loro diverse caratteristiche tipologiche e di destinazione, ossia:

- vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, disimpegno, ecc.) con altezza utile interna di m. 2,70: 100% della superficie;
- pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:
 - balconi, terrazze, logge: 30% fino a mq 25 e 10% per la quota eccedente;
- pertinenze esclusive accessorie (cantine, magazzini, soffitte, ecc) non direttamente comunicanti con i vani principali: 25% della superficie;
- posto auto: 35%.

Nel nostro caso, quindi, si adottano i seguenti coefficienti di ragguaglio:

Descrizione	Coefficiente
Appartamento	1,00
Terrazze	0,30
Cantina	0,25
Posto auto	0,35

La superficie convenzionale complessiva risulta, pertanto, dal seguente prospetto:

Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente	Superficie Raggiagliata (mq)
Appartamento	70,18	1,00	70,18
Terrazza	13,93	0,30	4,18
Cantina	7,04	0,25	1,76
Posto auto	12,00	0,35	4,20
Totale superficie:			80,32 ≈ 80

B2) REGOLARITÀ URBANISTICO-AMMINISTRATIVA

L'edificio in cui insistono le unità immobiliari è stato costruito in esecuzione del lotto 1A comparto B1a del Piano Esecutivo di Intervento del PEEP, in Viale G. Di Vittorio del Capoluogo ed in conformità del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Santa Croce sull'Arno in data 07/03/2007 al n° [REDACTED] e successiva variante in data 20/11/2007 al n° [REDACTED]. In data 28/10/2008 con il prot. [REDACTED] veniva presentata la variante in corso d'opera, con comunicazione dello stato finale dei lavori, depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Croce sull'Arno in data 28/10/2008 prot. [REDACTED].

La certificazione di abitabilità è stata inoltrata al Comune di Santa Croce sull'Arno in data 16/02/2009 con prot. [REDACTED] pratica n° [REDACTED].

B3) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Dalla lettura della documentazione consegnata ai sottoscritti e dalla documentazione catastale acquisita è emerso che i terreni originari sono stati acquistati dal [REDACTED].

con atto del Notaio [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] registrato ad Empoli in data 05/11/2004 al n. [REDACTED] e trascritto in data 12/11/2004 al n. [REDACTED]

Con atto [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] registrato ad Empoli in data 15/11/2004 e trascritto in data 15/11/2004 al n. [REDACTED] veniva stipulato atto di convenzione con il Comune di Santa Croce sull'Arno ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 e dell'art. 8 della Legge 10/77. Detta convenzione veniva poi modificata con atto integrativo del segretario generale comunale Dr. [REDACTED] del 08/02/08 rep. [REDACTED] e con successiva modifica all'atto aggiuntivo alla convenzione originaria sempre rogata dal segretario generale comunale Dr. [REDACTED] datata 16/10/08 rep. [REDACTED]

Attualmente le unità oggetto della presente perizia risultano essere intestate allo stesso [REDACTED]

B4) PARTICOLARI CONDIZIONI

Si evidenzia, come già riferito, che il fabbricato di cui l'alloggio fa parte di un comparto destinato ad edilizia residenziale ai sensi della Legge 865/71. E' stato realizzato previa sottoscrizione della convenzione di cui all'atto [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] (vedi all. 8 per l'integrale lettura). Detta convenzione imponeva alcune limitazioni (tipiche per le cessioni delle aree per la realizzazione dei Piani di Edilizia Economica Popolare) di cui, in particolare, si evidenziano quelle limitative per le vendite e locazione degli immobili, riguardanti i requisiti dei soci-acquirenti o assegnatari (art 6 e 7), i criteri e il prezzo di cessione e locazione (art 8, 9, 11 e 12), le tipologie e caratteristiche degli alloggi (art. 5).

L'integrazione della suddetta convenzione di cui all'atto del segretario generale comunale [REDACTED] del 08/02/08 rep. [REDACTED] (vedi all. 9 per l'integrale lettura) imponeva anch'essa alcune limitazioni in riferimento alla qualità e carat-

teristiche costruttive degli alloggi di edilizia agevolata in locazione (art.4), ai requisiti dei beneficiari degli alloggi di edilizia agevolata in locazione (art. 6) ed alla determinazione del canone di locazione degli alloggi fruanti di contributo pubblico (art. 7).

Nel caso di vendita giudiziaria dei beni qui descritti nell'ambito della procedura concordataria, i sottoscritti si limitano ad evidenziare l'esistenza della predetta convenzione lasciando ai Commissari Giudiziali e Liquidatori, nonché al Giudice Delegato, ogni decisione in merito alla formulazione del bando d'asta, alle modalità di vendita e ad eventuali obblighi degli aggiudicatari, le cui scelte assumono profili legali e procedurali che esulano dalle competenze tecniche degli scriventi.

B5) METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dei beni sarà eseguita applicando il criterio estimativo sintetico-comparativo, in base alle risultanze di opportune ricerche di mercato ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari.

Le indagini di mercato condotte presso locali operatori del settore immobiliare hanno consentito di acquisire informazioni in merito agli effettivi prezzi corrisposti per recenti compravendite di appartamenti posti in zona e con caratteristiche pressoché simili a quelle in esame. Detti valori sono stati confrontati con le quotazioni dell'Agenzia del Territorio (valori Osservatorio del Mercato Immobiliare - vedi all. 11) e con pubblicazioni di operatori specializzati.

B6) INDAGINI DI MERCATO

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un comparto PEEP, che attiene in genere ad edilizia di tipo economico. Tuttavia, i materiali e le finiture delle unità, seppur non di alto pregio, possiedono una certa qualità anche se

l'apprezzamento dell'immobile nel suo insieme risente dell'ubicazione.

Dalle indagini eseguite dai sottoscritti è emerso che, nella zona in questione, i prezzi a corpo mediamente pattuiti per unità immobiliari di taglio medio ed in buono stato di manutenzione, completi di impiantistica e con rifiniture eseguite con materiali di media qualità e con medesime dotazioni di parti accessorie, si attestano tra 90.000,00 e 110.000,00 €, mentre le valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) attualmente disponibili e riferite al 2° semestre 2014, indicano per abitazioni civili in ottimo stato di manutenzione un range compreso tra 1.150,00 e 1.600 €/mq.

Si deve tuttavia rilevare che l'andamento generale del mercato immobiliare nel corso del 2014 nell'intera area di Santa Croce sull'Arno ha subito una continua flessione, come riscontrato nel grafico seguente, estratto dalle pubblicazioni del sito www.immobiliare.it: che rappresenta il prezzo medio richiesto (si tenga presente che attualmente il prezzo richiesto è soggetto a consistenti ribassi dovuti alle contrattazioni):



Fonte immobiliare.it

Nel grafico si osserva l'andamento medio del mercato immobiliare (prezzi richiesti) nel comune in esame negli ultimi 24 mesi, rilevando che dal dicembre 2014 (prezzo medio 1.630 €/mq circa) al settembre 2015 (valore medio 1.550 €/mq circa) si è verificata una flessione del 5% circa.

Si ritiene che anche i prezzi "pattuiti" abbiano subito analoga flessione, pertanto i valori OMI aggiornati in base al suddetto decremento si riducono nel range compreso tra 1.100 €/mq e 1.520 €/mq.

È bene precisare che il grafico indica quotazioni medie e pertanto è significativo di un andamento generale, non offrendo valori più specifici riferiti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Le rilevazioni pubblicate dal "borsinoimmobiliare" indicano anche i valori di immobili residenziali all'ottobre 2015, distinti però per qualità e stato di conservazione nella zona di riferimento:

Comune		Quotazioni e Rendimenti (ottobre 2015)					
Zona		Caporongo					
Rilevazioni a titolo		Valore di riferimento		Rendimento di riferimento		Rendimento di riferimento	
Abitazioni civili (in buono stato)		1.072	1.273	1.474	3,8	4,0	4,5
Uffici (in buono stato)		983	1.184	1.385	4,3	5,8	7,1
Boutique (in buono stato)		634	697	760	0,0	0,0	0,0
Boutique (in buono stato)		694	1.139	1.385	4,5	5,8	7,1

Valutazioni estratte dal sito www.borsinoimmobiliare.it

Scelta anche in questo caso per l'immobile in oggetto la categoria di abitazioni civili, nonché, trattandosi di recente costruzione, uno stato di conservazione buono e collocando il medesimo nella fascia media, in ragione del grado e della qualità di contesto, tipologia edilizia, componenti e finiture, il più probabile valore di mercato può collocarsi in circa €/mq 1.250,00, valore fra l'altro compreso nel range indicato dall'OMI aggiornato.

B7) CONDIZIONE DEL BENE - DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBA-

BILE VALORE DI MERCATO e A BASE D'ASTA

Come già riferito al precedente capitolo B6) il più probabile prezzo medio di mercato è di circa 1250 €/mq per un appartamento situato ad un piano intermedio, dotato di ascensore, con livello medio di luminosità e panoramicità.

Nel caso in esame trattandosi di un appartamento posto al piano secondo con ascensore condominiale, il coefficiente correttivo che tiene conto del livello di piano è pari a $C_p = 1$. Poiché anche il livello di panoramicità e luminosità è da considerarsi medio, anche i relativi coefficienti correttivo sono pari all'unità,

Richiamata la superficie commerciale calcolata in mq 80, il più probabile valore complessivo dell'unità immobiliare ad oggi è quindi, pari a:

$$\text{mq } 80 \times 1,00 \times \text{€/mq } 1.250,00 = \underline{\underline{\text{€ } 100.000,00}}$$

Tale importo è allineato al prezzo a corpo corrente nella medesima zona per un alloggio simile nel numero dei vani e di accessori.

Il valore suddetto è riferito nell'ipotesi di conformità edilizia urbanistica e catastale come di fatto riscontrata.

La presenza dei difetti segnalati nella parte descrittiva comporta la necessità di un intervento di ripristino consistente nella ripresa di porzione di intonaco colpito da umidità nel soffitto del bagno, il cui costo globale forfettario è stimato in €. 1.000,00.

Ciò comporta una detrazione a valor capitale di pari importo per cui il valore commerciale dell'unità in parola è uguale a:

$$V = \text{€ } 100.000,00 - \text{€ } 1.000,00 = \text{€ } 99.000,00$$

Poiché le unità immobiliari in esame (appartamento, cantina e posto auto) ad oggi risultano occupate dal sig. [REDACTED] (come verificato nel corso del sopralluogo del 13/03/2015), occorrerà effettuare una detrazione che tenga

conto della non piena disponibilità immediata dei beni, che i sottoscritti indicano intorno al 30%, come di prassi. In tale ipotesi, quindi, il più probabile valore di mercato del bene considerato occupato è pari a € 100.000,00 x (1-30%) = € 1.000,00 ≈ € 69.000,00.

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta può essere individuato, come di consuetudine, applicando un decremento del 10% sul più probabile valore di mercato e quindi, nel caso in esame, pari a circa € 99.000,00 - 9.900,00 ≈ € 89.000,00 nel caso in cui il bene sia da considerarsi libero, ossia di € 62.000,00 nel caso in cui sia da considerarsi occupato.

I sottoscritti nel ritenere di aver offerto le necessarie informazioni richieste, rimangono a disposizione per eventuali chiarimenti o necessità.

Con osservanza,

Firenze, lì 05.11.2015

I tecnici incaricati

Dott. Ing. Rinaldo Mari

Geom. Marco Carpinì

ALLEGATI

1. documentazione fotografica;
2. estratto di mappa catastale;
3. visure catastali;
4. elaborato planimetrico;

5. planimetrie catastali (appartamento più posto auto);

8. atto di convenzione del 25/10/04, Rep. [REDACTED]

9. atto integrativo di convenzione del 08/02/08, Rep. [REDACTED]

10. modifica all' integrativo di convenzione del 16/10/08, Rep. [REDACTED]

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2015

Dati della richiesta		Comune di SANTA CROCE SULL'ARNO (Codice: I177)									
Catasto Fabbricati		Provincia di PISA									
Unità immobiliare		Foglio: 14 Particella: 1095 Sub.: 9									
N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	14	1095	9	Cens.	Zona	A/2	3	4,5 vani	Euro 468,30	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2011 n. 46354.1/2011 in atti dal 24/05/2011 (protocollo n. PI0124465) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo		VIA GIUSEPPE DOSSETTI SNC piano: T-2;									
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)									
INTESTATO											
N.	[REDACTED]										DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]										(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 23/12/2008 n. 2941.1/2008 in atti dal 23/12/2008 (protocollo n. PI0305055) Registrazione: COSTITUZIONE									

Tributi erariali: Euro 0,90

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica

Allegato "3"

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2015

Dati della richiesta		Comune di SANTA CROCE SULL'ARNO (Codice: I177)									
Catasto Fabbricati		Provincia di PISA									
Unità immobiliare		Foglio: 14 Particella: 1095 Sub.: 31									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	14	1095	31				C/6	1	12 m²	Euro 60,12
Indirizzo		VIA GIUSEPPE DOSSETTI SNC piano: T;									
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)									

Dati anagrafici		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.	1	[REDACTED]		[REDACTED]	(I) Proprieta' per 1/1
Dati catastali		COSTITUZIONE del 22/12/2008 n. 22/12/2008 in atti dal 22/12/2008 (protocollo n. 1105090257) registrazione: COSTITUZIONE			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

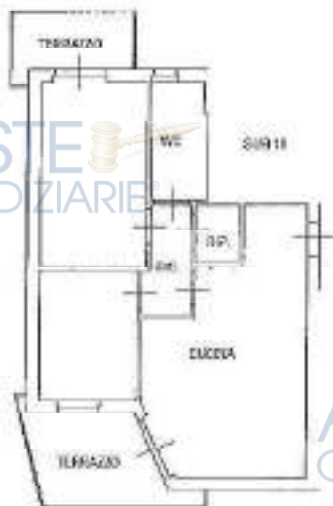
Allegato "3"

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Pisa

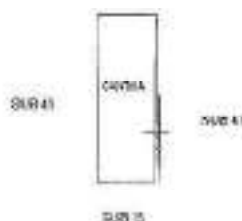
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.d.u. in Comune di Santa Croce sull'Arno
 Via Intorno A Viale Di Vittorino _____ div. SNC
 Identificativi Catastali: _____ compilata da: _____
 Sezione: _____
 Foglio: 14
 Particella: 1095
 Subalterno: 9

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SECONDO h: 2,70ml



PIANO TERRA h: 2,70ml

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Pisa

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Croce Sull'arno
 Via Interna A Viale Di Vittorio civ. SNC
 Identificativi Catastali:
 Foglio: 14
 Particella: 1095
 Subalterno: 31

Compilata da:

Scheda n. 1 Scala 1:200

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®



SUB 32

SUB 43

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®



ASTE
 GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE

[REDACTED]

[REDACTED]

G.D.: Dott.ssa Rosa Selvarolo

[REDACTED]

OGGETTO:

[REDACTED]
Valutazione Appartamento posto in Santa Croce sull'Arno, Via Martin Luther King n. 7 posto al piano secondo.

Cespite 10

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

INDICE

A) INCARICO.....	2
B) RISPOSTA AL QUESITO.....	2
B1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI.....	2
B1.1) DATI CATASTALI E CONFINI.....	3
B1.2) CONSISTENZA - SUPERFICIE CONVENZIONALE.....	4
B2) REGOLARITÀ URBANISTICO-AMMINISTRATIVA.....	5
B3) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ.....	5
B4) PARTICOLARI CONDIZIONI.....	6
B5) METODOLOGIA DI STIMA.....	7
B6) INDAGINI DI MERCATO.....	7
B7) CONDIZIONE DEL BENE - DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO e A BASE D'ASTA.....	9

A) INCARICO

I sottoscritti Dott. Ing. Rinaldo Mari e Geom. Marco Carpinì, iscritti all'albo dei periti del Tribunale di Firenze, in qualità di componenti del Collegio tecnico di supporto ai Commissari Liquidatori del Concordato in epigrafe come da formale nomina ricevuta dal Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo, sono stati incaricati ad eseguire la stima del *più probabile valore realizzabile dalla vendita* dell'appartamento e relativi accessori posto al piano secondo dell'immobile, facente parte dell'area oggetto del lotto 1a comparto B1a del Piano Esecutivo di Intervento del PEEP, in Viale G. di Vittorio del Capoluogo di Santa Croce sull'Arno.

B) RISPOSTA AL QUESITO**B1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI**

L'unità immobiliare in esame è situata al piano secondo del n° civico 7 con ingresso a destra per chi arriva sul pianerottolo salendo le scale ed è composta da tre vani utili, ossia, soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera matrimoniale e camera singola, più disimpegno, ripostiglio e servizio igienico (completo di allacci alla rete idrica, scarichi, wc, bidet, lavabo e doccia). L'appartamento è altresì dotato di una terrazza con accesso dal soggiorno nonché da una cantina al piano terreno.

Tutti i vani hanno altezza utile di ml 2,70, sono pavimentati con mattonelle e battiscopa in legno, con soffitti e pareti intonacati a civile e tinteggiati. Sono inoltre presenti rivestimenti in monocottura montati su porzioni delle pareti della cucina (h = ml. 1,50) e del bagno (h = ml. 2,20).

L'unità immobiliare è munita di infissi esterni, costituiti da finestre e/o porte-finestre con vetro camera e avvolgibili in pvc, portoncino di ingresso blindato.

dato, porte interne in legno.

L'impianto di riscaldamento è singolo con caldaia a condensazione con radiatori in alluminio preverniciato montati in ogni vano.

L'appartamento è dotato di un posto auto scoperto al piano terreno, con accesso dall'area comune esterna.

L'appartamento risulta abitato dalla sig.ra [REDACTED] in forza del contratto di affitto del [REDACTED]. Al momento del soprallungo del 13/03/2015 l'unità era in buono stato di manutenzione, fatta salva la necessità di piccole opere di revisione consistenti nella ripresa di intonaco interessato da umidità nelle pareti di tutti i vani.

BI.1) DATI CATASTALI E CONFINI

L'unità immobiliare è attualmente rappresentata al Catasto Fabbricati della Provincia di Pisa, Comune censuario di Santa Croce sull'Arno, nel foglio di mappa 14, p.lla 1095, con i seguenti dati identificativi:

sub. 10, cat. A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 468,30 (appartamento e cantina);

confini: parti comuni [REDACTED]

– sub. 30, cat. C/6, classe I, consistenza 13 mq. rendita € 65,13 (posto auto scoperto);

confini: parti comuni [REDACTED]

in conto a:

– [REDACTED]
[REDACTED]

Le planimetrie agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno sono conformi al progetto approvato ed allo stato attuale delle stesse

unità immobiliari.

B1.2) CONSISTENZA – SUPERFICIE CONVENZIONALE

In merito alla consistenza dell'unità immobiliare oggetto di valutazione si riporta nella seguente tabella il riepilogo delle superfici lorde vendibili calcolate sulla scorta delle rilevazioni metriche eseguite in occasione del sopralluogo:

	Superficie in mq (*)			
	piano secondo	terrazza	cantina	posto auto
Appartamento	68,37	8,60	5,04	13,00

(*) Le consistenze sopra indicate sono nette per gli elementi accessori, lorde per l'unità principale (secondo i criteri del DPR n° 138/98).

Per quanto concerne l'individuazione della superficie convenzionale (o commerciale), si è ritenuto opportuno operare secondo i criteri riportati dall' "Osservatorio del Mercato Immobiliare", che indica, conformemente agli usi locali nonché alle norme UNI 10750, le percentuali di partecipazione delle superfici dei vari ambienti degli edifici di civile abitazione, in base alle loro diverse caratteristiche tipologiche e di destinazione, ossia:

- vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, disimpegni, ecc.) con altezza utile interna di m. 2,70: 100% della superficie;
- pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:
 - balconi, terrazze, logge: 30% fino a mq 25 e 10% per la quota eccedente
- pertinenze esclusive accessorie (cantine, magazzini, soffitte, ecc) non direttamente comunicanti con i vani principali: 25% della superficie;
- posto auto: 35%.

Nel nostro caso, quindi, si adottano i seguenti coefficienti di ragguaglio:

Descrizione	Coefficiente
Appartamento	1,00
Terrazze	0,30
Cantina	0,25
Posto auto	0,35

La superficie convenzionale complessiva risulta, pertanto, dal seguente prospetto:

Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente	Superficie Raggiungibile (mq)
Appartamento	68,37	1,00	68,37
Terrazza	8,60	0,30	2,58
Cantina	5,04	0,25	1,26
Posto auto	13,00	0,35	4,55
Totale superficie:			76,76 ≈ 77

B2) REGOLARITÀ URBANISTICO-AMMINISTRATIVA

L'edificio in cui insistono le unità immobiliari è stato costruito in esecuzione del lotto 1A comparto B1a del Piano Esecutivo di Intervento del PEEP, in Viale G. Di Vittorio del Capoluogo ed in conformità del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Santa Croce sull'Arno in data 07/03/2007 al n° [REDACTED] e successiva variante in data 20/11/2007 al n° [REDACTED]. In data 28/10/2008 con il prot. [REDACTED] veniva presentata la variante in corso d'opera, con comunicazione dello stato finale dei lavori, depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Croce sull'Arno in data 28/10/2008 prot. [REDACTED].

La certificazione di abitabilità è stata inoltrata al Comune di Santa Croce sull'Arno in data 16/02/2009 con prot. [REDACTED] pratica n. [REDACTED].

B3) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Dalla lettura della documentazione consegnata ai sottoscritti e dalla documentazione catastale acquisita è emerso che i terreni originari sono stati acquistati dal [REDACTED].

con atto del Notaio [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] registrato ad Empoli in data 05/11/2004 al n. [REDACTED] e trascritto in data 12/11/2004 al n. [REDACTED]

Con atto [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] registrato ad Empoli in data 15/11/2004 e trascritto in data 15/11/2004 al n. [REDACTED] veniva stipulato atto di convenzione con il Comune di Santa Croce sull'Arno ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 e dell'art. 8 della Legge 10/77. Detta convenzione veniva poi modificata con atto integrativo del segretario generale comunale Dr. [REDACTED] del 08/02/08 rep. [REDACTED] e con successiva modifica all'atto aggiuntivo alla convenzione originaria sempre rogata dal segretario generale comunale Dr. [REDACTED] [REDACTED] data 16/10/08 rep. [REDACTED]

Attualmente le unità oggetto della presente perizia risultano essere intestate allo stesso [REDACTED]

B4) PARTICOLARI CONDIZIONI

Si evidenzia, come già riferito, che il fabbricato di cui l'alloggio fa parte di un comparto destinato ad edilizia residenziale ai sensi della Legge 865/71. E' stato realizzato previa sottoscrizione della convenzione di cui all'atto [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] (vedi all. 8 per l'integrale lettura). Detta convenzione imponeva alcune limitazioni (tipiche per le cessioni delle aree per la realizzazione dei Piani di Edilizia Economica Popolare) di cui, in particolare, si evidenziano quelle limitative per le vendite e locazione degli immobili, riguardanti i requisiti dei soci-acquirenti o assegnatari (art 6 e 7), i criteri e il prezzo di cessione e locazione (art 8, 9, 11 e 12), le tipologie e caratteristiche degli alloggi (art. 5).

L'integrazione della suddetta convenzione di cui all'atto del segretario generale comunale [REDACTED] del 08/02/08 rep. [REDACTED] (vedi all. 9 per l'integrale lettura) imponeva anch'essa alcune limitazioni in riferimento alla qualità e carat-

teristiche costruttive degli alloggi di edilizia agevolata in locazione (art.4), ai requisiti dei beneficiari degli alloggi di edilizia agevolata in locazione (art. 6) ed alla determinazione del canone di locazione degli alloggi fruitori di contributo pubblico (art. 7).

Nel caso di vendita giudiziaria dei beni qui descritti nell'ambito della procedura concordataria, i sottoscritti si limitano ad evidenziare l'esistenza della predetta convenzione lasciando ai Commissari Giudiziali e Liquidatori, nonché al Giudice Delegato, ogni decisione in merito alla formulazione del bando d'asta, alle modalità di vendita e ad eventuali obblighi degli aggiudicatari, le cui scelte assumono profili legali e procedurali che esulano dalle competenze tecniche degli scriventi.

B5) METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dei beni sarà eseguita applicando il criterio estimativo sintetico-comparativo, in base alle risultanze di opportune ricerche di mercato ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari.

Le indagini di mercato condotte presso locali operatori del settore immobiliare hanno consentito di acquisire informazioni in merito agli effettivi prezzi corrisposti per recenti compravendite di appartamenti posti in zona e con caratteristiche pressoché simili a quelle in esame. Detti valori sono stati confrontati con le quotazioni dell'Agenzia del Territorio (valori Osservatorio del Mercato Immobiliare – vedi all. 11) e con pubblicazioni di operatori specializzati.

B6) INDAGINI DI MERCATO

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un comparto PEEP, che attiene in genere ad edilizia di tipo economico. Tuttavia, i materiali e le finiture delle unità, seppur non di alto pregio, possiedono una certa qualità anche se

l'apprezzamento dell'immobile nel suo insieme risente dell'ubicazione.

Dalle indagini eseguite dai sottoscritti è emerso che, nella zona in questione, i prezzi a corpo mediamente pattuiti per unità immobiliari di taglio medio ed in buono stato di manutenzione, completi di impiantistica e con rifiniture eseguite con materiali di media qualità e con medesime dotazioni di parti accessorie, si attestano tra 90.000,00 e 100.000,00 €, mentre le valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) attualmente disponibili e riferite al 2° semestre 2014, indicano per abitazioni civili in ottimo stato di manutenzione un range compreso tra 1.150,00 e 1.600 €/mq.

Si deve tuttavia rilevare che l'andamento generale del mercato immobiliare nel corso del 2014 nell'intera area di Santa Croce sull'Arno ha subito una continua flessione, come riscontrato nel grafico seguente, estratto dalle pubblicazioni del sito www.immobiliare.it che rappresenta il prezzo medio richiesto (si tenga presente che attualmente il prezzo richiesto è soggetto a consistenti ribassi dovuti alle contrattazioni):



Nel grafico si osserva l'andamento medio del mercato immobiliare (prezzi richiesti) nel comune in esame negli ultimi 24 mesi, rilevando che dal dicembre 2014 (prezzo medio 1.630 €/mq circa) al settembre 2015 (valore medio 1.550 €/mq circa) si è verificata una flessione del 5% circa.

Si ritiene che anche i prezzi "pattuiti" abbiano subito analogia flessione, pertanto i valori OMI aggiornati in base al suddetto decremento si riducono nel range compreso tra 1.100 €/mq e 1.520 €/mq.

È bene precisare che il grafico indica quotazioni medie e pertanto è significativo di un andamento generale, non offrendo valori più specifici riferiti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Le rilevazioni pubblicate dal "borsinoimmobiliare" indicano anche i valori di immobili residenziali all'ottobre 2015, distinti però per qualità e stato di conservazione nella zona di riferimento:

		Quotazioni & Rendimenti ottobre 2015					
Comune		Santa Croce S. Andrea					
Zona		Capoluogo					
Indicatore OMI		Valori OMI (€/mq)					
		1° fascia	2° fascia	3° fascia	4° fascia	5° fascia	Rend. annuo
Abitazioni civili (in buono stato)		1.072	1.273	1.474	1.5	4,0	4,5
Uffici (in buono stato)		903	1.104	1.385	4,5	5,8	7,1
Box (in buono stato)		674	657	760	0,0	6,0	0,0
Negozio (in buono stato)		894	1.139	1.305	4,5	5,4	6,1

Valutazioni estratte dal sito www.borsinoimmobiliare.it

Scelta anche in questo caso per l'immobile in oggetto la categoria di abitazioni civili, nonché, trattandosi di recente costruzione, uno stato di conservazione buono e collocando il medesimo nella fascia media, in ragione del grado e della qualità di contesto, tipologia edilizia, componenti e finiture, il più probabile valore di mercato può collocarsi in circa €/mq 1.250,00, valore fra l'altro compreso nel range indicato dall'OMI aggiornato.

B7) CONDIZIONE DEL BENE - DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBA.

BILE VALORE DI MERCATO e A BASE D'ASTA

Come già riferito al precedente capitolo B6) il più probabile prezzo medio di mercato è di circa 1250 €/mq per un appartamento situato ad un piano intermedio, dotato di ascensore, con livello medio di luminosità e panoramicità.

Nel caso in esame trattandosi di un appartamento posto al piano secondo con ascensore condominiale, il coefficiente correttivo che tiene conto del livello di piano è pari a $C_p = 1$. Poiché anche il livello di panoramicità e luminosità è da considerarsi medio, anche i relativi coefficienti correttivo sono pari all'unità.

Richiamata la superficie commerciale calcolata in mq 77, il più probabile valore complessivo dell'unità immobiliare ad oggi è quindi, pari a:

$$\text{mq } 77 \times 1,00 \times \text{€}/\text{mq } 1.250,00 = \text{€ } \underline{96.500,00}$$

Tale importo è allineato al prezzo a corpo corrente nella medesima zona per un alloggio simile nel numero dei vani e di accessori.

Il valore suddetto è riferito nell'ipotesi di conformità edilizia urbanistica e catastale come di fatto riscontrata.

La presenza dei difetti segnalati nella parte descrittiva comporta la necessità di un intervento di ripristino consistente nella ripresa di porzione di intonaco colpito da umidità nel soffitto del bagno, il cui costo globale forfettario è stimato in € 1.000,00.

Ciò comporta una detrazione a valor capitale di pari importo per cui il valore commerciale dell'unità in parola è uguale a:

$$V = \text{€ } 96.500,00 - \text{€ } 1.000,00 = \text{€ } \underline{95.500,00}$$

Poiché le unità immobiliari in esame (appartamento, cantina e posto auto) ad oggi risultano occupate dalla sig.ra [REDACTED] (come verificato nel corso del sopralluogo del 13/03/2015), occorrerà effettuare una detrazione che tenga

conto della non piena disponibilità immediata dei beni, che i sottoscritti indicano intorno al 30%, come di prassi. In tale ipotesi, quindi, il più probabile valore di mercato del bene considerato occupato è pari a € 96.500,00 x (1-30%) = € 1.000,00 = € 66.550,00 ≈ **€ 66.500,00**.

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta può essere individuato, come di consuetudine, applicando un decremento del 10% sul più probabile valore di mercato e quindi, nel caso in esame, pari a circa € 95.500,00 - 9.550,00 ≈ **€ 86.000,00** nel caso in cui il bene sia da considerarsi libero, ossia di **€ 60.000,00** nel caso in cui sia da considerarsi occupato.

I sottoscritti nel ritenere di aver offerto le necessarie informazioni richieste, rimangono a disposizione per eventuali chiarimenti o necessità.

Con osservanza.

Firenze, lì 05.11.2015

I tecnici incaricati

Dott. Ing. Rinaldo Mari

Geom. Marco Carpinì

ALLEGATI

1. documentazione fotografica;
2. estratto di mappa catastale;
3. visure catastali;
4. elaborato planimetrico;
5. planimetrie catastali (appartamento più posto auto);

8. atto di convenzione del 25/10/04, Rep. [REDACTED]
9. atto integrativo di convenzione del 08/02/08, Rep. [REDACTED]
10. modifica all' integrativo di convenzione del 16/10/08, Rep. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/04/2015 - Ora: 16:27.16 Fine
Visura n.: T227145 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2015

Dati della richiesta		Comune di SANTA CROCE SULL'ARNO (Codice: I177)										
Catasto Fabbricati		Provincia di PISA										
Unità immobiliare		Foglio: 14 Particella: 1095 Sub.: 10										
Dati identificativi		Dati di classamento						Dati derivanti da				
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1	Urbana	14	1095	10	Cens.	Zona	A/2	3	4,5 vani	Euro 468,30	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2011 n. 46355.1/2011 in atti dal 24/05/2011 (protocollo n. PI0124466) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	
Indirizzo												
VIA GIUSEPPE DOSSETTI SNC piano: T-2;												
Annotazioni												
classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												
TESTATO												
Dati derivanti da		Dati anagrafici						Codice fiscale		Diritti e oneri reali		
1	[REDACTED]						[REDACTED]		[REDACTED]		(I) Proprietà per 1/1	
Unità immobiliari n. 1		COSTITUZIONE del 23/12/2008 n. 2941.1/2008 in atti dal 23/12/2008 (protocollo n. PI0305055) Registrazione: COSTITUZIONE										
Visura telematica		Tributi erariali: Euro 0,90										

Allegato "3"

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2015

Dati della richiesta		Comune di SANTA CROCE SULL'ARNO (Codice: I177)									
Catasto Fabbricati		Provincia di PISA									
Unità immobiliare		Foglio: 14 Particella: 1095 Sub.: 30									
N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	14	1095	30	Cens.	Zona	C/6	1	13 m ²	Euro 65,13	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2011 n. 46375.1/2011 in atti dal 24/05/2011 (protocollo n. PI0124486) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo		VIA GIUSEPPE DOSSETTI SNC piano: T;									
annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)									

TESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(I) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 23/12/2008 n. 2941.1/2008 in atti dal 23/12/2008 (protocollo n. PI0305055) Registrazione: COSTITUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Allegato "3"

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Pisa

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Croce sull'Arno
 Via Interna A Viale Di Vittorie civ. SNC
 Identificativi Catastali:
 Sezione: _____
 Foglio: 14
 Particella: 1095
 Subalterno: 10

Compilata da:

Scheda n. 1 Scala 1:200

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

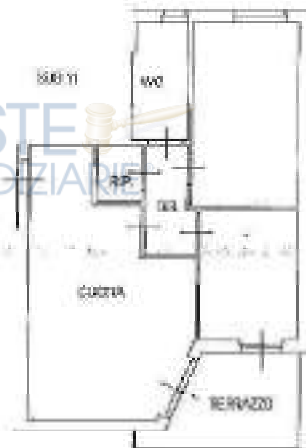
ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

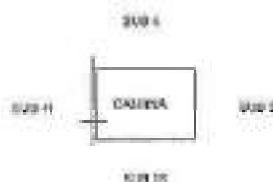
ASTE
 GIUDIZIARIE®



PIANO SECONDO h: 2,70ml

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®



PIANO TERRA h: 2,70ml

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Pisa

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.d.m. in Comune di Santa Croce sull'Arno	
Via Interna A Viale Di Vittorio	div. SNC
Identificativi Catastali: _____	
Sezione: _____	[Redacted]
Foglio: 14	
Particella: 1095	
Subalterno: 30	

Scheda n. 1 Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PIANO TERRA



TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

[REDACTED]

11/02/2011 C.F.

[REDACTED]

G.D.: Dott.ssa Rosa Selvarolo

[REDACTED]

OGGETTO:

Valutazione Appartamento posto in Santa Croce sull'Arno, Via Martin Luther King n. 7 posto al piano secondo.

Cespite 11

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

INDICE

A) INCARICO.....	2
B) RISPOSTA AL QUESITO.....	2
B1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI.....	2
B1.1) DATI CATASTALI E CONFINI.....	3
B1.2) CONSISTENZA - SUPERFICIE CONVENZIONALE.....	4
B2) REGOLARITÀ URBANISTICO-AMMINISTRATIVA.....	5
B3) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ.....	5
B4) PARTICOLARI CONDIZIONI.....	6
B5) METODOLOGIA DI STIMA.....	7
B6) INDAGINI DI MERCATO.....	7
B7) CONDIZIONE DEL BENE - DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO e A BASE D'ASTA.....	10

A) INCARICO

I sottoscritti Dott. Ing. Rinaldo Mari e Geom. Marco Carpinì, iscritti all'albo dei periti del Tribunale di Firenze, in qualità di componenti del Collegio tecnico di supporto ai Commissari Liquidatori del Concordato in epigrafe come da formale nomina ricevuta dal Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo, sono stati incaricati ad eseguire la stima del *più probabile valore realizzabile dalla vendita* dell'appartamento e relativi accessori posto al piano secondo dell'immobile, facente parte dell'area oggetto del lotto 1a comparto B1a del Piano Esecutivo di Intervento del PEEP, in Viale G. di Vittorio del Capoluogo di Santa Croce sull'Arno.

B) RISPOSTA AL QUESITO**B1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI**

L'unità immobiliare in esame è situata al piano secondo del n° civico 7 con ingresso al centro per chi arriva sul pianerottolo salendo le scale ed è composta da due vani utili, ossia, soggiorno-pranzo con angolo cottura e camera matrimoniale, più disimpegno, ripostiglio e servizio igienico (completo di allacci alla rete idrica, scarichi, wc, bidet, lavabo e doccia). L'appartamento è altresì dotato di due terrazze accessibili una dal soggiorno, l'altra dalla camera nonché da una cantina al piano terreno.

Tutti i vani hanno altezza utile di ml. 2,70, sono pavimentati con mattonelle e battiscopa in legno, con soffitti e pareti intonacati a civile e tinteggiati. Sono inoltre presenti rivestimenti in monocottura montati su porzioni delle pareti della cucina (h = ml. 1,50) e del bagno (h = ml. 2,20).

L'unità immobiliare è munita di infissi esterni, costituiti da finestre e/o porte-finestre con vetro camera e avvolgibili in pvc, portoncino di ingresso blindato.

dato, porte interne in legno.

L'impianto di riscaldamento è singolo con caldaia a condensazione con radiatori in alluminio preverniciato montati in ogni vano.

L'appartamento è dotato di un posto auto scoperto al piano terreno, con accesso dall'area comune esterna.

L'appartamento risulta abitato dal sig. [REDACTED] in forza del contratto di affitto del [REDACTED]. Al momento del sopralluogo del 13/03/2015 l'unità era in buono stato di manutenzione.

BI.1) DATI CATASTALI E CONFINI

L'unità immobiliare è attualmente rappresentata al Catasto Fabbricati della Provincia di Pisa, Comune censuario di Santa Croce sull'Arno, nel foglio di mappa 14, p.lla 1095, con i seguenti dati identificativi:

— sub. 11, cat. A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 364,23 (appartamento e cantina);

confini: parti comuni, [REDACTED]

sub. 29, cat. C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita € 65,13 (posto auto scoperto);

confini: parti comuni su più lati, [REDACTED]

in conto a:

— [REDACTED]
[REDACTED]

Le planimetrie agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno sono conformi al progetto approvato ed allo stato attuale delle stesse unità immobiliari.

B1.2) CONSISTENZA – SUPERFICIE CONVENZIONALE

In merito alla consistenza dell'unità immobiliare oggetto di valutazione si riporta nella seguente tabella il riepilogo delle superfici lorde vendibili calcolate sulla scorta delle rilevazioni metriche eseguite in occasione del sopralluogo:

	Superficie in mq (¹)			
	piano secondo	terrazza	cantina	posto auto
Appartamento	52,97	11,12	7,48	13,00

(¹) Le consistenze sopra indicate sono nette per gli elementi accessori, lorde per l'unità principale (secondo i criteri del DPR n° 138/99).

Per quanto concerne l'individuazione della superficie convenzionale (o commerciale), si è ritenuto opportuno operare secondo i criteri riportati dall' "Osservatorio del Mercato Immobiliare", che indica, conformemente agli usi locali nonché alle norme UNI 10750, le percentuali di partecipazione delle superfici dei vari ambienti degli edifici di civile abitazione, in base alle loro diverse caratteristiche tipologiche e di destinazione, ossia:

- vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, disimpegni, ecc.) con altezza utile interna di m. 2,70: 100% della superficie;
- pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:
 - balconi, terrazze, logge: 30% fino a mq 25 e 10% per la quota eccedente
- pertinenze esclusive accessorie (cantine, magazzini, soffitte, ecc) non direttamente comunicanti con i vani principali: 25% della superficie;
- posto auto: 35%.

Nel nostro caso, quindi, si adottano i seguenti coefficienti di ragguaglio:

Descrizione	Coefficiente
Appartamento	1,00

Terrazze	0,30
Cantina	0,25
Posto auto	0,35

La superficie convenzionale complessiva risulta, pertanto, dal seguente prospetto:

Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente	Superficie Raggiungibile (mq)
Appartamento	52,97	1,00	52,97
Terrazza	11,12	0,30	3,34
Cantina	7,48	0,25	1,87
Posto auto	13,00	0,35	4,55
Totale superficie:			62,73 ≈ 63

B2) REGOLARITÀ URBANISTICO-AMMINISTRATIVA

L'edificio in cui insistono le unità immobiliari è stato costruito in esecuzione del lotto 1A comparto B1a del Piano Esecutivo di Intervento del PEEP, in Viale G. Di Vittorio del Capoluogo ed in conformità del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Santa Croce sull'Arno in data 07/03/2007 al n° [REDACTED] e successiva variante in data 20/11/2007 al n° [REDACTED]. In data 28/10/2008 con il prot. [REDACTED] veniva presentata la variante in corso d'opera, con comunicazione dello stato finale dei lavori, depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Croce sull'Arno in data 28/10/2008 prot. [REDACTED].

La certificazione di abitabilità è stata inoltrata al Comune di Santa Croce sull'Arno in data 16/02/2009 con prot. [REDACTED] pratica n. [REDACTED].

B3) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Dalla lettura della documentazione consegnata ai sottoscritti e dalla documentazione catastale acquisita è emerso che i terreni originari sono stati acquistati dal [REDACTED] con atto del Notaio [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] registrato ad Empoli in data [REDACTED].

05/11/2004 al n. [REDACTED] trascritto in data 12/11/2004 al n. [REDACTED]

Con atto [REDACTED] del 25/10/2004 rep. 107737 registrato ad Empoli in data 15/11/2004 e trascritto in data 15/11/2004 al n. [REDACTED] veniva stipulato atto di convenzione con il Comune di Santa Croce sull'Arno ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 e dell'art. 8 della Legge 10/77. Detta convenzione veniva poi modificata con atto integrativo del segretario generale comunale Dr. [REDACTED] del 08/02/08 rep. [REDACTED] e con successiva modifica all'atto aggiuntivo alla convenzione originaria sempre rogata dal segretario generale comunale Dr. [REDACTED] [REDACTED] datata 16/10/08 rep. [REDACTED]

Attualmente le unità oggetto della presente perizia risultano essere intestate allo stesso [REDACTED]

B4) PARTICOLARI CONDIZIONI

Si evidenzia, come già riferito, che il fabbricato di cui l'alloggio fa parte di un comparto destinato ad edilizia residenziale ai sensi della Legge 865/71. E' stato realizzato previa sottoscrizione della convenzione di cui all'atto [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] (vedi all. 8 per l'integrale lettura). Detta convenzione imponeva alcune limitazioni (tipiche per le cessioni delle aree per la realizzazione dei Piani di Edilizia Economica Popolare) di cui, in particolare, si evidenziano quelle limitative per le vendite e locazione degli immobili, riguardanti i requisiti dei soci-acquirenti o assegnatari (art 6 e 7), i criteri e il prezzo di cessione e locazione (art 8, 9, 11 e 12), le tipologie e caratteristiche degli alloggi (art. 5).

L'integrazione della suddetta convenzione di cui all'atto del segretario generale comunale [REDACTED] del 08/02/08 rep. [REDACTED] (vedi all. 9 per l'integrale lettura) imponeva anch'essa alcune limitazioni in riferimento alla qualità e caratteristiche costruttive degli alloggi di edilizia agevolata in locazione (art.4), ai re-

quisiti dei beneficiari degli alloggi di edilizia agevolata in locazione (art. 6) ed alla determinazione del canone di locazione degli alloggi fruanti di contributo pubblico (art. 7).

Nel caso di vendita giudiziaria dei beni qui descritti nell'ambito della procedura concordataria, i sottoscritti si limitano ad evidenziare l'esistenza della predetta convenzione lasciando ai Commissari Giudiziali e Liquidatori, nonché al Giudice Delegato, ogni decisione in merito alla formulazione del bando d'asta, alle modalità di vendita e ad eventuali obblighi degli aggiudicatari, le cui scelte assumono profili legali e procedurali che esulano dalle competenze tecniche degli scriventi.

B5) METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dei beni sarà eseguita applicando il criterio estimativo sintetico-comparativo, in base alle risultanze di opportune ricerche di mercato ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari.

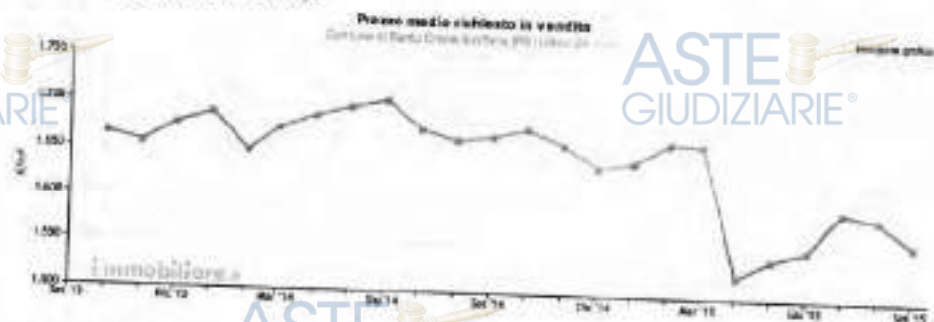
Le indagini di mercato condotte presso locali operatori del settore immobiliare hanno consentito di acquisire informazioni in merito agli effettivi prezzi corrisposti per recenti compravendite di appartamenti posti in zona e con caratteristiche pressoché simili a quelle in esame. Detti valori sono stati confrontati con le quotazioni dell'Agenzia del Territorio (valori Osservatorio del Mercato Immobiliare – vedi all. 11) e con pubblicazioni di operatori specializzati.

B6) INDAGINI DI MERCATO

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un comparto PEEP, che attiene in genere ad edilizia di tipo economico. Tuttavia, i materiali e le finiture delle unità, seppur non di alto pregio, possiedono una certa qualità anche se l'apprezzamento dell'immobile nel suo insieme risente dell'ubicazione.

Dalle indagini eseguite dai sottoscritti è emerso che, nella zona in questione, i prezzi a corpo mediamente pattuiti per unità immobiliari di taglio medio ed in buono stato di manutenzione, completi di impiantistica e con rifiniture eseguite con materiali di media qualità e con medesime dotazioni di parti accessorie, si attestano tra 75.000,00 e 85.000,00 €, mentre le valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) attualmente disponibili e riferite al 2° semestre 2014, indicano per abitazioni civili in ottimo stato di manutenzione un range compreso tra 1.150,00 e 1.600 €/mq.

Si deve tuttavia rilevare che l'andamento generale del mercato immobiliare nel corso del 2014 nell'intera area di Santa Croce sull'Arno ha subito una continua flessione, come riscontrato nel grafico seguente, estratto dalle pubblicazioni del sito www.immobiliare.it: che rappresenta il prezzo medio richiesto (si tenga presente che attualmente il prezzo richiesto è soggetto a consistenti ribassi dovuti alle contrattazioni):



Fonte immobiliare.it

Nel grafico si osserva l'andamento medio del mercato immobiliare (prezzi richiesti) nel comune in esame negli ultimi 24 mesi, rilevando che dal dicembre 2014 (prezzo medio 1.630 €/mq circa) al settembre 2015 (valore medio 1.550 €/mq circa) si è verificata una flessione del 5% circa.

Si ritiene che anche i prezzi "pattuiti" abbiano subito analoga flessione.

pertanto i valori OMI aggiornati in base al suddetto decremento si riducono nel range compreso tra 1.100 €/mq e 1.520 €/mq.

È bene precisare che il grafico indica quotazioni medie e pertanto è significativo di un andamento generale, non offrendo valori più specifici riferiti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Le rilevazioni pubblicate dal "borsinoimmobiliare" indicano anche i valori di immobili residenziali all'ottobre 2015, distinti però per qualità e stato di conservazione nella zona di riferimento:

Comune:		Quotazioni e Rendimenti (ottobre 2015)					
Zona:		Capoluogo					
Abitazioni civili (in buono stato)		1° Fascia	2° Fascia	3° Fascia	4° Fascia	5° Fascia	Tasso capitalizzato
1.072		1.273	1.474	3,6	4,5	4,3	3,8%
Uffici (in buono stato)		1° Fascia	2° Fascia	3° Fascia	4° Fascia	5° Fascia	Tasso capitalizzato
983		1.184	1.265	4,3	5,8	7,1	5,0%
Box (in buono stato)		1° Fascia	2° Fascia	3° Fascia	4° Fascia	5° Fascia	Tasso capitalizzato
634		697	769	0,0	0,0	0,0	0,0%
Negoz. (in buono stato)		1° Fascia	2° Fascia	3° Fascia	4° Fascia	5° Fascia	Tasso capitalizzato
894		1.139	1.305	4,5	5,6	6,3	5,6%

Valutazioni estratte dal sito www.borsinoimmobiliare.it

Scelta anche in questo caso per l'immobile in oggetto la categoria di abitazioni civili, nonché, trattandosi di recente costruzione, uno stato di conservazione buono e collocando il medesimo nella fascia media, in ragione del grado e della qualità di contesto, tipologia edilizia, componenti e finiture, il più probabile valore di mercato può collocarsi in circa €/mq 1.250,00, valore fra l'altro compreso nel range indicato dall'OMI aggiornato.

B7) CONDIZIONE DEL BENE - DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO e A BASE D'ASTA

Come già riferito al precedente capitolo B6) il più probabile prezzo medio di mercato è di circa 1250 €/mq per un appartamento situato ad un piano intermedio, dotato di ascensore, con livello medio di luminosità e panoramicità.

Nel caso in esame trattandosi di un appartamento posto al piano secondo con ascensore condominiale, il coefficiente correttivo che tiene conto del livello di piano è pari a $C_p = 1$. Poiché anche il livello di panoramicità e luminosità è da considerarsi medio, anche i relativi coefficienti correttivo sono pari all'unità.

Richiamata la superficie commerciale calcolata in mq 63, il più probabile valore complessivo dell'unità immobiliare ad oggi è quindi, pari a:
 $\text{mq } 63 \times 1,00 \times \text{€}/\text{mq } 1.250,00 \approx \text{€ } 79.000,00$

Tale importo è allineato al prezzo a corpo corrente nella medesima zona per un alloggio simile nel numero dei vani e di accessori.

Il valore suddetto è riferito nell'ipotesi di conformità edilizia urbanistica e catastale come di fatto riscontrata.

Poiché le unità immobiliari in esame (appartamento, cantina e posto auto) ad oggi risultano occupate dal sig. [REDACTED] (come verificato nel corso del sopralluogo del 13/03/2015), occorrerà effettuare una detrazione che tenga conto della non piena disponibilità immediata dei beni, che i sottoscritti indicano intorno al 30%, come di prassi. In tale ipotesi, quindi, il più probabile valore di mercato del bene considerato occupato è pari a $\text{€ } 79.000,00 \times (1-30\%) = \text{€ } 55.500,00$.

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta può essere individuato, come di consuetudine, ap-

Dott. Ing. Rinaldo Mari

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Marco Carpinì

ASTE
GIUDIZIARIE®

plicando un decremento del 10% sul più probabile valore di mercato e quindi, nel caso in esame, pari a circa € 79.000,00 - 7.900,00 = € 71.000,00 nel caso in cui il bene sia da considerarsi libero, ossia di € 50.000,00 nel caso in cui sia da considerarsi occupato.

§§§§§§§§

I sottoscritti nel ritenere di aver offerto le necessarie informazioni richieste, rimangono a disposizione per eventuali chiarimenti o necessità.

Con osservanza.

Firenze, li 05.11.2015

I tecnici incaricati


Dott. Ing. Rinaldo Mari


Geom. Marco Carpinì

ALLEGATI

1. documentazione fotografica;
2. estratto di mappa catastale;
3. visure catastali;
4. elaborato planimetrico;
5. planimetrie catastali (appartamento più posto auto);



8. atto di convenzione del 25/10/04, Rep. [REDACTED]
9. atto integrativo di convenzione del 08/02/08, Rep. [REDACTED]
10. modifica all' integrativo di convenzione del 16/10/08, Rep. [REDACTED]



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2015

Dati della richiesta		Comune di SANTA CROCE SULL'ARNO (Codice: I177)									
Catasto Fabbricati		Provincia di PISA									
Unità immobiliare		Foglio: 14 Particella: 1095 Sub.: 11									
Dati identificativi		Dati di classamento							Dati derivanti da		
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	14	1095	11		Cens. Zona	A/2	3	3,5 vani	Euro 364,23	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2011 n. 46356.1/2011 in atti dal 24/05/2011 (protocollo n. PI0124467) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo		VIA GIUSEPPE DOSSETTI SNC piano: T-2;									
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)									
TESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI		
1	[REDACTED]				[REDACTED]				(1) Proprietà per 1/1		
Dati derivanti da		COSTITUZIONE del 22/12/2008 n. 22/12/2008 in atti dal 22/12/2008 (protocollo n. PI05090257) Registrazione: COSTITUZIONE									

Allegato "3"

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2015

Dati della richiesta		Comune di SANTA CROCE SULL'ARNO (Codice: I177)									
Catasto Fabbricati		Provincia di PISA									
Unità immobiliare		Foglio: 14 Particella: 1095 Sub.: 29									
N. IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	14	1095	29			C/6	1	13 m ²	Euro 65,13	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2011 n. 46374.1/2011 in atti dal 24/05/2011 (protocollo n. PI0124485) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo VIA GIUSEPPE DOSSETTI SNC piano: T;											
Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											
TESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	COSTITUZIONE del 23/12/2008 n. 2941.1/2008 in atti dal 23/12/2008 (protocollo n. PI0305055) Registrazione: COSTITUZIONE								priorità per 1/1		
DATI DERIVANTI DA											
Unità immobiliari n. 1											
Tributi erariali: Euro 0,90											
Visura telematica											

Allegato "3"

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Pisa

Dichiarazione protocollo n. del
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Croce sull'Arno
 via interna A viale Di Vittorio civ. 3307
 Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 14
 Particella: 1095
 Subalterno: 11

degenza n. 1 Scala 1:200

ASTE
 GIUDIZIARIE®

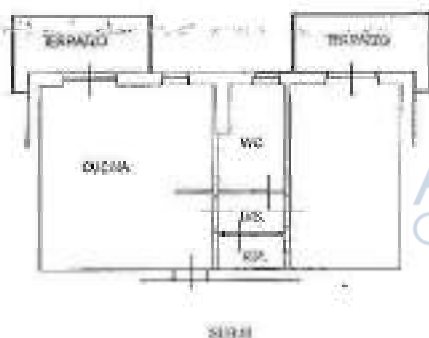
ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®



PIANO SECONDO h: 2,70ml



PIANO TERRA h: 2,70ml

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Pisa

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.v. in Comune di Santa Croce Sull'arno
 Via Interna A Viale Di Vittorio _____ civ. SNC
 Identificativi Catastali: _____ Compilata da: _____
 Sezione: _____
 Foglio: 14
 Particella: 1095
 Subalterno: 25

Scheda n. 1 Scala 1:200

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

SUB 42

POSTO
 AUTO

SUB 43

SUB 43

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE

[REDACTED]

G.D.: Dott.ssa Rosa Selvarolo

[REDACTED]

OGGETTO:

[REDACTED]
valutazione Appartamento posto in Santa Croce sull'Arno, Via Martin Luther King n. 9 posto al piano secondo.

Cespite 12

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

INDICE

A) INCARICO.....	2
B) RISPOSTA AL QUESITO	2
B1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	2
B1.1) DATI CATASTALI E CONFINI.....	3
B1.2) CONSISTENZA - SUPERFICIE CONVENZIONALE	4
B2) REGOLARITÀ URBANISTICO-AMMINISTRATIVA	5
B3) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ'	5
B4) PARTICOLARI CONDIZIONI	6
B5) METODOLOGIA DI STIMA	7
B6) INDAGINI DI MERCATO	7
B7) CONDIZIONE DEL BENE - DETERMINAZIONE DEL PIU'	7
PROBABILE VALORE DI MERCATO e A BASE D'ASTA.....	10

File stima cespite 12

A) INCARICO

I sottoscritti Dott. Ing. Rinaldo Mari e Geom. Marco Carpinì, iscritti all'albo dei periti del Tribunale di Firenze, in qualità di componenti del Collegio tecnico di supporto ai Commissari Liquidatori del Concordato in epigrafe come da formale nomina ricevuta dal Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo, sono stati incaricati ad eseguire la stima del *più probabile valore realizzabile dalla vendita* dell'appartamento e relativi accessori posto al piano secondo dell'immobile, facente parte dell'area oggetto del lotto 1a comparto B1a del Piano Esecutivo di Intervento del PEEP, in Viale G. di Vittorio del Capoluogo di Santa Croce sull'Arno.

B) RISPOSTA AL QUESITO**B1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI**

L'unità immobiliare in esame è situata al piano secondo del n° civico 9 con ingresso a destra per chi arriva sul pianerottolo salendo le scale ed è composta da tre vani utili, ossia, soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera matrimoniale e camera singola, più disimpegno, ripostiglio e servizio igienico (completo di allacci alla rete idrica, scarichi, wc, bidet, lavabo e doccia). L'appartamento è altresì dotato di due terrazze, una accessibile dalla camera matrimoniale, l'altra dal soggiorno nonché da una cantina al piano terreno.

Tutti i vani hanno altezza utile di ml 2,70, sono pavimentati con mattonelle e battiscopa in legno, con soffitti e pareti intonacati a civile e tinteggiati. Sono inoltre presenti rivestimenti in monocottura montati su porzioni delle pareti della cucina (h = ml. 1,50) e del bagno (h = ml. 2,20).

L'unità immobiliare è munita di infissi esterni, costituiti da finestre e/o porte-finestre con vetro camera e avvolgibili in pvc, portoncino di ingresso blindato.

dato, porte interne in legno.

L'impianto di riscaldamento è singolo con caldaia a condensazione con radiatori in alluminio preverniciato montati in ogni vano.

L'appartamento è dotato di un posto auto scoperto al piano terreno, con accesso direttamente da Via M.L. King.

L'appartamento risulta abitato dalla sig.ra [REDACTED] in forza del contratto di affitto del [REDACTED]. Al momento del sopralluogo del 13/03/2015 l'unità era in buono stato di manutenzione.

BI.1) DATI CATASTALI E CONFINI

L'unità immobiliare è attualmente rappresentata al Catasto Fabbricati della Provincia di Pisa, Comune censuario di Santa Croce sull'Arno, nel foglio di mappa 14, p.lla 1095, con i seguenti dati identificativi:

— sub. 12, cat. A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 468,30 (appartamento e cantina);

confini: parti comuni su più lati, [REDACTED]

sub. 28, cat. C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita € 70,13 (posto auto scoperto);

confini: Via M.L. King, parti comuni, [REDACTED]

in conto a:

— [REDACTED]
[REDACTED]

Le planimetrie agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno sono conformi al progetto approvato ed allo stato attuale delle stesse unità immobiliari.

B1.2) CONSISTENZA – SUPERFICIE CONVENZIONALE

In merito alla consistenza dell'unità immobiliare oggetto di valutazione si riporta nella seguente tabella il riepilogo delle superfici lorde vendibili calcolate sulla scorta delle rilevazioni metriche eseguite in occasione del sopralluogo:

	Superficie in mq ⁽¹⁾			
	piano secondo	terrazza	cantina	posto auto
Appartamento	70,18	13,93	4,15	14,00

⁽¹⁾ Le consistenze sopra indicate sono nette per gli elementi accessori, lorde per l'unità principale (secondo i criteri del DPR n° 138/98).

Per quanto concerne l'individuazione della superficie convenzionale (o commerciale), si è ritenuto opportuno operare secondo i criteri riportati dall' "Osservatorio del Mercato Immobiliare", che indica, conformemente agli usi locali nonché alle norme UNI 10750, le percentuali di partecipazione delle superfici dei vari ambienti degli edifici di civile abitazione, in base alle loro diverse caratteristiche tipologiche e di destinazione, ossia:

- vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, disimpegni, ecc.) con altezza utile interna di m. 2,70: 100% della superficie;
- pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:
 - balconi, terrazze, logge: 30% fino a mq 25 e 10% per la quota eccedente
- pertinenze esclusive accessorie (cantine, magazzini, soffitte, ecc) non direttamente comunicanti con i vani principali: 25% della superficie;
- posto auto: 35%.

Nel nostro caso, quindi, si adottano i seguenti coefficienti di ragguaglio:

Descrizione	Coefficiente
Appartamento	1,00

Terrazze	0,30
Cantina	0,25
Posto auto	0,35

La superficie convenzionale complessiva risulta, pertanto, dal seguente prospetto:

Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente	Superficie Raggiungibile (mq)
Appartamento	70,18	1,00	70,18
Terrazza	13,93	0,30	4,18
Cantina	4,15	0,25	1,04
Posto auto	14,00	0,35	4,90
Totale superficie:			80,30 ≈ 80

B2) REGOLARITÀ URBANISTICO-AMMINISTRATIVA

L'edificio in cui insistono le unità immobiliari è stato costruito in esecuzione del lotto 1A comparto B1a del Piano Esecutivo di Intervento del PEEP, in Viale G. Di Vittorio del Capoluogo ed in conformità del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Santa Croce sull'Arno in data 07/03/2007 al n° [REDACTED] e successiva variante in data 20/11/2007 al n° [REDACTED]. In data 28/10/2008 con il prot. [REDACTED] veniva presentata la variante in corso d'opera, con comunicazione dello stato finale dei lavori, depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Croce sull'Arno in data 28/10/2008 prot. [REDACTED].

La certificazione di abitabilità è stata inoltrata al Comune di Santa Croce sull'Arno in data 16/02/2009 con prot. [REDACTED] pratica n. [REDACTED].

B3) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Dalla lettura della documentazione consegnata ai sottoscritti e dalla documentazione catastale acquisita è emerso che i terreni originari sono stati acquistati dal [REDACTED] con atto del Notaio [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] registrato ad Empoli in data [REDACTED].

05/11/2004 al n. [REDACTED] e trascritto in data 12/11/2004 al n. [REDACTED]

Con atto [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] registrato ad Empoli in data 15/11/2004 e trascritto in data 15/11/2004 al n. [REDACTED] veniva stipulato atto di convenzione con il Comune di Santa Croce sull'Arno ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 e dell'art. 8 della Legge 10/77. Detta convenzione veniva poi modificata con atto integrativo del segretario generale comunale Dr. [REDACTED] del 08/02/08 rep. [REDACTED] e con successiva modifica all'atto aggiuntivo alla convenzione originaria sempre rogata dal segretario generale comunale Dr. [REDACTED] datata 16/10/08 rep. [REDACTED]

Attualmente le unità oggetto della presente perizia risultano essere intestate allo stesso [REDACTED]

B4) PARTICOLARI CONDIZIONI

Si evidenzia, come già riferito, che il fabbricato di cui l'alloggio fa parte di un comparto destinato ad edilizia residenziale ai sensi della Legge 865/71. E' stato realizzato previa sottoscrizione della convenzione di cui all'atto [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] (vedi all. 8 per l'integrale lettura). Detta convenzione imponeva alcune limitazioni (tipiche per le cessioni delle aree per la realizzazione dei Piani di Edilizia Economica Popolare) di cui, in particolare, si evidenziano quelle limitative per le vendite e locazione degli immobili, riguardanti i requisiti dei soci-acquirenti o assegnatari (art. 6 e 7), i criteri e il prezzo di cessione e locazione (art. 8, 9, 11 e 12), le tipologie e caratteristiche degli alloggi (art. 5).

L'integrazione della suddetta convenzione di cui all'atto del segretario generale comunale [REDACTED] del 08/02/08 rep. [REDACTED] (vedi all. 9 per l'integrale lettura) imponeva anch'essa alcune limitazioni in riferimento alla qualità e caratteristiche costruttive degli alloggi di edilizia agevolata in locazione (art. 4), ai re-

quisiti dei beneficiari degli alloggi di edilizia agevolata in locazione (art. 6) ed alla determinazione del canone di locazione degli alloggi fruitori di contributo pubblico (art. 7).

Nel caso di vendita giudiziaria dei beni qui descritti nell'ambito della procedura concordataria, i sottoscritti si limitano ad evidenziare l'esistenza della predetta convenzione lasciando ai Commissari Giudiziali e Liquidatori, nonché al Giudice Delegato, ogni decisione in merito alla formulazione del bando d'asta, alle modalità di vendita e ad eventuali obblighi degli aggiudicatari, le cui scelte assumono profili legali e procedurali che esulano dalle competenze tecniche degli scriventi.

B5) METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dei beni sarà eseguita applicando il criterio estimativo sintetico-comparativo, in base alle risultanze di opportune ricerche di mercato ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari.

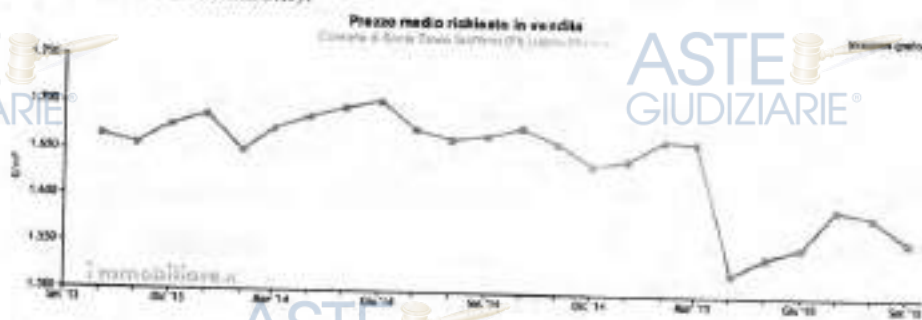
Le indagini di mercato condotte presso locali operatori del settore immobiliare hanno consentito di acquisire informazioni in merito agli effettivi prezzi corrisposti per recenti compravendite di appartamenti posti in zona e con caratteristiche pressoché simili a quelle in esame. Detti valori sono stati confrontati con le quotazioni dell'Agenzia del Territorio (valori Osservatorio del Mercato Immobiliare - vedi all. I) e con pubblicazioni di operatori specializzati.

B6) INDAGINI DI MERCATO

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un comparto PEEP, che attiene in genere ad edilizia di tipo economico. Tuttavia, i materiali e le finiture delle unità, seppur non di alto pregio, possiedono una certa qualità anche se l'apprezzamento dell'immobile nel suo insieme risente dell'ubicazione.

Dalle indagini eseguite dai sottoscritti è emerso che, nella zona in questione, i prezzi a corpo mediamente pattuiti per unità immobiliari di taglio medio ed in buono stato di manutenzione, completi di impiantistica e con rifiniture eseguite con materiali di media qualità e con medesime dotazioni di parti accessorie, si attestano tra 90.000,00 e 110.000,00 €, mentre le valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) attualmente disponibili e riferite al 2° semestre 2014, indicano per abitazioni civili in ottimo stato di manutenzione un range compreso tra 1.150,00 e 1.600 €/mq.

Si deve tuttavia rilevare che l'andamento generale del mercato immobiliare nel corso del 2014 nell'intera area di Santa Croce sull'Arno ha subito una continua flessione, come riscontrato nel grafico seguente, estratto dalle pubblicazioni del sito www.immobiliare.it: che rappresenta il prezzo medio richiesto (si tenga presente che attualmente il prezzo richiesto è soggetto a consistenti ribassi dovuti alle contrattazioni):



Nel grafico si osserva l'andamento medio del mercato immobiliare (prezzi richiesti) nel comune in esame negli ultimi 24 mesi, rilevando che dal dicembre 2014 (prezzo medio 1.630 €/mq circa) al settembre 2015 (valore medio 1.550 €/mq circa) si è verificata una flessione del 5% circa.

Si ritiene che anche i prezzi "pattuiti" abbiano subito analoga flessione.

pertanto i valori OMI aggiornati in base al suddetto decremento si riducono nel range compreso tra 1.100 €/mq e 1.520 €/mq.

È bene precisare che il grafico indica quotazioni medie e pertanto è significativo di un andamento generale, non offrendo valori più specifici riferiti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Le rilevazioni pubblicate dal "borsinoimmobiliare" indicano anche i valori di immobili residenziali all'ottobre 2015, distinti però per qualità e stato di conservazione nella zona di riferimento:

Borsinoimmobiliare.it							
Quotazioni & Rendimenti (ottobre 2015)							
Comune	Sestri, Croce Sull'Arno						
Zona	Capoluogo						
Attività e Uso	Sottoposato Edilizia						
Abitazioni civili (in buono stato)	1.072	1.273	1.474	3,6	4,0	4,5	3,8%
Uffici (in buono stato)	983	1.184	1.385	4,5	5,8	7,1	5,9%
Box (in buono stato)	534	657	766	0,0	0,0	0,0	0,0%
Negozi (in buono stato)	694	1.139	1.385	4,5	5,4	6,3	5,6%

Valutazioni estratte dal sito www.borsinoimmobiliare.it

Scelta anche in questo caso per l'immobile in oggetto la categoria di *abitazioni civili*, nonché, trattandosi di recente costruzione, uno stato di conservazione buono e collocando il medesimo nella fascia media, in ragione del grado e della qualità di contesto, tipologia edilizia, componenti e finiture, il più probabile valore di mercato può collocarsi in circa €/mq 1.250,00, valore fra l'altro compreso nel range indicato dall'OMI aggiornato.

B7) CONDIZIONE DEL BENE - DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO e A BASE D'ASTA

Come già riferito al precedente capitolo B6) il più probabile prezzo medio di mercato è di circa 1250 €/mq per un appartamento situato ad un piano intermedio, dotato di ascensore, con livello medio di luminosità e panoramicità.

Nel caso in esame trattandosi di un appartamento posto al piano secondo con ascensore condominiale, il coefficiente correttivo che tiene conto del livello di piano è pari a $C_p = 1$. Poiché anche il livello di panoramicità e luminosità è da considerarsi medio, anche i relativi coefficienti correttivo sono pari all'unità.

Richiamata la superficie commerciale calcolata in mq 80, il più probabile valore complessivo dell'unità immobiliare ad oggi è quindi, pari a:
 $\text{mq } 80 \times 1,00 \times \text{€/mq } 1.250,00 \approx \underline{\underline{\text{€ } 100.000,00}}$

Tale importo è allineato al prezzo a corpo corrente nella medesima zona per un alloggio simile nel numero dei vani e di accessori.

Il valore suddetto è riferito nell'ipotesi di conformità edilizia urbanistica e catastale come di fatto riscontrata.

Poiché le unità immobiliari in esame (appartamento, cantina e posto auto) ad oggi risultano occupate dalla sig.ra [REDACTED] (come verificato nel corso del sopralluogo del 13/03/2015), occorrerà effettuare una detrazione che tenga conto della non piena disponibilità immediata dei beni, che i sottoscritti indicano intorno al 30%, come di prassi. In tale ipotesi, quindi, il più probabile valore di mercato del bene considerato occupato è pari a $\text{€ } 100.000,00 \times (1-30\%) \approx \underline{\underline{\text{€ } 70.000,00}}$.

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta può essere individuato, come di consuetudine, ap-

Dott. Ing. Rinaldo Mari

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Marco Carpini

ASTE
GIUDIZIARIE®

applicando un decremento del 10% sul più probabile valore di mercato e quindi, nel caso in esame, pari a circa € 100.000,00 - 10.000,00 = € 90.000,00 nel caso in cui il bene sia da considerarsi libero, ossia di € 63.000,00 nel caso in cui sia da considerarsi occupato.

§§§§§§§§

I sottoscritti nel ritenere di aver offerto le necessarie informazioni richieste, rimangono a disposizione per eventuali chiarimenti o necessità.

Con osservanza,

Firenze, lì 05.11.2015

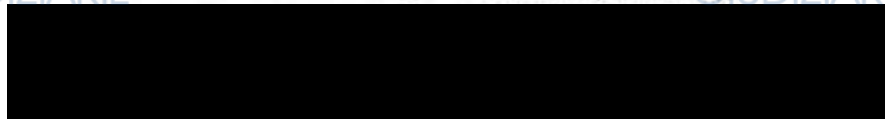
I tecnici incaricati

Dott. Ing. Rinaldo Mari

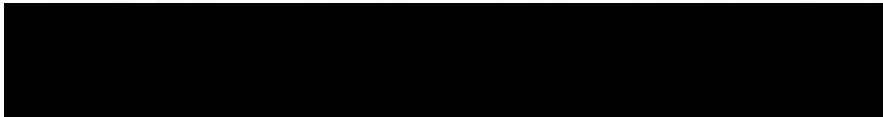
Geom. Marco Carpini

ALLEGATI

1. documentazione fotografica;
2. estratto di mappa catastale;
3. visure catastali;
4. elaborato planimetrico;
5. planimetrie catastali (appartamento più posto auto);



8. atto di convenzione del 25/10/04, Rep. [REDACTED]
9. atto integrativo di convenzione del 08/02/08, Rep. [REDACTED]
10. modifica all' integrativo di convenzione del 16/10/08, Rep. [REDACTED]



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2015

Dati della richiesta		Comune di SANTA CROCE SULL' ARNO (Codice: I177)									
		Provincia di PISA									
Catasto Fabbricati		Foglio: 14 Particella: 1095 Sub.: 12									
Unità immobiliare											
N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1	Urbana	1095	12	Cens. Zona		A/2	3	4,5 vani		Euro 468,30	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2011 n. 46357.1/2011 in atti dal 24/05/2011 (protocollo n. PI0124468)
Indirizzo		VIA GIUSEPPE DOSSETTI SNC piano: T-2;									
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)									
INTESTATO											
N.											
1											
DATI DERIVANTI DA											
Unità immobiliari n. 1		Tributi erariali: Euro 0,90									
Visura telematica											
		DIRITTI E ONERI REALI									
		(1) Proprieta` per 1/1									
COSTITUZIONE del 23/12/2008 n. 2941.1/2008 in atti dal 23/12/2008 (protocollo n. PI0305055) Registrazione: COSTITUZIONE											

Allegato "3"

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2015

Comune di SANTA CROCE SULL'ARNO (Codice: I177)											
Provincia di PISA											
Foglio: 14 Particella: 1095 Sub.: 28											
Unità immobiliare											
DATI IDENTIFICATIVI											
DATI DI CLASSAMENTO											
DATI DERIVANTI DA											
Rendita											
Euro 70,13											
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2011 n. 46373.1/2011 in atti dal 24/05/2011 (protocollo n. P10124484)											
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA											
VIA GIUSEPPE DOSSETTI SNC piano: T;											
classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											
TESTATO											
DATI ANAGRAFICI											
CODICE FISCALE											
DIRITTI E ONERI REALI											
(1) Proprieta' per 1/1											
COSTITUZIONE del 23/12/2008 n. 2941.1/2008 in atti dal 23/12/2008 (protocollo n. P10305055) Registrazione: COSTITUZIONE											

Allegato "3"

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Pisa

Dichiarazione protocollo n. del
 Planimetria di u.d.u. in Comune di Santa Croce Sull'arno
 Via Interna A Viale Di Vittoria car. SNC
 Identificativi Catastali: Compilata da:
 Serie:
 Foglie: 14
 Particella: 1095
 Subalterno: 12

Scheda n. 1 Scala 1:200

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®



PIANO SECONDO h: 2,70ml

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®



PIANO TERRA h: 2,70ml

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

Agenzia del Territorio

CATASTO FABBRICATI

Ufficio Provinciale di

Pisa

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____

Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Croce sull'Arno

Via Interna A Viale DL Vittorico

cliv. SMC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 14

Particella: 1095

Subalterno: 28

Compilata da:

Folgheda n. 1

Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SUB 42

SUB 27



SUB 42

SUB 43

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE

[REDACTED]

[REDACTED]

G.D.: Dott.ssa Rosa Selvarolo

[REDACTED]

OGGETTO:

[REDACTED]
Valutazione Appartamento posto in Santa Croce sull'Arno, Via Martin
Luther King n. 9 posto al piano secondo.

Cespite 13

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

INDICE

A) INCARICO.....	2
B) RISPOSTA AL QUESITO.....	2
B1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI.....	2
B1.1) DATI CATASTALI E CONFINI.....	3
B1.2) CONSISTENZA - SUPERFICIE CONVENZIONALE.....	4
B2) REGOLARITÀ URBANISTICO-AMMINISTRATIVA.....	5
B3) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ.....	5
B4) PARTICOLARI CONDIZIONI.....	6
B5) METODOLOGIA DI STIMA.....	7
B6) INDAGINI DI MERCATO.....	7
B7) CONDIZIONE DEL BENE - DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO e A BASE D'ASTA.....	10

A) INCARICO

I sottoscritti Dott. Ing. Rinaldo Mari e Geom. Marco Carpini, iscritti all'albo dei periti del Tribunale di Firenze, in qualità di componenti del Collegio tecnico di supporto ai Commissari Liquidatori del Concordato in epigrafe come da formale nomina ricevuta dal Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo, sono stati incaricati ad eseguire la stima del *più probabile valore realizzabile dalla vendita* dell'appartamento e relativi accessori posto al piano secondo dell'immobile, facente parte dell'area oggetto del lotto 1a comparto B1a del Piano Esecutivo di Intervento del PEEP, in Viale G. di Vittorio del Capoluogo di Santa Croce sull'Arno.

B) RISPOSTA AL QUESITO**BI) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI**

L'unità immobiliare in esame è situata al piano secondo del n° civico 9 con ingresso a sinistra per chi arriva sul pianerottolo salendo le scale ed è composta da tre vani utili, ossia, soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera matrimoniale e camera singola, più disimpegno, ripostiglio e servizio igienico (completo di allacci alla rete idrica, scarichi, wc, bidet, lavabo e doccia). L'appartamento è altresì dotato di una terrazza con accesso dal soggiorno nonché da una cantina al piano terreno.

Tutti i vani hanno altezza utile di ml 2,70, sono pavimentati con mattonelle e battiscopa in legno, con soffitti e pareti intonacati a civile e tinteggiati. Sono inoltre presenti rivestimenti in monocottura montati su porzioni delle pareti della cucina (h = ml. 1,50) e del bagno (h = ml. 2,20).

L'unità immobiliare è munita di infissi esterni, costituiti da finestre e/o porte-finestre con vetro camera e avvolgibili in pvc, portoncino di ingresso blindato.

dato, porte interne in legno.

L'impianto di riscaldamento è singolo con caldaia a condensazione con radiatori in alluminio preverniciato montati in ogni vano.

L'appartamento è dotato di un posto auto scoperto al piano terreno, con accesso diretto da Via M.L. King.

L'appartamento risulta abitato dal sig. [REDACTED] in forza del contratto di affitto del [REDACTED]. Al momento del sopralluogo del 13/03/2015 l'unità era in buono stato di manutenzione.

BI.1) DATI CATASTALI E CONFINI

L'unità immobiliare è attualmente rappresentata al Catasto Fabbricati della Provincia di Pisa, Comune censuario di Santa Croce sull'Arno, nel foglio di mappa 14, p.lla 1095, con i seguenti dati identificativi:

— sub. 13, cat. A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 468,30 (appartamento e cantina);

confini: parti comuni, [REDACTED]

— sub. 27, cat. C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita € 70,13 (posto auto scoperto);

confini: via M.L. King, [REDACTED]

in conto a:

— [REDACTED]
[REDACTED]

Le planimetrie agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno sono conformi al progetto approvato ed allo stato attuale delle stesse unità immobiliari.

B1.2) CONSISTENZA - SUPERFICIE CONVENZIONALE

In merito alla consistenza dell'unità immobiliare oggetto di valutazione si riporta nella seguente tabella il riepilogo delle superfici lorde vendibili calcolate sulla scorta delle rilevazioni metriche eseguite in occasione del sopralluogo:

	Superficie in mq (¹)			
	piano secondo	terrazza	cantina	posto auto
Appartamento	68,37	8,60	5,83	14,00

(¹) Le consistenze sopra indicate sono nate per gli elementi accessori, lorde per l'unità principale (secondo i criteri del DPR n° 138/98).

Per quanto concerne l'individuazione della superficie convenzionale (o commerciale), si è ritenuto opportuno operare secondo i criteri riportati dall' "Osservatorio del Mercato Immobiliare", che indica, conformemente agli usi locali nonché alle norme UNI 10750, le percentuali di partecipazione delle superfici dei vari ambienti degli edifici di civile abitazione, in base alle loro diverse caratteristiche tipologiche e di destinazione, ossia:

- vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, disimpegno, ecc.) con altezza utile interna di m. 2,70: 100% della superficie;
- pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:
 - o balconi, terrazze, logge: 30% fino a mq 25 e 10% per la quota eccedente
- pertinenze esclusive accessorie (cantine, magazzini, soffitte, ecc) non direttamente comunicanti con i vani principali: 25% della superficie;
- posto auto: 35%.

Nel nostro caso, quindi, si adottano i seguenti coefficienti di ragguaglio:

Descrizione	Coefficiente
Appartamento	1,00

Terrazze	0,30
Cantina	0,25
Posto auto	0,35

La superficie convenzionale complessiva risulta, pertanto, dal seguente prospetto:

Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente	Superficie Raggiungibile (mq)
Appartamento	68,37	1,00	68,37
Terrazza	8,60	0,30	2,58
Cantina	5,83	0,25	1,46
Posto auto	14,00	0,35	4,90
Totale superficie:			77,31 ≈ 77

B2) REGOLARITÀ URBANISTICO-AMMINISTRATIVA

L'edificio in cui insistono le unità immobiliari è stato costruito in esecuzione del lotto 1A comparto B1a del Piano Esecutivo di Intervento del PEEP, in Viale G. Di Vittorio del Capoluogo ed in conformità del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Santa Croce sull'Arno in data 07/03/2007 al n° [redacted] e successiva variante in data 20/11/2007 al n° [redacted]. In data 28/10/2008 con il prot. [redacted] veniva presentata la variante in corso d'opera, con comunicazione dello stato finale dei lavori, depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Croce sull'Arno in data 28/10/2008 prot. [redacted].

La certificazione di abitabilità è stata inoltrata al Comune di Santa Croce sull'Arno in data 16/02/2009 con prot. [redacted] pratica n. [redacted].

B3) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Dalla lettura della documentazione consegnata ai sottoscritti e dalla documentazione catastale acquisita è emerso che i terreni originari sono stati acquistati dal [redacted] con atto del Notaio [redacted] del 25/10/2004 rep. [redacted] registrato ad Empoli in data [redacted].

05/11/2004 al n. [REDACTED] e trascritto in data 12/11/2004 al n. [REDACTED]

Con atto [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] registrato ad Empoli in data 15/11/2004 e trascritto in data 15/11/2004 al n. [REDACTED] veniva stipulato atto di convenzione con il Comune di Santa Croce sull'Arno ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 e dell'art. 8 della Legge 10/77. Detta convenzione veniva poi modificata con atto integrativo del segretario generale comunale Dr. [REDACTED] del 08/02/08 rep. [REDACTED] e con successiva modifica all'atto aggiuntivo alla convenzione originaria sempre rogata dal segretario generale comunale Dr. [REDACTED] [REDACTED] datata 16/10/08 rep. [REDACTED]

Attualmente le unità oggetto della presente perizia risultano essere intestate allo stesso [REDACTED]

B4) PARTICOLARI CONDIZIONI

Si evidenzia, come già riferito, che il fabbricato di cui l'alloggio fa parte di un comparto destinato ad edilizia residenziale ai sensi della Legge 865/71. E' stato realizzato previa sottoscrizione della convenzione di cui all'atto [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] (vedi all. 8 per l'integrale lettura). Detta convenzione imponeva alcune limitazioni (tipiche per le cessioni delle aree per la realizzazione dei Piani di Edilizia Economica Popolare) di cui, in particolare, si evidenziano quelle limitative per le vendite e locazione degli immobili, riguardanti i requisiti dei soci-acquirenti o assegnatari (art. 6 e 7), i criteri e il prezzo di cessione e locazione (art. 8, 9, 11 e 12), le tipologie e caratteristiche degli alloggi (art. 5).

L'integrazione della suddetta convenzione di cui all'atto del segretario generale comunale [REDACTED] del 08/02/08 rep. [REDACTED] (vedi all. 9 per l'integrale lettura) imponeva anch'essa alcune limitazioni in riferimento alla qualità e caratteristiche costruttive degli alloggi di edilizia agevolata in locazione (art. 4), ai re-

quisiti dei beneficiari degli alloggi di edilizia agevolata in locazione (art. 6) ed alla determinazione del canone di locazione degli alloggi fruitori di contributo pubblico (art. 7).

Nel caso di vendita giudiziaria dei beni qui descritti nell'ambito della procedura concordataria, i sottoscritti si limitano ad evidenziare l'esistenza della predetta convenzione lasciando ai Commissari Giudiziali e Liquidatori, nonché al Giudice Delegato, ogni decisione in merito alla formulazione del bando d'asta, alle modalità di vendita e ad eventuali obblighi degli aggiudicatari, le cui scelte assumono profili legali e procedurali che esulano dalle competenze tecniche degli scriventi.

B5) METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dei beni sarà eseguita applicando il criterio estimativo sintetico-comparativo, in base alle risultanze di opportune ricerche di mercato ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari.

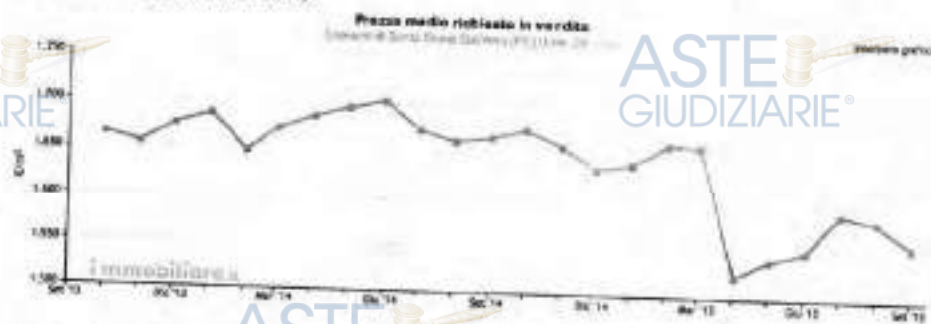
Le indagini di mercato condotte presso locali operatori del settore immobiliare hanno consentito di acquisire informazioni in merito agli effettivi prezzi corrisposti per recenti compravendite di appartamenti posti in zona e con caratteristiche pressoché simili a quelle in esame. Detti valori sono stati confrontati con le quotazioni dell'Agenzia del Territorio (valori Osservatorio del Mercato Immobiliare – vedi all. 11) e con pubblicazioni di operatori specializzati.

B6) INDAGINI DI MERCATO

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un comparto PEEP, che attiene in genere ad edilizia di tipo economico. Tuttavia, i materiali e le finiture delle unità, seppur non di alto pregio, possiedono una certa qualità anche se l'apprezzamento dell'immobile nel suo insieme risente dell'ubicazione.

Dalle indagini eseguite dai sottoscritti è emerso che, nella zona in questione, i prezzi a corpo mediamente pattuiti per unità immobiliari di taglio medio ed in buono stato di manutenzione, completi di impiantistica e con rifiniture eseguite con materiali di media qualità e con medesime dotazioni di parti accessorie, si attestano tra 90.000,00 e 100.000,00 €, mentre le valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) attualmente disponibili e riferite al 2° semestre 2014, indicano per abitazioni civili in ottimo stato di manutenzione un range compreso tra 1.150,00 e 1.600 €/mq.

Si deve tuttavia rilevare che l'andamento generale del mercato immobiliare nel corso del 2014 nell'intera area di Santa Croce sull'Arno ha subito una continua flessione, come riscontrato nel grafico seguente, estratto dalle pubblicazioni del sito www.immobiliare.it, che rappresenta il prezzo medio richiesto (si tenga presente che attualmente il prezzo richiesto è soggetto a consistenti ribassi dovuti alle contrattazioni):



Nel grafico si osserva l'andamento medio del mercato immobiliare (prezzi richiesti) nel comune in esame negli ultimi 24 mesi, rilevando che dal dicembre 2014 (prezzo medio 1.630 €/mq circa) al settembre 2015 (valore medio 1.550 €/mq circa) si è verificata una flessione del 5% circa.

Si ritiene che anche i prezzi "pattuiti" abbiano subito analoghi flessioni.

pertanto i valori OMI aggiornati in base al suddetto decremento si riducono nel range compreso tra 1.100 €/mq e 1.520 €/mq.

È bene precisare che il grafico indica quotazioni medie e pertanto è significativo di un andamento generale, non offrendo valori più specifici riferiti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Le rilevazioni pubblicate dal "borsinoimmobiliare" indicano anche i valori di immobili residenziali all'ottobre 2015, distinti però per qualità e stato di conservazione nella zona di riferimento:

Comune							
Sesto, Croci, Sull'Arno							
Zona							
Capoluogo							
Abitazioni civili (in buono stato)							
1° fascia	2° fascia	3° fascia	4° fascia	5° fascia	6° fascia	7° fascia	8° fascia
1.072	1.273	1.474	1.675	1.876	2.077	2.278	2.479
Rendimenti							
3,8%	4,8%	5,8%	6,8%	7,8%	8,8%	9,8%	10,8%
Uffici (in buono stato)							
1° fascia	2° fascia	3° fascia	4° fascia	5° fascia	6° fascia	7° fascia	8° fascia
981	1.184	1.385	1.586	1.787	1.988	2.189	2.390
Rendimenti							
4,5%	5,5%	6,5%	7,5%	8,5%	9,5%	10,5%	11,5%
Rex (in buono stato)							
1° fascia	2° fascia	3° fascia	4° fascia	5° fascia	6° fascia	7° fascia	8° fascia
634	697	760	823	886	949	1.012	1.075
Rendimenti							
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Negoz (in buono stato)							
1° fascia	2° fascia	3° fascia	4° fascia	5° fascia	6° fascia	7° fascia	8° fascia
894	1.139	1.383	1.627	1.871	2.115	2.359	2.603
Rendimenti							
5,6%	6,6%	7,6%	8,6%	9,6%	10,6%	11,6%	12,6%

Valutazioni estratte dal sito www.borsinoimmobiliare.it

Scelta anche in questo caso per l'immobile in oggetto la categoria di abitazioni civili, nonché, trattandosi di recente costruzione, uno stato di conservazione buono e collocando il medesimo nella fascia media, in ragione del grado e della qualità di contesto, tipologia edilizia, componenti e finiture, il più probabile valore di mercato può collocarsi in circa €/mq 1.250,00, valore fra l'altro compreso nel range indicato dall'OMI aggiornato.

B7) CONDIZIONE DEL BENE - DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO e A BASE D'ASTA

Come già riferito al precedente capitolo B6) il più probabile prezzo medio di mercato è di circa 1250 €/mq per un appartamento situato ad un piano intermedio, dotato di ascensore, con livello medio di luminosità e panoramicità.

Nel caso in esame trattandosi di un appartamento posto al piano secondo con ascensore condominiale, il coefficiente correttivo che tiene conto del livello di piano è pari a $C_p = 1$. Poiché anche il livello di panoramicità e luminosità è da considerarsi medio, anche i relativi coefficienti correttivi sono pari all'unità.

Richiamata la superficie commerciale calcolata in mq 77, il più probabile valore complessivo dell'unità immobiliare ad oggi è quindi, pari a:
 $\text{mq } 77 \times 1,00 \times \text{€}/\text{mq } 1.250,00 \approx \text{€ } 96.500,00$

Tale importo è allineato al prezzo a corpo corrente nella medesima zona per un alloggio similare nel numero dei vani e di accessori.

Il valore suddetto è riferito nell'ipotesi di conformità edilizia urbanistica e catastale come di fatto riscontrata.

Poiché le unità immobiliari in esame (appartamento, cantina e posto auto) ad oggi risultano occupate dal sig. [REDACTED] (come verificato nel corso del sopralluogo del 13/03/2015), occorrerà effettuare una detrazione che tenga conto della non piena disponibilità immediata dei beni, che i sottoscritti indicano intorno al 30%, come di prassi. In tale ipotesi, quindi, il più probabile valore di mercato del bene considerato occupato è pari a $\text{€ } 96.500,00 \times (1-30\%) = \text{€ } 67.550,00 \approx \text{€ } 67.500,00$.

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta può essere individuato, come di consuetudine, ap-

Don. Ing. Rinaldo Mari

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Marco Carpinì

ASTE
GIUDIZIARIE®

plicando un decremento del 10% sul più probabile valore di mercato e quindi, nel caso in esame, pari a circa € 96.500,00 - 9.650,00 ≈ € 87.000,00 nel caso in cui il bene sia da considerarsi libero, ossia di € 61.000,00 nel caso in cui sia da considerarsi occupato.

§§§§§§§§

I sottoscritti nel ritenere di aver offerto le necessarie informazioni richieste, rimangono a disposizione per eventuali chiarimenti o necessità.

Con osservanza.

Firenze, lì 05.11.2015

I tecnici incaricati

Don. Ing. Rinaldo Mari

Geom. Marco Carpinì

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2015

Dati della richiesta		Comune di SANTA CROCE SULL' ARNO (Codice: I177)									
		Provincia di PISA									
Catasto Fabbricati		Foglio: 14 Particella: 1095 Sub.: 13									
Unità immobiliare											
N. DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA			
Sezione		Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
Urbana		14	1095	13	Cens.	Zona	A/2	3	4,5 vani	Euro 468,30	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2011 n. 46358.1/2011 in atti dal 24/05/2011 (protocollo n. PI0124469)
Indirizzo		VIA GIUSEPPE DOSSETTI SNC piano: T-2;									
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)									

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COSTITUZIONE del 23/12/2008 n. 2941.1/2008 in atti dal 23/12/2008 (protocollo n. PI0305055) Registrazione: COSTITUZIONE		(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Allegato "3"

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2015

Dati della richiesta		Comune di SANTA CROCE SULL'ARNO (Codice: I177)									
Catasto Fabbricati		Provincia di PISA									
Unità immobiliare		Foglio: 14 Particella: 1095 Sub.: 27									
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	14	1095	27	Cens.	Zona	C/6	1	14 m²	Euro 70,13	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2011 n. 46372.1/2011 in atti dal 24/05/2011 (protocollo n. P10124483)
Indirizzo		VIA GIUSEPPE DOSSETTI SNC piano: T;									
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)									
TESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI		
1									(1) Proprieta' per 1/1		
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 23/12/2008 n. 2941.1/2008 in atti dal 23/12/2008 (protocollo n. P10305055) Registrazione: COSTITUZIONE									

Allegato "3"

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Pisa

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Croce Sull'arno
 Via Interna A Viale Di Vittorio div. SNC
 Identificativi Catastali: _____
 Sezione: _____
 Foglio: 14
 Particella: 1095
 Subalterno: 13

Sehada n. 1 Scala 1:200



PIANO SECONDO h: 2,70m



PIANO TERRA h: 2,70m



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Pisa

Dichiarazione protocollo n. del
 Planimetria di u.f.n. in Comune di Santa Croce sull'Arno
 Via Interna A Viale Di Vittoria civ. SRC
 Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 14
 Particella: 1095
 Subalterno: 27

Scheda n. 1 Scala 1:200

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

SUB 28

POSTO
 AUTO

SUB 28

SUB 43

ASTE
 GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

G.D.: Dott.ssa Rosa Selvarolo

OGGETTO:

Valutazione Appartamento posto in Santa Croce sull'Arno, Via Martin Luther King n. 9 posto al piano secondo,

Cespite 14

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

A) INCARICO.....	2
B) RISPOSTA AL QUESITO	2
B1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	2
B1.1) DATI CATASTALI E CONFINI.....	3
B1.2) CONSISTENZA - SUPERFICIE CONVENZIONALE	4
B2) REGOLARITÀ URBANISTICO-AMMINISTRATIVA	5
B3) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ	5
B4) PARTICOLARI CONDIZIONI	6
B5) METODOLOGIA DI STIMA	7
B6) INDAGINI DI MERCATO	7
B7) CONDIZIONE DEL BENE - DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO e A BASE D'ASTA	10

A) INCARICO

I sottoscritti Dott. Ing. Rinaldo Mari e Geom. Marco Carpinì, iscritti all'albo dei periti del Tribunale di Firenze, in qualità di componenti del Collegio tecnico di supporto ai Commissari Liquidatori del Concordato in epigrafe come da formale nomina ricevuta dal Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo, sono stati incaricati ad eseguire la stima del *più probabile valore realizzabile dalla vendita* dell'appartamento e relativi accessori posto al piano secondo dell'immobile, facente parte dell'area oggetto del lotto 1a comparto B1a del Piano Esecutivo di Intervento del PEEP, in Viale G. di Vittorio del Capoluogo di Santa Croce sull'Arno.

B) RISPOSTA AL QUESITO**B1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI**

L'unità immobiliare in esame è situata al piano secondo del n° civico 9 con ingresso al centro per chi arriva sul pianerottolo salendo le scale ed è composta da due vani utili, ossia, soggiorno-pranzo con angolo cottura e camera matrimoniale, più disimpegno, ripostiglio e servizio igienico (completo di allacci alla rete idrica, scarichi, wc, bidet, lavabo e doccia). L'appartamento è altresì dotato di due terrazze accessibili una dal soggiorno, l'altra dalla camera nonché da una cantina al piano terreno.

Tutti i vani hanno altezza utile di ml. 2,70, sono pavimentati con mattonelle e battiscopa in legno, con soffitti e pareti intonacati a civile e tinteggiati. Sono inoltre presenti rivestimenti in monocottura montati su porzioni delle pareti della cucina (h = ml. 1,50) e del bagno (h = ml. 2,20).

L'unità immobiliare è munita di infissi esterni, costituiti da finestre e/o porte-finestre con vetro camera e avvolgibili in pvc, portoncino di ingresso blindato.

dato, porte interne in legno.

L'impianto di riscaldamento è singolo con caldaia a condensazione con radiatori in alluminio preverniciato montati in ogni vano.

L'appartamento è dotato di un posto auto scoperto al piano terreno, con accesso diretto da Via M. L. King.

L'appartamento risulta abitato dalla sig.ra [REDACTED] in forza del contratto di affitto del [REDACTED]. Al momento del sopralluogo del 13/03/2015 l'unità era in buono stato di manutenzione.

BI.1) DATI CATASTALI E CONFINI

L'unità immobiliare è attualmente rappresentata al Catasto Fabbricati della Provincia di Pisa, Comune censuario di Santa Croce sull'Arno, nel foglio di mappa 14, p.lla 1095, con i seguenti dati identificativi:

— sub. 14, cat. A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 364,23 (appartamento e cantina);

confini: parti comuni, [REDACTED]

sub. 26, cat. C/6, classe I, consistenza 14 mq, rendita € 70,13 (posto auto scoperto);

confini: Via M. L. King, [REDACTED]

in conto a:

[REDACTED]
[REDACTED]

Le planimetrie agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno sono conformi al progetto approvato ed allo stato attuale delle stesse unità immobiliari.

B1.2) CONSISTENZA – SUPERFICIE CONVENZIONALE

In merito alla consistenza dell'unità immobiliare oggetto di valutazione si riporta nella seguente tabella il riepilogo delle superfici lorde vendibili calcolate sulla scorta delle rilevazioni metriche eseguite in occasione del sopralluogo:

	Superficie in mq ⁽¹⁾			
	piano secondo	terrazza	cantina	posto auto
Appartamento	52,97	11,12	4,20	14,00

⁽¹⁾ Le consistenze sopra indicate sono nette per gli elementi accessori lorde per l'unità principale (secondo i criteri del DPR n° 136/98).

Per quanto concerne l'individuazione della superficie convenzionale (o commerciale), si è ritenuto opportuno operare secondo i criteri riportati dall' "Osservatorio del Mercato Immobiliare", che indica, conformemente agli usi locali nonché alle norme UNI 10750, le percentuali di partecipazione delle superfici dei vari ambienti degli edifici di civile abitazione, in base alle loro diverse caratteristiche tipologiche e di destinazione, ossia:

- vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, disimpegni, ecc.) con altezza utile interna di m. 2,70: 100% della superficie;
- pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:
 - balconi, terrazze, logge: 30% fino a mq 25 e 10% per la quota eccedente
- pertinenze esclusive accessorie (cantine, magazzini, soffitte, ecc) non direttamente comunicanti con i vani principali: 25% della superficie;
- posto auto: 35%.

Nel nostro caso, quindi, si adottano i seguenti coefficienti di ragguglio:

Descrizione	Coefficiente
Appartamento	1,00

Terrazze	0,30
Cantina	0,25
Posto auto	0,35

La superficie convenzionale complessiva risulta, pertanto, dal seguente prospetto:

Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente	Superficie Raggiungibile (mq)
Appartamento	52,97	1,00	52,97
Terrazza	11,12	0,30	3,34
Cantina	4,20	0,25	1,05
Posto auto	14,00	0,35	4,90
Totale superficie:			62,26 ≈ 62

B2) REGOLARITÀ URBANISTICO-AMMINISTRATIVA

L'edificio in cui insistono le unità immobiliari è stato costruito in esecuzione del lotto 1A comparto B1a del Piano Esecutivo di Intervento del PEEP, in Viale G. Di Vittorio del Capoluogo ed in conformità del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Santa Croce sull'Arno in data 07/03/2007 al n° [REDACTED] successiva variante in data 20/11/2007 al n° [REDACTED]. In data 28/10/2008 con il prot. [REDACTED] veniva presentata la variante in corso d'opera, con comunicazione dello stato finale dei lavori, depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Croce sull'Arno in data 28/10/2008 prot. [REDACTED].

La certificazione di abitabilità è stata inoltrata al Comune di Santa Croce sull'Arno in data 16/02/2009 con prot. [REDACTED] pratica n° [REDACTED].

B3) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Dalla lettura della documentazione consegnata ai sottoscritti e dalla documentazione catastale acquisita è emerso che i terreni originari sono stati acquistati dal [REDACTED] con atto del Notaio [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] registrato ad Empoli in data [REDACTED].

05/11/2004 al n. [REDACTED] e trascritto in data 12/11/2004 al n. [REDACTED]

Con atto [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] registrato ad Empoli in data 15/11/2004 e trascritto in data 15/11/2004 al n. [REDACTED] veniva stipulato atto di convenzione con il Comune di Santa Croce sull'Arno ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 e dell'art. 8 della Legge 10/77. Detta convenzione veniva poi modificata con atto integrativo del segretario generale comunale Dr. [REDACTED] del 08/02/08 rep. [REDACTED] e con successiva modifica all'atto aggiuntivo alla convenzione originaria sempre rogata dal segretario generale comunale Dr. [REDACTED] [REDACTED] datata 16/10/08 rep. [REDACTED]

Attualmente le unità oggetto della presente perizia risultano essere intestate allo stesso [REDACTED]

B4) PARTICOLARI CONDIZIONI

Si evidenzia, come già riferito, che il fabbricato di cui l'alloggio fa parte di un comparto destinato ad edilizia residenziale ai sensi della Legge 865/71. E' stato realizzato previa sottoscrizione della convenzione di cui all'atto [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] (vedi all. 8 per l'integrale lettura). Detta convenzione imponeva alcune limitazioni (tipiche per le cessioni delle aree per la realizzazione dei Piani di Edilizia Economica Popolare) di cui, in particolare, si evidenziano quelle limitative per le vendite e locazione degli immobili, riguardanti i requisiti dei soci-acquirenti o assegnatari (art. 6 e 7), i criteri e il prezzo di cessione e locazione (art. 8, 9, 11 e 12), le tipologie e caratteristiche degli alloggi (art. 5).

L'integrazione della suddetta convenzione di cui all'atto del segretario generale comunale [REDACTED] del 08/02/08 rep. [REDACTED] (vedi all. 9 per l'integrale lettura) imponeva anch'essa alcune limitazioni in riferimento alla qualità e caratteristiche costruttive degli alloggi di edilizia agevolata in locazione (art. 4), ai re-

quisiti dei beneficiari degli alloggi di edilizia agevolata in locazione (art. 6) ed alla determinazione del canone di locazione degli alloggi fruitori di contributo pubblico (art. 7).

Nel caso di vendita giudiziaria dei beni qui descritti nell'ambito della procedura concordataria, i sottoscritti si limitano ad evidenziare l'esistenza della predetta convenzione lasciando ai Commissari Giudiziali e Liquidatori, nonché al Giudice Delegato, ogni decisione in merito alla formulazione del bando d'asta, alle modalità di vendita e ad eventuali obblighi degli aggiudicatari, le cui scelte assumono profili legali e procedurali che esulano dalle competenze tecniche degli scriventi.

B5) METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dei beni sarà eseguita applicando il criterio estimativo sintetico-comparativo, in base alle risultanze di opportune ricerche di mercato ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari.

Le indagini di mercato condotte presso locali operatori del settore immobiliare hanno consentito di acquisire informazioni in merito agli effettivi prezzi corrisposti per recenti compravendite di appartamenti posti in zona e con caratteristiche pressoché similari a quelle in esame. Detti valori sono stati confrontati con le quotazioni dell'Agenzia del Territorio (valori Osservatorio del Mercato Immobiliare - vedi all. 1) e con pubblicazioni di operatori specializzati.

B6) INDAGINI DI MERCATO

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un comparto PEEP, che attiene in genere ad edilizia di tipo economico. Tuttavia, i materiali e le finiture delle unità, seppur non di alto pregio, possiedono una certa qualità anche se l'apprezzamento dell'immobile nel suo insieme risente dell'ubicazione.

Dalle indagini eseguite dai sottoscritti è emerso che, nella zona in questione, i prezzi a corpo mediamente pattuiti per unità immobiliari di taglio medio ed in buono stato di manutenzione, completi di impiantistica e con rifiniture eseguite con materiali di media qualità e con medesime dotazioni di parti accessorie, si attestano tra 70.000,00 e 85.000,00 €, mentre le valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) attualmente disponibili e riferite al 2° semestre 2014, indicano per abitazioni civili in ottimo stato di manutenzione un range compreso tra 1.150,00 e 1.600 €/mq.

Si deve tuttavia rilevare che l'andamento generale del mercato immobiliare nel corso del 2014 nell'intera area di Santa Croce sull'Arno ha subito una continua flessione, come riscontrato nel grafico seguente, estratto dalle pubblicazioni del sito www.immobiliare.it, che rappresenta il prezzo medio richiesto (si tenga presente che attualmente il prezzo richiesto è soggetto a consistenti ribassi dovuti alle contrattazioni):



Fonte immobiliare.it

Nel grafico si osserva l'andamento medio del mercato immobiliare (prezzi richiesti) nel comune in esame negli ultimi 24 mesi, rilevando che dal dicembre 2014 (prezzo medio 1.630 €/mq circa) al settembre 2015 (valore medio 1.550 €/mq circa) si è verificata una flessione del 5% circa.

Si ritiene che anche i prezzi "pattuiti" abbiano subito analoga flessione.

pertanto i valori OMI aggiornati in base al suddetto decremento si riducono nel range compreso tra 1.100 €/mq e 1.520 €/mq.

È bene precisare che il grafico indica quotazioni medie e pertanto è significativo di un andamento generale, non offrendo valori più specifici riferiti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Le rilevazioni pubblicate dal "borsinoimmobiliare.it" indicano anche i valori di immobili residenziali all'ottobre 2015, distinti però per qualità e stato di conservazione nella zona di riferimento:

Comune		Sesto_Casco_Sest_Arno						Quotazioni & Rendimenti (ottobre 2015)	
Zona		Capoluogo							
Abitazioni civili		Media di zona (ottobre)			Media di zona (ottobre)			Rendimento	
Abitazioni civili (in buona stato)		1.092	1.273	1.474	3,6	4,0	4,5	3,8%	
Ufficio (in buono stato)		983	1.184	1.385	4,5	5,8	7,1	5,9%	
Bot & Pasticceria		634	697	760	0,3	0,9	0,8	0,0%	
Negozio (in buono stato)		894	1.138	1.385	4,3	5,4	6,3	5,6%	

Valutazioni estratte dal sito www.borsinoimmobiliare.it

Scelta anche in questo caso per l'immobile in oggetto la categoria di abitazioni civili, nonché, trattandosi di recente costruzione, uno stato di conservazione buono e collocando il medesimo nella fascia media, in ragione del grado e della qualità di contesto, tipologia edilizia, componenti e finiture, il più probabile valore di mercato può collocarsi in circa €/mq 1.250,00, valore fra l'altro compreso nel range indicato dall'OMI aggiornato.

B7) CONDIZIONE DEL BENE - DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO e A BASE D'ASTA

Come già riferito al precedente capitolo B6) il più probabile prezzo medio di mercato è di circa 1250 €/mq per un appartamento situato ad un piano intermedio, dotato di ascensore, con livello medio di luminosità e panoramicità.

Nel caso in esame trattandosi di un appartamento posto al piano secondo con ascensore condominiale, il coefficiente correttivo che tiene conto del livello di piano è pari a $C_p = 1$. Poiché anche il livello di panoramicità e luminosità è da considerarsi medio, anche i relativi coefficienti correttivi sono pari all'unità.

Richiamata la superficie commerciale calcolata in mq 62, il più probabile valore complessivo dell'unità immobiliare ad oggi è quindi, pari a:
 $\text{mq } 62 \times 1,00 \times \text{€/mq } 1.250,00 \approx \text{€ } 77.500,00$

Tale importo è allineato al prezzo a corpo corrente nella medesima zona per un alloggio similare nel numero dei vani e di accessori.

Il valore suddetto è riferito nell'ipotesi di conformità edilizia urbanistica e catastale come di fatto riscontrata.

Poiché le unità immobiliari in esame (appartamento, cantina e posto auto) ad oggi risultano occupate dalla sig.ra [REDACTED] (come verificato nel corso del sopralluogo del 13/03/2015), occorrerà effettuare una detrazione che tenga conto della non piena disponibilità immediata dei beni, che i sottoscritti indicano intorno al 30%, come di prassi. In tale ipotesi, quindi, il più probabile valore di mercato del bene considerato occupato è pari a $\text{€ } 77.500,00 \times (1-30\%) = \text{€ } 54.250,00 \approx \text{€ } 54.500,00$.

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta può essere individuato, come di consuetudine, ap-

Dott. Ing. Rinaldo Mari

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Marco Carpinì

ASTE
GIUDIZIARIE®

plicando un decremento del 10% sul più probabile valore di mercato e quindi, nel caso in esame, pari a circa € 77.500,00 – € 7.750,00 ≈ € 70.000,00 nel caso in cui il bene sia da considerarsi libero, ossia di € 49.000,00 nel caso in cui sia da considerarsi occupato.

§§§§§§§§

I sottoscritti nel ritenere di aver offerto le necessarie informazioni richieste, rimangono a disposizione per eventuali chiarimenti o necessità.

Con osservanza,

Firenze, lì 05.11.2015

I tecnici incaricati

Dott. Ing. Rinaldo Mari

Geom. Marco Carpinì

ALLEGATI

1. *documentazione fotografica;*
2. *estratto di mappa catastale;*
3. *visure catastali;*
4. *elaborato planimetrico;*
5. *planimetrie catastali (appartamento più posto auto);*
6. *stralcio del certificato abitabilità del 16/02/2009;*
7. *stralcio della variante finale*
8. *atto di convenzione del 25/10/04, Rep. [REDACTED]*
9. *atto integrativo di convenzione del 08/02/08, Rep. [REDACTED]*
10. *modifica all' integrativo di convenzione del 16/10/08, Rep. [REDACTED]*
11. *tabella dei valori OMI – 2° semestre 2014;*
12. *contratto di locazione.*

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2015

Dati della richiesta		Comune di SANTA CROCE SULL'ARNO (Codice: I177)																			
Catasto Fabbricati		Provincia di PISA																			
Unità immobiliare		Foglio: 14 Particella: 1095 Sub.: 14																			
Dati identificativi		Dati di classamento																			
Dati derivanti da		Dati derivanti da																			
N.		Sezione		Foglio		Particella		Sub		Zona		Micro		Categoria		Classe		Consistenza		Rendita	
1		Urbana		14		1095		14		Cens.		Zona		A/2		3		3,5 vani		Euro 364,23	
Indirizzo		VIA GIUSEPPE DOSSETTI SNC piano: T-2;																			
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)																			
TESTATO																					
N.		DATI ANAGRAFICI																			
1		CODICE FISCALE																			
Dati derivanti da		DIRITTI E ONERI REALI																			
1		(1) Proprietà per 1/1																			
Dati derivanti da		COSTITUZIONE del 23/12/2008 n. 2941.1/2008 in atti dal 23/12/2008 (protocollo n. P10305055) Registrazione: COSTITUZIONE																			

Allegato "3"

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2015

Dati della richiesta		Comune di SANTA CROCE SULL'ARNO (Codice: I177)									
		Provincia di PISA									
Catasto Fabbricati		Foglio: 14 Particella: 1095 Sub.: 26									
Unità immobiliare											
N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	14	1095	26	Cens.	Zona	C/6	1	14 m ²	Euro 70,13	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2011 n. 46371.1/2011 in atti dal 24/05/2011 (protocollo n. PI0124482) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo		VIA GIUSEPPE DOSSETTI SNC piano: T;									
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)									
TESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE					DIRITTI E ONERI REALI			
1								(I) Proprieta' per 1/1			
DATI DI		SOSTITUZIONE									
Unità immobiliari n. 1		Tributi erariali: Euro 0,90									
Visura telematica											

Allegato "3"

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Pisa

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.m. in Comune di Santa Croce sull'Arno
 Via Interna A Viale Di Vittorio _____ s.l.v. ENC
 Identificativi Catastali:
 Sezione: _____
 Foglio: 14
 Particella: 1095
 Subalterno: 14

Scheda n. 1 Scala 1:200

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®



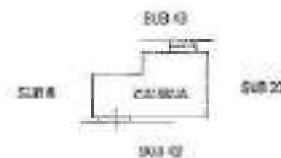
PIANO SECONDO h: 2,70ml

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®



PIANO TERRA h: 2,70ml

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Pisa

Dichiarazione protocolla n. del
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Croce Sull'arno
 Via Interna A Viale Di Vittorio civ. SNC
 Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 14
 Particella: 1095
 Subalterno: 26

Folgheda n. 1 Scala 1:200

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE® SUB 43

ASTE
 GIUDIZIARIE®

SUB 26



SUB 27

ASTE
 GIUDIZIARIE®

SUB 43

ASTE
 GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE

G.D.: Dott.ssa Rosa Selvarolo

OGGETTO:

Valutazione Appartamento posto in Santa Croce sull'Arno, Via Martin Luther King n. 7 posto al piano terzo.

Cespite 15

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

INDICE

A) INCARICO.....	2
B) RISPOSTA AL QUESITO	2
B1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	2
B1.1) DATI CATASTALI E CONFINI	3
B1.2) CONSISTENZA - SUPERFICIE CONVENZIONALE	4
B2) REGOLARITÀ URBANISTICO-AMMINISTRATIVA	5
B3) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ	5
B4) PARTICOLARI CONDIZIONI	6
B5) METODOLOGIA DI STIMA	7
B6) INDAGINI DI MERCATO	7
B7) CONDIZIONE DEL BENE - DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO e A BASE D'ASTA	10

A) INCARICO

I sottoscritti Dott. Ing. Rinaldo Mari e Geom. Marco Carpinì, iscritti all'albo dei periti del Tribunale di Firenze, in qualità di componenti del Collegio tecnico di supporto ai Commissari Liquidatori del Concordato in epigrafe come da formale nomina ricevuta dal Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo, sono stati incaricati ad eseguire la stima del *più probabile valore realizzabile dalla vendita* dell'appartamento e relativi accessori posto al piano terzo dell'immobile, facente parte dell'area oggetto del lotto 1a comparto B1a del Piano Esecutivo di Intervento del PEEP, in Viale G. di Vittorio del Capoluogo di Santa Croce sull'Arno.

B) RISPOSTA AL QUESITO**B1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI**

L'unità immobiliare in esame è situata al piano terzo del n° civico 7 con ingresso a sinistra per chi arriva sul pianerottolo salendo le scale ed è composta da tre vani utili, ossia, soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera matrimoniale e camera singola, più disimpegno, ripostiglio e servizio igienico (completo di allacci alla rete idrica, scarichi, wc, bidet, lavabo e doccia). L'appartamento è altresì dotato di due terrazze, una accessibile dalla camera matrimoniale, l'altra dal soggiorno nonché da una cantina al piano terreno.

Tutti i vani hanno altezza utile di ml. 2,70, sono pavimentati con mattonelle e battiscopa in legno, con soffitti e pareti intonacati a civile e tinteggiati. Sono inoltre presenti rivestimenti in monocottura montati su porzioni delle pareti della cucina (h = ml. 1,50) e del bagno (h = ml. 2,20).

L'unità immobiliare è munita di infissi esterni, costituiti da finestre e/o porte-finestre con vetro camera e avvolgibili in pvc, portoncino di ingresso blindato.

dato, porte interne in legno.

L'impianto di riscaldamento è singolo con caldaia a condensazione con radiatori in alluminio preverniciato montati in ogni vano.

L'appartamento è dotato di un posto auto scoperto al piano terreno, con accesso diretto da Via M.L.King.

L'appartamento risulta abitato dal sig. [REDACTED] in forza del contratto di affitto del [REDACTED]. Al momento del sopralluogo del 13/03/2015 l'unità era in buono stato di manutenzione.

BI.1) DATI CATASTALI E CONFINI

L'unità immobiliare è attualmente rappresentata al Catasto Fabbricati della Provincia di Pisa, Comune censuario di Santa Croce sull'Arno, nel foglio di mappa 14, p.lla 1095, con i seguenti dati identificativi:

- **sub. 15**, cat. A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 468,30 (appartamento e cantina);

confini: parti comuni su più lati, [REDACTED]

sub. 25, cat. C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita € 70,13 (posto auto scoperto);

confini: Via M.L.King, [REDACTED]

in conto a:

- [REDACTED]
[REDACTED]

Le planimetrie agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno sono conformi al progetto approvato ed allo stato attuale delle stesse unità immobiliari.

B1.2) CONSISTENZA – SUPERFICIE CONVENZIONALE

In merito alla consistenza dell'unità immobiliare oggetto di valutazione si riporta nella seguente tabella il riepilogo delle superfici lorde vendibili calcolate sulla scorta delle rilevazioni metriche eseguite in occasione del sopralluogo:

	Superficie in mq ⁽¹⁾			
	piano terzo	terrazza	cantina	posto auto
Appartamento	70,18	13,93	6,45	14,00

⁽¹⁾ Le consistenze sopra indicate sono nette per gli elementi accessori, lordo per l'unità principale (secondo i criteri del DPR n° 138/98).

Per quanto concerne l'individuazione della superficie convenzionale (o commerciale), si è ritenuto opportuno operare secondo i criteri riportati dall' "Osservatorio del Mercato Immobiliare", che indica, conformemente agli usi locali nonché alle norme UNI 10750, le percentuali di partecipazione delle superfici dei vari ambienti degli edifici di civile abitazione, in base alle loro diverse caratteristiche tipologiche e di destinazione, ossia:

- vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, disimpegni, ecc.) con altezza utile interna di m. 2,70: 100% della superficie;
- pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:
 - balconi, terrazze, logge: 30% fino a mq 25 e 10% per la quota eccedente
- pertinenze esclusive accessorie (cantine, magazzini, soffitte, ecc) non direttamente comunicanti con i vani principali: 25% della superficie;
- posto auto: 35%.

Nel nostro caso, quindi, si adottano i seguenti coefficienti di ragguaglio:

Descrizione	Coefficiente
Appartamento	1,00

Terrazze	0,30
Cantina	0,25
Posto auto	0,35

La superficie convenzionale complessiva risulta, pertanto, dal seguente prospetto:

Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente	Superficie Raggiungibile (mq)
Appartamento	70,18	1,00	70,18
Terrazza	13,93	0,30	4,18
Cantina	6,45	0,25	1,61
Posto auto	14,00	0,35	4,90
Totale superficie:			80,87 $\approx$ 81

B2) REGOLARITÀ URBANISTICO-AMMINISTRATIVA

L'edificio in cui insistono le unità immobiliari è stato costruito in esecuzione del lotto 1A comparto B1a del Piano Esecutivo di Intervento del PEEP, in Viale G. Di Vittorio del Capoluogo ed in conformità del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Santa Croce sull'Arno in data 07/03/2007 al n° [REDACTED] e successiva variante in data 20/11/2007 al n° [REDACTED]. In data 28/10/2008 con il prot. [REDACTED] veniva presentata la variante in corso d'opera, con comunicazione dello stato finale dei lavori, depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Croce sull'Arno in data 28/10/2008 prot. [REDACTED].

La certificazione di abitabilità è stata inoltrata al Comune di Santa Croce sull'Arno in data 16/02/2009 con prot. [REDACTED] pratica n. [REDACTED].

B3) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Dalla lettura della documentazione consegnata ai sottoscritti e dalla documentazione catastale acquisita è emerso che i terreni originari sono stati acquistati dal [REDACTED] con atto del Notaio [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] registrato ad Empoli in data [REDACTED].

05/11/2004 al n. [REDACTED] e trascritto in data 12/11/2004 al n. [REDACTED]

Con atto [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] registrato ad Empoli in data 15/11/2004 e trascritto in data 15/11/2004 al n. [REDACTED] veniva stipulato atto di convenzione con il Comune di Santa Croce sull'Arno ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 e dell'art. 8 della Legge 10/77. Detta convenzione veniva poi modificata con atto integrativo del segretario generale comunale Dr. [REDACTED] del 08/02/08 rep. [REDACTED] e con successiva modifica all'atto aggiuntivo alla convenzione originaria sempre rogata dal segretario generale comunale Dr. [REDACTED] [REDACTED] datata 16/10/08 rep. [REDACTED]

Attualmente le unità oggetto della presente perizia risultano essere intestate allo stesso [REDACTED]

B4) PARTICOLARI CONDIZIONI

Si evidenzia, come già riferito, che il fabbricato di cui l'alloggio fa parte di un comparto destinato ad edilizia residenziale ai sensi della Legge 865/71. E' stato realizzato previa sottoscrizione della convenzione di cui all'atto [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] (vedi all. 8 per l'integrale lettura). Detta convenzione imponeva alcune limitazioni (tipiche per le cessioni delle aree per la realizzazione dei Piani di Edilizia Economica Popolare) di cui, in particolare, si evidenziano quelle limitative per le vendite e locazione degli immobili, riguardanti i requisiti dei soci-acquirenti o assegnatari (art. 6 e 7), i criteri e il prezzo di cessione e locazione (art. 8, 9, 11 e 12), le tipologie e caratteristiche degli alloggi (art. 5).

L'integrazione della suddetta convenzione di cui all'atto del segretario generale comunale [REDACTED] del 08/02/08 rep. [REDACTED] (vedi all. 9 per l'integrale lettura) imponeva anch'essa alcune limitazioni in riferimento alla qualità e caratteristiche costruttive degli alloggi di edilizia agevolata in locazione (art. 4), ai re-

quisiti dei beneficiari degli alloggi di edilizia agevolata in locazione (art. 6) ed alla determinazione del canone di locazione degli alloggi fruitori di contributo pubblico (art. 7).

Nel caso di vendita giudiziaria dei beni qui descritti nell'ambito della procedura concordataria, i sottoscritti si limitano ad evidenziare l'esistenza della predetta convenzione lasciando ai Commissari Giudiziali e Liquidatori, nonché al Giudice Delegato, ogni decisione in merito alla formulazione del bando d'asta, alle modalità di vendita e ad eventuali obblighi degli aggiudicatari, le cui scelte assumono profili legali e procedurali che esulano dalle competenze tecniche degli scriventi.

B5) METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dei beni sarà eseguita applicando il criterio estimativo sintetico-comparativo, in base alle risultanze di opportune ricerche di mercato ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari.

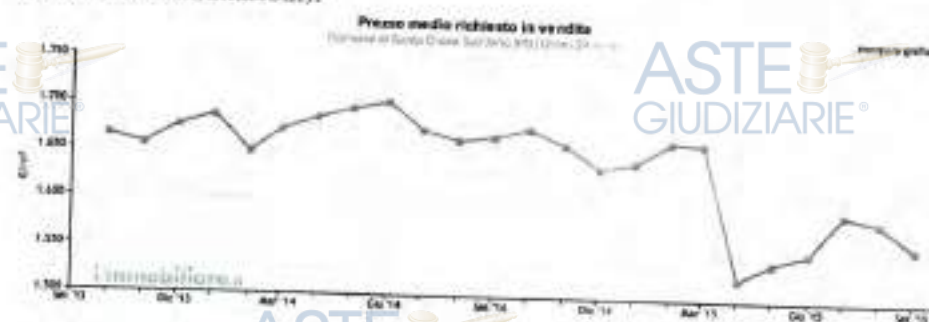
Le indagini di mercato condotte presso locali operatori del settore immobiliare hanno consentito di acquisire informazioni in merito agli effettivi prezzi corrisposti per recenti compravendite di appartamenti posti in zona e con caratteristiche pressoché simili a quelle in esame. Detti valori sono stati confrontati con le quotazioni dell'Agenzia del Territorio (valori Osservatorio del Mercato Immobiliare - vedi all. 11) e con pubblicazioni di operatori specializzati.

B6) INDAGINI DI MERCATO

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un comparto PEEP, che attiene in genere ad edilizia di tipo economico. Tuttavia, i materiali e le finiture delle unità, seppur non di alto pregio, possiedono una certa qualità anche se l'apprezzamento dell'immobile nel suo insieme risente dell'ubicazione.

Dalle indagini eseguite dai sottoscritti è emerso che, nella zona in questione, i prezzi a corpo mediamente pattuiti per unità immobiliari di taglio medio ed in buono stato di manutenzione, completi di impiantistica e con rifiniture eseguite con materiali di media qualità e con medesime dotazioni di parti accessorie, si attestano tra 90.000,00 e 110.000,00 €, mentre le valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) attualmente disponibili e riferite al 2° semestre 2014, indicano per abitazioni civili in ottimo stato di manutenzione un range compreso tra 1.150,00 e 1.600 €/mq.

Si deve tuttavia rilevare che l'andamento generale del mercato immobiliare nel corso del 2014 nell'intera area di Santa Croce sull'Arno ha subito una continua flessione, come riscontrato nel grafico seguente, estratto dalle pubblicazioni del sito www.immobiliare.it: che rappresenta il prezzo medio richiesto (si tenga presente che attualmente il prezzo richiesto è soggetto a consistenti ribassi dovuti alle contrattazioni):



Fonte immobiliare.it

Nel grafico si osserva l'andamento medio del mercato immobiliare (prezzi richiesti) nel comune in esame negli ultimi 24 mesi, rilevando che dal dicembre 2014 (prezzo medio 1.630 €/mq circa) al settembre 2015 (valore medio 1.550 €/mq circa) si è verificata una flessione del 5% circa.

Si ritiene che anche i prezzi "pattuiti" abbiano subito analoga flessione.

pertanto i valori OMI aggiornati in base al suddetto decremento si riducono nel range compreso tra 1.100 €/mq e 1.520 €/mq.

È bene precisare che il grafico indica quotazioni medie e pertanto è significativo di un andamento generale, non offrendo valori più specifici riferiti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Le rilevazioni pubblicate dal "borsinoimmobiliare" indicano anche i valori di immobili residenziali all'ottobre 2015, distinti però per qualità e stato di conservazione nella zona di riferimento:

Comune		Quotazioni & tendimenti (ottobre 2015)					
Zona		Capoluogo					
Indirizzo di Via							
		Stato di conservazione			Stato di conservazione		
		1° Fascia	Fascia media	2° Fascia	1° Fascia	Fascia media	2° Fascia
Abitazioni civili (in buono stato)		1.072	1.273	1.478	3,5	8,0	4,5
Tendenze		Tendenze			Tendenze		
Tendenze		Tendenze			Tendenze		
Ufficio (in buono stato)		983	1.186	1.381	4,5	9,8	7,1
Tendenze		Tendenze			Tendenze		
Box (in buono stato)		638	897	760	0,0	0,0	0,0
Tendenze		Tendenze			Tendenze		
Negozio (in buono stato)		894	1.139	1.385	8,5	5,4	6,3
Tendenze		Tendenze			Tendenze		

Valutazioni estratte dal sito www.borsinoimmobiliare.it

Scelta anche in questo caso per l'immobile in oggetto la categoria di *abitazioni civili*, nonché, trattandosi di recente costruzione, uno stato di conservazione buono e collocando il medesimo nella fascia media, in ragione del grado e della qualità di contesto, tipologia edilizia, componenti e finiture, il più probabile valore di mercato può collocarsi in circa €/mq 1.250,00, valore fra l'altro compreso nel range indicato dall'OMI aggiornato.

B7) CONDIZIONE DEL BENE - DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO e A BASE D'ASTA

Come già riferito al precedente capitolo B6) il più probabile prezzo medio di mercato è di circa 1250 €/mq per un appartamento situato ad un piano intermedio, dotato di ascensore, con livello medio di luminosità e panoramicità.

Nel caso in esame trattandosi di un appartamento posto al piano terzo con ascensore condominiale, il coefficiente correttivo che tiene conto del livello di piano è pari a $C_p = 1$. Poiché anche il livello di panoramicità e luminosità è da considerarsi medio, anche i relativi coefficienti correttivo sono pari all'unità.

Richiamata la superficie commerciale calcolata in mq 81, il più probabile valore complessivo dell'unità immobiliare ad oggi è quindi, pari a:
 $\text{mq } 81 \times 1,00 \times \text{€}/\text{mq } 1.250,00 \approx \text{€ } 101.500,00$

Tale importo è allineato al prezzo a corpo corrente nella medesima zona per un alloggio similare nel numero dei vani e di accessori.

Il valore suddetto è riferito nell'ipotesi di conformità edilizia urbanistica e catastale come di fatto riscontrata.

Poiché le unità immobiliari in esame (appartamento, cantina e posto auto) ad oggi risultano occupate dal sig. [REDACTED] (come verificato nel corso del sopralluogo del 13/03/2015), occorrerà effettuare una detrazione che tenga conto della non piena disponibilità immediata dei beni, che i sottoscritti indicano intorno al 30%, come di prassi. In tale ipotesi, quindi, il più probabile valore di mercato del bene considerato occupato è pari a $\text{€ } 101.500,00 \times (1-30\%) = \text{€ } 71.050,00 \approx \text{€ } 71.000,00$.

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta può essere individuato, come di consuetudine, ap-

Dot. Ing. Rinaldo Mari

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Marco Carpini

ASTE
GIUDIZIARIE®

plicando un decremento del 10% sul più probabile valore di mercato e quindi, nel caso in esame, pari a circa € 101.500,00 - € 10.150,00 ≈ € 91.500,00 nel caso in cui il bene sia da considerarsi libero, ossia di € 64.000,00 nel caso in cui sia da considerarsi occupato.

§§§§§§§§

I sottoscritti nel ritenere di aver offerto le necessarie informazioni richieste, rimangono a disposizione per eventuali chiarimenti o necessità.

Con osservanza,

Firenze, li 05.11.2015

I tecnici incaricati

Dot. Ing. Rinaldo Mari

Geom. Marco Carpini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATI

1. documentazione fotografica;
2. estratto di mappa catastale;
3. visure catastali;
4. elaborato planimetrico;
5. planimetrie catastali (appartamento più posto auto);



8. atto di convenzione del 25/10/04, Rep. [REDACTED]
9. atto integrativo di convenzione del 08/02/08, Rep. [REDACTED]
10. modifica all' integrativo di convenzione del 16/10/08, Rep. [REDACTED]



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2015

Dati della richiesta		Comune di SANTA CROCE SULL'ARNO (Codice: I177)												
Catasto Fabbricati		Provincia di PISA												
Unità immobiliare		Foglio: 14 Particella: 1095 Sub.: 15												
N.		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2011 n. 46360.1/2011 in atti dal 24/05/2011 (protocollo n. P10124471) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA			
Urbana	14	1095	15	Cens.	Zona	A/2	3	4,5 vani	Euro 468,30					
Indirizzo													VIA GIUSEPPE DOSSETTI SNC piano: T-3;	
Annotazioni													classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)	
TESTATO														
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE					DIRITTI E ONERI REALI			
1											(1) Proprieta' per 1/1			
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 23/12/2008 n. 2941.1/2008 in atti dal 23/12/2008 (protocollo n. P10305055) Registrazione: COSTITUZIONE												

Allegato "3"

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2015

Dati della richiesta		Comune di SANTA CROCE SULL'ARNO (Codice: I177)										
Catasto Fabbricati		Provincia di PISA										
Unità immobiliare		Foglio: 14 Particella: 1095 Sub.: 25										
N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1	Urbana	14	1095	25	Cens.	Zona	C/6	1	14 m²		Euro 70,13	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2011 n. 46370.1/2011 in atti dal 24/05/2011 (protocollo n. PI0124481)
Indirizzo		VIA GIUSEPPE DOSSETTI SNC piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										
TESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI			
1	[REDACTED]					[REDACTED]			(1) Proprieta` per 1/1			
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 23/12/2008 n. 2941.1/2008 in atti dal 23/12/2008 (protocollo n. PI0305055) Registrazione: COSTITUZIONE										

Allegato "3"

Agenzia del Territorio

CATASTO FABBRICATI

Ufficio Provinciale di
Pisa

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Croce Sull'arno
Via Interna A Viale Di Vittorio

ediv. 08/0

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 14

Particella: 1095

Subalterno: 15

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERZO h: 2,70ml



PIANO TERRA h: 2,70ml



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Pisa

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Croce sull'Arno
 Via Interna A Viale Di Vittorio _____ CIV. SNC
 Identificativi Catastali:
 Sezione: _____
 Foglio: 14
 Particella: 1095
 Subalterno: 25

Scheda n. 1 Scala 1:200

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

SUB 24

SUB 43

POSTO
 AUTO

SUB 28

SUB 43

PIANO TERRA

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

G.D.: Dott.ssa Rosa Selvarolo

OGGETTO:

Appartamento posto in Santa Croce sull'Arno, Via Martin Luther King n. 7 posto al piano terzo.

Cespilte 16

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

INDICE

A) INCARICO.....	2
B) RISPOSTA AL QUESITO	2
B1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	2
B1.1) DATI CATASTALI E CONFINI.....	3
B1.2) CONSISTENZA - SUPERFICIE CONVENZIONALE	4
B2) REGOLARITA' URBANISTICO-AMMINISTRATIVA.....	5
B3) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'	5
B4) PARTICOLARI CONDIZIONI	6
B5) METODOLOGIA DI STIMA	7
B6) INDAGINI DI MERCATO	7
B7) CONDIZIONE DEL BENE - DETERMINAZIONE DEL PIU'	10
PROBABILE VALORE DI MERCATO e A BASE D'ASTA	

A) INCARICO

I sottoscritti Dott. Ing. Rinaldo Mari e Geom. Marco Carpini, iscritti all'albo dei periti del Tribunale di Firenze, in qualità di componenti del Collegio tecnico di supporto ai Commissari Liquidatori del Concordato in epigrafe come da formale nomina ricevuta dal Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo, sono stati incaricati ad eseguire la stima del *più probabile valore realizzabile dalla vendita* dell'appartamento e relativi accessori posto al piano terzo dell'immobile, facente parte dell'area oggetto del lotto 1a comparto B1a del Piano Esecutivo di Intervento del PEEP, in Viale G. di Vittorio del Capoluogo di Santa Croce sull'Arno.

B) RISPOSTA AL QUESITO**BI) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI**

L'unità immobiliare in esame è situata al piano terzo del n° civico 7 con ingresso a destra per chi arriva sul pianerottolo salendo le scale ed è composta da tre vani utili, ossia, soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera matrimoniale e camera singola, più disimpegno, ripostiglio e servizio igienico (completo di allacci alla rete idrica, scarichi, wc, bidet, lavabo e doccia). L'appartamento è altresì dotato di una terrazza con accesso dal soggiorno nonché da una cantina al piano terreno.

Tutti i vani hanno altezza utile di ml 2,70, sono pavimentati con mattonelle e battiscopa in legno, con soffitti e pareti intonacati a civile e tinteggiati. Sono inoltre presenti rivestimenti in monocottura montati su porzioni delle pareti della cucina (h = ml. 1,50) e del bagno (h = ml. 2,20).

L'unità immobiliare è munita di infissi esterni, costituiti da finestre e/o porte-finestre con vetro camera e avvolgibili in pvc, portoncino di ingresso blindato.

dato, porte interne in legno,

L'impianto di riscaldamento è singolo con caldaia a condensazione con radiatori in alluminio preverniciato montati in ogni vano.

L'appartamento è dotato di un posto auto scoperto al piano terreno, con accesso diretto da Via M.L.King.

L'appartamento risulta abitato dal sig. [REDACTED] in forza del contratto di affitto del [REDACTED]. Al momento del sopralluogo del 03/11/2015 l'unità era in buono stato di manutenzione.

B1.1) DATI CATASTALI E CONFINI

L'unità immobiliare è attualmente rappresentata al Catasto Fabbricati della Provincia di Pisa, Comune censuario di Santa Croce sull'Arno, nel foglio di mappa 14, p.lla 1095, con i seguenti dati identificativi:

- sub. 16, cat. A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 468,30 (appartamento e cantina);

confini: parti comuni, [REDACTED]

sub. 22, cat. C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita € 65,13 (posto auto scoperto);

confini: Via M.L.King, [REDACTED]

in conto a:

- [REDACTED]
[REDACTED]

Le planimetrie agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno sono conformi al progetto approvato ed allo stato attuale delle stesse unità immobiliari.

R1.2) CONSISTENZA – SUPERFICIE CONVENZIONALE

In merito alla consistenza dell'unità immobiliare oggetto di valutazione si riporta nella seguente tabella il riepilogo delle superfici lorde vendibili calcolate sulla scorta delle rilevazioni metriche eseguite in occasione del sopralluogo:

	Superficie in mq ⁽¹⁾			
	piano terzo	terrazza	cantina	posto auto
Appartamento	68,37	8,60	5,04	13,00

(¹) Le consistenze sopra indicate sono note per gli elementi accessori, lorde per l'unità principale (secondo i criteri del DPR n°138/98).

Per quanto concerne l'individuazione della superficie convenzionale (o commerciale), si è ritenuto opportuno operare secondo i criteri riportati dall' "Osservatorio del Mercato Immobiliare", che indica, conformemente agli usi locali nonché alle norme UNI-10750, le percentuali di partecipazione delle superfici dei vari ambienti degli edifici di civile abitazione, in base alle loro diverse caratteristiche tipologiche e di destinazione, ossia:

- vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, disimpegni, ecc.) con altezza utile interna di m. 2,70: 100% della superficie;
- pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:
 - balconi, terrazze, logge: 30% fino a mq 25 e 10% per la quota eccedente
- pertinenze esclusive accessorie (cantine, magazzini, soffitte, ecc) non direttamente comunicanti con i vani principali: 25% della superficie;
- posto auto: 35%.

Nel nostro caso, quindi, si adottano i seguenti coefficienti di ragguaglio:

Descrizione	Coefficiente
Appartamento	1,00

Terrazze	0,30
Cantina	0,25
Posto auto	0,35

La superficie convenzionale complessiva risulta, pertanto, dal seguente prospetto:

Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente	Superficie Raggiungibile (mq)
Appartamento	68,37	1,00	68,37
Terrazza	8,60	0,30	2,58
Cantina	5,04	0,25	1,26
Posto auto	13,00	0,35	4,55
Totale superficie:			76,76 ≈ 77

B2) REGOLARITÀ URBANISTICO-AMMINISTRATIVA

L'edificio in cui insistono le unità immobiliari è stato costruito in esecuzione del lotto 1A comparto B1a del Piano Esecutivo di Intervento del PEEP, in Viale G. Di Vittorio del Capoluogo ed in conformità del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Santa Croce sull'Arno in data 07/03/2007 al n° [REDACTED] e successiva variante in data 20/11/2007 al n° [REDACTED]. In data 28/10/2008 con il prot. [REDACTED] veniva presentata la variante in corso d'opera, con comunicazione dello stato finale dei lavori, depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Croce sull'Arno in data 28/10/2008 prot. [REDACTED].

La certificazione di abitabilità è stata inoltrata al Comune di Santa Croce sull'Arno in data 16/02/2009 con prot. [REDACTED] pratica n. [REDACTED].

B3) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Dalla lettura della documentazione consegnata ai sottoscritti e dalla documentazione catastale acquisita è emerso che i terreni originari sono stati acquistati dal [REDACTED] con atto del Notaio [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] registrato ad Empoli in data [REDACTED].

05/11/2004 al n. [REDACTED] e trascritto in data 12/11/2004 al n. [REDACTED]

Con atto [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] registrato ad Empoli in data 15/11/2004 e trascritto in data 15/11/2004 al n. [REDACTED] veniva stipulato atto di convenzione con il Comune di Santa Croce sull'Arno ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 e dell'art. 8 della Legge 10/77. Detta convenzione veniva poi modificata con atto integrativo del segretario generale comunale Dr. [REDACTED] del 08/02/08 rep. [REDACTED] e con successiva modifica all'atto aggiuntivo alla convenzione originaria sempre rogata dal segretario generale comunale Dr. [REDACTED] [REDACTED] datata 16/10/08 rep. [REDACTED]

Attualmente le unità oggetto della presente perizia risultano essere intestate allo stesso [REDACTED]

B4) PARTICOLARI CONDIZIONI

Si evidenzia, come già riferito, che il fabbricato di cui l'alloggio fa parte di un comparto destinato ad edilizia residenziale ai sensi della Legge 865/71. E' stato realizzato previa sottoscrizione della convenzione di cui all'atto [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] (vedi all. 8 per l'integrale lettura). Detta convenzione imponeva alcune limitazioni (tipiche per le cessioni delle aree per la realizzazione dei Piani di Edilizia Economica Popolare) di cui, in particolare, si evidenziano quelle limitative per le vendite e locazione degli immobili, riguardanti i requisiti dei soci-acquirenti o assegnatari (art. 6 e 7), i criteri e il prezzo di cessione e locazione (art. 8, 9, 11 e 12), le tipologie e caratteristiche degli alloggi (art. 5).

L'integrazione della suddetta convenzione di cui all'atto del segretario generale comunale [REDACTED] del 08/02/08 rep. [REDACTED] (vedi all. 9 per l'integrale lettura) imponeva anch'essa alcune limitazioni in riferimento alla qualità e caratteristiche costruttive degli alloggi di edilizia agevolata in locazione (art. 4), ai re-

quisiti dei beneficiari degli alloggi di edilizia agevolata in locazione (art. 6) ed alla determinazione del canone di locazione degli alloggi fruitori di contributo pubblico (art. 7).

Nel caso di vendita giudiziaria dei beni qui descritti nell'ambito della procedura concordataria, i sottoscritti si limitano ad evidenziare l'esistenza della predetta convenzione lasciando ai Commissari Giudiziali e Liquidatori, nonché al Giudice Delegato, ogni decisione in merito alla formulazione del bando d'asta, alle modalità di vendita e ad eventuali obblighi degli aggiudicatari, le cui scelte assumono profili legali e procedurali che esulano dalle competenze tecniche degli scriventi.

B5) METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dei beni sarà eseguita applicando il criterio estimativo sintetico-comparativo, in base alle risultanze di opportune ricerche di mercato ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari.

Le indagini di mercato condotte presso locali operatori del settore immobiliare hanno consentito di acquisire informazioni in merito agli effettivi prezzi corrisposti per recenti compravendite di appartamenti posti in zona e con caratteristiche pressoché simili a quelle in esame. Detti valori sono stati confrontati con le quotazioni dell'Agenzia del Territorio (valori Osservatorio del Mercato Immobiliare – vedi all. 11) e con pubblicazioni di operatori specializzati.

B6) INDAGINI DI MERCATO

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un comparto PEEP, che attiene in genere ad edilizia di tipo economico. Tuttavia, i materiali e le finiture delle unità, seppur non di alto pregio, possiedono una certa qualità anche se l'apprezzamento dell'immobile nel suo insieme risente dell'ubicazione.

Dalle indagini eseguite dai sottoscritti è emerso che, nella zona in questione, i prezzi a corpo mediamente pattuiti per unità immobiliari di taglio medio ed in buono stato di manutenzione, completi di impiantistica e con rifiniture eseguite con materiali di media qualità e con medesime dotazioni di parti accessorie, si attestano tra 90.000,00 e 100.000,00 €, mentre le valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) attualmente disponibili e riferite al 2° semestre 2014, indicano per abitazioni civili in ottimo stato di manutenzione un range compreso tra 1.150,00 e 1.600 €/mq.

Si deve tuttavia rilevare che l'andamento generale del mercato immobiliare nel corso del 2014 nell'intera area di Santa Croce sull'Arno ha subito una continua flessione, come riscontrato nel grafico seguente, estratto dalle pubblicazioni del sito www.immobiliare.it: che rappresenta il prezzo medio richiesto (si tenga presente che attualmente il prezzo richiesto è soggetto a consistenti ribassi dovuti alle contrattazioni):



Fonte immobiliare.it

Nel grafico si osserva l'andamento medio del mercato immobiliare (prezzi richiesti) nel comune in esame negli ultimi 24 mesi, rilevando che dal dicembre 2014 (prezzo medio 1.630 €/mq circa) al settembre 2015 (valore medio 1.550 €/mq circa) si è verificata una flessione del 5% circa.

Si ritiene che anche i prezzi "pattuiti" abbiano subito analoga flessione,

pertanto i valori OMI aggiornati in base al suddetto decremento si riducono nel range compreso tra 1.100 €/mq e 1.520 €/mq.

È bene precisare che il grafico indica quotazioni medie e pertanto è significativo di un andamento generale, non offrendo valori più specifici riferiti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Le rilevazioni pubblicate dal "borsinoimmobiliare.it" indicano anche i valori di immobili residenziali all'ottobre 2015, distinti però per qualità e stato di conservazione nella zona di riferimento:

Quotazioni & Rendimenti (ottobre 2015)							
Comune	Santa Croce Sull'Arno						
Zona	Cadolungo						
Abitazioni civili	Abitazioni civili (in buono stato)						
1° fascia	1.072	1.273	1.474	3,6	4,0	4,5	3,0%
Affitti	Affitti (in buono stato)						
1° fascia	903	1.184	1.385	4,5	5,0	7,1	5,9%
Box	Box (in buono stato)						
1° fascia	634	697	750	0,0	0,0	0,0	0,0%
Negozi	Negozi (in buono stato)						
1° fascia	094	1.139	1.305	4,3	5,4	6,1	5,6%

Valutazioni estratte dal sito www.borsinoimmobiliare.it

Scelta anche in questo caso per l'immobile in oggetto la categoria di abitazioni civili, nonché, trattandosi di recente costruzione, uno stato di conservazione buono e collocando il medesimo nella fascia media, in ragione del grado e della qualità di contesto, tipologia edilizia, componenti e finiture, il più probabile valore di mercato può collocarsi in circa €/mq 1.250,00, valore fra l'altro compreso nel range indicato dall'OMI aggiornato.

B7) CONDIZIONE DEL BENE - DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO e A BASE D'ASTA

Come già riferito al precedente capitolo B6) il più probabile prezzo medio di mercato è di circa 1250 €/mq per un appartamento situato ad un piano intermedio, dotato di ascensore, con livello medio di luminosità e panoramicità.

Nel caso in esame trattandosi di un appartamento posto al piano terzo con ascensore condominiale, il coefficiente correttivo che tiene conto del livello di piano è pari a $C_p = 1$. Poiché anche il livello di panoramicità e luminosità è da considerarsi medio, anche i relativi coefficienti correttivi sono pari all'unità.

Richiamata la superficie commerciale calcolata in mq 77, il più probabile valore complessivo dell'unità immobiliare ad oggi è quindi, pari a:

$$\text{mq } 77 \times 1,00 \times \text{€}/\text{mq } 1.250,00 \approx \underline{\underline{\text{€ } 96.500,00}}$$

Tale importo è allineato al prezzo a corpo corrente nella medesima zona per un alloggio simile nel numero dei vani e di accessori.

Il valore suddetto è riferito nell'ipotesi di conformità edilizia urbanistica e catastale come di fatto riscontrata.

Poiché le unità immobiliari in esame (appartamento, cantina e posto auto) ad oggi risultano occupate dal sig. [REDACTED] (come verificato nel corso del sopralluogo del 03/11/2015), occorrerà effettuare una detrazione che tenga conto della non piena disponibilità immediata dei beni, che i sottoscritti indicano intorno al 30%, come di prassi. In tale ipotesi, quindi, il più probabile valore di mercato del bene considerato occupato è pari a $\text{€ } 96.500,00 \times (1-30\%) = \underline{\underline{\text{€ } 67.500,00}}$.

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta può essere individuato, come di consuetudine, ap-

Dott. Ing. Rinaldo Mari

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Marco Carpinì

ASTE
GIUDIZIARIE®

plicando un decremento del 10% sul più probabile valore di mercato e quindi, nel caso in esame, pari a circa € 96.500,00 - 9.650,00 = € 87.000,00 nel caso in cui il bene sia da considerarsi libero, ossia di € 61.000,00 nel caso in cui sia da considerarsi occupato.

§§§§§§§§

I sottoscritti nel ritenere di aver offerto le necessarie informazioni richieste, rimangono a disposizione per eventuali chiarimenti o necessità.

Con osservanza.

Firenze, li 05.11.2015

I tecnici incaricati

Dott. Ing. Rinaldo Mari

Geom. Marco Carpinì

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATI

1. documentazione fotografica;
2. estratto di mappa catastale;
3. visure catastali;
4. elaborato planimetrico;
5. planimetrie catastali (appariamento più posto auto);

8. atto di convenzione del 25/10/04, Rep. [REDACTED]

9. atto integrativo di convenzione del 08/02/08, Rep. [REDACTED]

10. modifica all' integrativo di convenzione del 16/10/08, Rep. [REDACTED]

11. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2015

Dati della richiesta		Comune di SANTA CROCE SULL'ARNO (Codice: I177)									
		Provincia di PISA									
Catasto Fabbricati		Foglio: 14 Particella: 1095 Sub.: 16									
Unità immobiliare											
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	DATI DERIVANTI DA
1	Urbana	14	1095	16	Cens.	Zona	A/2	3	4,5 vani	Euro 468,30	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2011 n. 46361.1/2011 in atti dal 24/05/2011 (protocollo n. PI0124472) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo											
VIA GIUSEPPE DOSSETTI SNC piano: T-3;											
annotazioni											
classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											
TESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI		
1	[REDACTED]				[REDACTED]				(1) Proprieta' per 1/1		
DATI DERIVANTI DA											
COSTITUZIONE del 23/12/2008 n. 2941.1/2008 in atti dal 23/12/2008 (protocollo n. PI0305055) Registrazione: COSTITUZIONE											
Unità immobiliari n. 1											
Tributi erariali: Euro 0,90											
Visura telematica											

Allegato "3"



Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/04/2015 - Ora: 16.33.30 Fine
Visura n.: T229818 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2015

Dati della richiesta		Comune di SANTA CROCE SULL'ARNO (Codice: I177)									
Catasto Fabbricati		Provincia di PISA									
Unità immobiliare		Foglio: 14 Particella: 1095 Sub.: 22									
Dati identificativi		Dati di classamento						Dati derivanti da			
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	14	1095	22	Cens.	Zona	C/6	1	13 m²	Euro 65,13	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2011 n. 46367.1/2011 in atti dal 24/05/2011 (protocollo n. PI0124478) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo											
VIA GIUSEPPE DOSSETTI SNC piano: T;											
Annotazioni											
classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											
TESTATO											
N.	Dati anagrafici			Codice fiscale			Diritti e oneri reali				
1	COSTITUZIONE del 23/12/2008 n. 2941.1/2008 in atti dal 23/12/2008 (protocollo n. PI0305055) Registrazione: COSTITUZIONE			* [REDACTED]			(1) Proprieta' per 1/1				
Dati derivanti da											
Unità immobiliari n. 1											
Tributi erariali: Euro 0,90											
Visura telematica											

Allegato "3"

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Pisa

Compilata da:

Subalterno: 16

Scala 1:200



Agenzia del Territorio

CATASTO FABBRICATI

Ufficio Provinciale di
Pisa

Dichiarazione protocollo n. _____ dal _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Croce Sull'arno
Via Interna 2 Viale Di Vittoria

civ. 200

Identificativi Catastali:

Sessione:

Foglio: 14

Particella: 1095

Subalterno: 22

Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

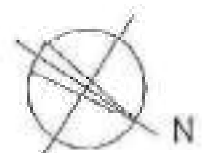
SUB 1

SUB 21



SUB 43

SUB 23



TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

G.D.: Dott.ssa Rosa Selvarolo

OGGETTO:

Valutazione Appartamento posto in Santa Croce sull'Arno, Via Martin Luther King n. 7 posto al piano terzo.

Cespite 17

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

INDICE

A) INCARICO.....	2
B) RISPOSTA AL QUESITO.....	2
B1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI.....	2
B1.1) DATI CATASTALI E CONFINI.....	3
B1.2) CONSISTENZA - SUPERFICIE CONVENZIONALE.....	4
B2) REGOLARITA' URBANISTICO-AMMINISTRATIVA.....	5
B3) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'.....	5
B4) PARTICOLARI CONDIZIONI.....	6
B5) METODOLOGIA DI STIMA.....	7
B6) INDAGINI DI MERCATO.....	7
B7) CONDIZIONE DEL BENE - DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO e A BASE D'ASTA.....	10

A) INCARICO

I sottoscritti Dott. Ing. Rinaldo Mari e Geom. Marco Carpinì, iscritti all'albo dei periti del Tribunale di Firenze, in qualità di componenti del Collegio tecnico di supporto ai Commissari Liquidatori del Concordato in epigrafe come da formale nomina ricevuta dal Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo, sono stati incaricati ad eseguire la stima del *più probabile valore realizzabile dalla vendita* dell'appartamento e relativi accessori posto al piano terzo dell'immobile, facente parte dell'area oggetto del lotto 1a comparto B1a del Piano Esecutivo di Intervento del PEEP, in Viale G. di Vittorio del Capoluogo di Santa Croce sull'Arno.

B) RISPOSTA AL QUESITO**B1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI**

L'unità immobiliare in esame è situata al piano terzo del n° civico 7 con ingresso al centro per chi arriva sul pianocottolo salendo le scale ed è composta da due vani utili, ossia, soggiorno-pranzo con angolo cottura e camera matrimoniale, più disimpegno, ripostiglio e servizio igienico (completo di allacci alla rete idrica, scarichi, wc, bidet, lavabo e doccia). L'appartamento è altresì dotato di due terrazze accessibili una dal soggiorno, l'altra dalla camera nonché da una cantina al piano terreno.

Tutti i vani hanno altezza utile di ml. 2,70, sono pavimentati con mattonelle e battiscopa in legno, con soffitti e pareti intonacati a civile e tinteggiati. Sono inoltre presenti rivestimenti in monocottura montati su porzioni delle pareti della cucina (h = ml. 1,50) e del bagno (h = ml. 2,20).

L'unità immobiliare è munita di infissi esterni, costituiti da finestre e/o porte-finestre con vetro camera e avvolgibili in pvc, portoncino di ingresso blindato.

dato, porte interne in legno.

L'impianto di riscaldamento è singolo con caldaia a condensazione con radiatori in alluminio preverniciati montati in ogni vano.

L'appartamento è dotato di un posto auto scoperto al piano terreno, con accesso diretto da Via M.L.King.

L'appartamento risulta abitato dalla sig.ra [REDACTED] in forza del contratto di affitto del [REDACTED]. Al momento del sopralluogo del 13/03/2015 l'unità era in buono stato di manutenzione.

BI.1) DATI CATASTALI E CONFINI

L'unità immobiliare è attualmente rappresentata al Catasto Fabbricati della Provincia di Pisa, Comune censuario di Santa Croce sull'Arno, nel foglio di mappa 14, p.lla 1095, con i seguenti dati identificativi:

– sub. 17, cat. A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 364,23 (appartamento e cantina);

confini: parti comuni, [REDACTED]

sub. 21, cat. C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita € 65,13 (posto auto scoperto);

confini: Via M.L.King su più lati, [REDACTED]

in conto a:

– [REDACTED]
[REDACTED]

Le planimetrie agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno sono conformi al progetto approvato ed allo stato attuale delle stesse unità immobiliari.

B1.2) CONSISTENZA – SUPERFICIE CONVENZIONALE

In merito alla consistenza dell'unità immobiliare oggetto di valutazione si riporta nella seguente tabella il riepilogo delle superfici lorde vendibili calcolate sulla scorta delle rilevazioni metriche eseguite in occasione del sopralluogo:

	Superficie in mq ⁽¹⁾			
	piano terzo	terrazza	cantina	posto auto
Appartamento	52,97	11,12	5,75	13,00

⁽¹⁾ Le consistenze sopra indicate sono nette per gli elementi accessori, lorde per l'unità principale (secondo i criteri del DPR n° 138/98).

Per quanto concerne l'individuazione della superficie convenzionale (o commerciale), si è ritenuto opportuno operare secondo i criteri riportati dall' "Osservatorio del Mercato Immobiliare", che indica, conformemente agli usi locali nonché alle norme UNI 10750, le percentuali di partecipazione delle superfici dei vari ambienti degli edifici di civile abitazione, in base alle loro diverse caratteristiche tipologiche e di destinazione, ossia:

- vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, disimpegni, ecc.) con altezza utile interna di m. 2,70: 100% della superficie;
- pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:
 - balconi, terrazze, logge: 30% fino a mq 25 e 10% per la quota eccedente
- pertinenze esclusive accessorie (cantine, magazzini, soffitte, ecc) non direttamente comunicanti con i vani principali: 25% della superficie;
- posto auto: 35%.

Nel nostro caso, quindi, si adottano i seguenti coefficienti di ragguaglio:

Descrizione	Coefficiente
Appartamento	1,00

Terrazze	0,30
Cantina	0,25
Posto auto	0,35

La superficie convenzionale complessiva risulta, pertanto, dal seguente prospetto:

Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente	Superficie Raggiungibile (mq)
Appartamento	52,97	1,00	52,97
Terrazza	11,12	0,30	3,34
Cantina	5,75	0,25	1,44
Posto auto	13,00	0,35	4,55
Totale superficie:			62,30 ≈ 62

B2) REGOLARITÀ URBANISTICO-AMMINISTRATIVA

L'edificio in cui insistono le unità immobiliari è stato costruito in esecuzione del lotto 1A comparto B1a del Piano Esecutivo di Intervento del PEEP, in Viale G. Di Vittorio del Capoluogo ed in conformità del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Santa Croce sull'Arno in data 07/03/2007 al n° [REDACTED] e successiva variante in data 20/11/2007 al n° [REDACTED]. In data 28/10/2008 con il prot. [REDACTED] veniva presentata la variante in corso d'opera, con comunicazione dello stato finale dei lavori, depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Croce sull'Arno in data 28/10/2008 prot. [REDACTED].

La certificazione di abitabilità è stata inoltrata al Comune di Santa Croce sull'Arno in data 16/02/2009 con prot. [REDACTED] pratica n. [REDACTED].

B3) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Dalla lettura della documentazione consegnata ai sottoscritti e dalla documentazione catastale acquisita è emerso che i terreni originari sono stati acquistati dal [REDACTED] con atto del Notaio [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] registrato ad Empoli in data [REDACTED].

05/11/2004 al n. [REDACTED] e trascritto in data 12/11/2004 al n. [REDACTED]

Con atto [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] registrato ad Empoli in data 15/11/2004 e trascritto in data 15/11/2004 al n. [REDACTED] veniva stipulato atto di convenzione con il Comune di Santa Croce sull'Arno ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 e dell'art. 8 della Legge 10/77. Detta convenzione veniva poi modificata con atto integrativo del segretario generale comunale Dr. [REDACTED] del 08/02/08 rep. [REDACTED] e con successiva modifica all'atto aggiuntivo alla convenzione originaria sempre rogata dal segretario generale comunale Dr. [REDACTED] [REDACTED] datata 16/10/08 rep. [REDACTED]

Attualmente le unità oggetto della presente perizia risultano essere intestate allo stesso [REDACTED]

B4) PARTICOLARI CONDIZIONI

Si evidenzia, come già riferito, che il fabbricato di cui l'alloggio fa parte di un comparto destinato ad edilizia residenziale ai sensi della Legge 865/71. E' stato realizzato previa sottoscrizione della convenzione di cui all'atto [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] (vedi all. 8 per l'integrale lettura). Detta convenzione imponeva alcune limitazioni (tipiche per le cessioni delle aree per la realizzazione dei Piani di Edilizia Economica Popolare) di cui, in particolare, si evidenziano quelle limitative per le vendite e locazione degli immobili, riguardanti i requisiti dei soci-acquirenti o assegnatari (art. 6 e 7), i criteri e il prezzo di cessione e locazione (art. 8, 9, 11 e 12), le tipologie e caratteristiche degli alloggi (art. 5).

L'integrazione della suddetta convenzione di cui all'atto del segretario generale comunale [REDACTED] del 08/02/08 rep. [REDACTED] (vedi all. 9 per l'integrale lettura) imponeva anch'essa alcune limitazioni in riferimento alla qualità e caratteristiche costruttive degli alloggi di edilizia agevolata in locazione (art. 4), ai re-

quisiti dei beneficiari degli alloggi di edilizia agevolata in locazione (art. 6) ed alla determinazione del canone di locazione degli alloggi fruitori di contributo pubblico (art. 7).

Nel caso di vendita giudiziaria dei beni qui descritti nell'ambito della procedura concordataria, i sottoscritti si limitano ad evidenziare l'esistenza della predetta convenzione lasciando ai Commissari Giudiziali e Liquidatori, nonché al Giudice Delegato, ogni decisione in merito alla formulazione del bando d'asta, alle modalità di vendita e ad eventuali obblighi degli aggiudicatari, le cui scelte assumono profili legali e procedurali che esulano dalle competenze tecniche degli scriventi.

B5) METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dei beni sarà eseguita applicando il criterio estimativo sintetico-comparativo, in base alle risultanze di opportune ricerche di mercato ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari.

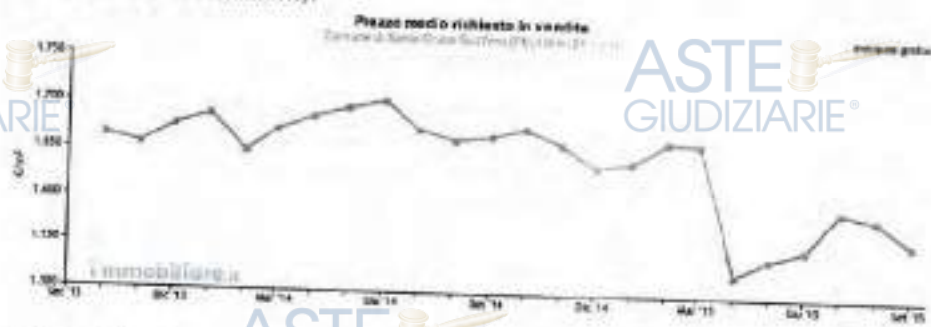
Le indagini di mercato condotte presso locali operatori del settore immobiliare hanno consentito di acquisire informazioni in merito agli effettivi prezzi corrisposti per recenti compravendite di appartamenti posti in zona e con caratteristiche pressoché simili a quelle in esame. Detti valori sono stati confrontati con le quotazioni dell'Agenzia del Territorio (valori Osservatorio del Mercato Immobiliare - vedi all. 11) e con pubblicazioni di operatori specializzati.

B6) INDAGINI DI MERCATO

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un comparto PEEP, che attiene in genere ad edilizia di tipo economico. Tuttavia, i materiali e le finiture delle unità, seppur non di alto pregio, possiedono una certa qualità anche se l'apprezzamento dell'immobile nel suo insieme risente dell'ubicazione.

Dalle indagini eseguite dai sottoscritti è emerso che, nella zona in questione, i prezzi a corpo mediamente pattuiti per unità immobiliari di taglio medio ed in buono stato di manutenzione, completi di impiantistica e con rifiniture eseguite con materiali di media qualità e con medesime dotazioni di parti accessorie, si attestano tra 70.000,00 e 85.000,00 €, mentre le valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) attualmente disponibili e riferite al 2° semestre 2014, indicano per abitazioni civili in ottimo stato di manutenzione un range compreso tra 1.150,00 e 1.600 €/mq.

Si deve tuttavia rilevare che l'andamento generale del mercato immobiliare nel corso del 2014 nell'intera area di Santa Croce sull'Arno ha subito una continua flessione, come riscontrato nel grafico seguente, estratto dalle pubblicazioni del sito www.immobiliare.it, che rappresenta il prezzo medio richiesto (si tenga presente che attualmente il prezzo richiesto è soggetto a consistenti ribassi dovuti alle contrattazioni):



Fonte immobiliare.it

Nel grafico si osserva l'andamento medio del mercato immobiliare (prezzi richiesti) nel comune in esame negli ultimi 24 mesi, rilevando che dal dicembre 2014 (prezzo medio 1.630 €/mq circa) al settembre 2015 (valore medio 1.550 €/mq circa) si è verificata una flessione del 5% circa.

Si ritiene che anche i prezzi "pattuiti" abbiano subito analoga flessione.

pertanto i valori OMI aggiornati in base al suddetto decremento si riducono nel range compreso tra 1.100 €/mq e 1.520 €/mq.

È bene precisare che il grafico indica quotazioni medie e pertanto è significativo di un andamento generale, non offrendo valori più specifici riferiti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Le rilevazioni pubblicate dal "borsinoimmobiliare" indicano anche i valori di immobili residenziali all'ottobre 2015, distinti però per qualità e stato di conservazione nella zona di riferimento:

BorsinoImmobiliare.it		Quotazioni & Rendimenti (ottobre 2015)						
Città:	Santa Croce Sull'Arno							
Zona:	Capoluogo							
Indicatore e mq	Medie di mercato			Medie di mercato			Rendimenti	
	1° Percentile	Prezzo medio	3° Percentile	1° Percentile	Prezzo medio	3° Percentile	Tasso capitalizzato	Tasso di rendimento
Abitazioni civili (in buono stato)	1.072	1.273	1.474	7,6	6,0	4,5	3,8%	5,6%
Uffici (in buono stato)	903	1.104	1.285	4,5	5,8	7,1	5,9%	5,9%
Box (in buono stato)	634	637	760	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Magazzini (in buono stato)	894	1.139	1.380	4,5	5,8	0,3	5,6%	5,6%

Valutazioni estratte dal sito www.borsinoimmobiliare.it

Scelta anche in questo caso per l'immobile in oggetto la categoria di abitazioni civili, nonché, trattandosi di recente costruzione, uno stato di conservazione buono e collocando il medesimo nella fascia media, in ragione del grado e della qualità di contesto, tipologia edilizia, componenti e finiture, il più probabile valore di mercato può collocarsi in circa €/mq 1.250,00, valore fra l'altro compreso nel range indicato dall'OMI aggiornato.

B7) CONDIZIONE DEL BENE - DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO e A BASE D'ASTA

Come già riferito al precedente capitolo B6) il più probabile prezzo medio di mercato è di circa 1250 €/mq per un appartamento situato ad un piano intermedio, dotato di ascensore, con livello medio di luminosità e panoramicità.

Nel caso in esame trattandosi di un appartamento posto al piano terzo con ascensore condominiale, il coefficiente correttivo che tiene conto del livello di piano è pari a $C_p = 1$. Poiché anche il livello di panoramicità e luminosità è da considerarsi medio, anche i relativi coefficienti correttivi sono pari all'unità.

Richiamata la superficie commerciale calcolata in mq 62, il più probabile valore complessivo dell'unità immobiliare ad oggi è quindi, pari a:
 $\text{mq } 62 \times 1,00 \times \text{€/mq } 1.250,00 \approx \text{€ } 77.500,00$

Tale importo è allineato al prezzo a corpo corrente nella medesima zona per un alloggio simile nel numero dei vani e di accessori.

Il valore suddetto è riferito nell'ipotesi di conformità edilizia urbanistica e catastale come di fatto riscontrata.

Poiché le unità immobiliari in esame (appartamento, cantina e posto auto) ad oggi risultano occupate dalla sig.ra [REDACTED] (come verificato nel corso del sopralluogo del 13/03/2015), occorrerà effettuare una detrazione che tenga conto della non piena disponibilità immediata dei beni, che i sottoscritti indicano intorno al 30%, come di prassi. In tale ipotesi, quindi, il più probabile valore di mercato del bene considerato occupato è pari a $\text{€ } 77.500,00 \times (1-30\%) = \text{€ } 54.250,00 \approx \text{€ } 54.500,00$.

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta può essere individuato, come di consuetudine, ap-

Dott. Ing. Rinaldo Mari

Geom. Marco Carpini

plicando un decremento del 10% sul più probabile valore di mercato e quindi, nel caso in esame, pari a circa € 77.500,00 – € 7.750,00 ≈ € 70.000,00 nel caso in cui il bene sia da considerarsi libero, ossia di € 49.000,00 nel caso in cui sia da considerarsi occupato.

§§§§§§§§

I sottoscritti nel ritenere di aver offerto le necessarie informazioni richieste, rimangono a disposizione per eventuali chiarimenti o necessità.

Con osservanza.

Firenze, lì 05.11.2015

I tecnici incaricati

Dott. Ing. Rinaldo Mari

Geom. Marco Carpini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATI

1. documentazione fotografica;
2. estratto di mappa catastale;
3. visure catastali;
4. elaborato planimetrico;
5. planimetrie catastali (appartamento più posto auto);



8. atto di convenzione del 25/10/04, Rep. [REDACTED]
9. atto integrativo di convenzione del 08/02/08, Rep. [REDACTED]
10. modifica all' integrativo di convenzione del 16/10/08, Rep. [REDACTED]



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2015

Dati della richiesta		Comune di SANTA CROCE SULL'ARNO (Codice: I177)									
		Provincia di PISA									
Catasto Fabbricati		Foglio: 14 Particella: 1095 Sub.: 21									
Unità immobiliare											
N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	14	1095	21	Cens.	Zona	C/6	1	13 m ²	Euro 65,13	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2011 n. 46366.1/2011 in atti dal 24/05/2011 (protocollo n. PI0124477) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo		VIA GIUSEPPE DOSSETTI SNC piano: T;									
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)									
TESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE					DIRITTI E ONERI REALI			
1								(1) Proprietà per 1/1			
DATI DI		COSTITUZIONE									

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica

Tributi erariali: Euro 0,90

Allegato "3"

Dichiarazione protocollo n. del **Allegato "5"**
Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Croce sull'Arno
Via Interna A Viale Di Vittorio oiv. SNC
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 14
Particella: 1095
Subalterno: 17

Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

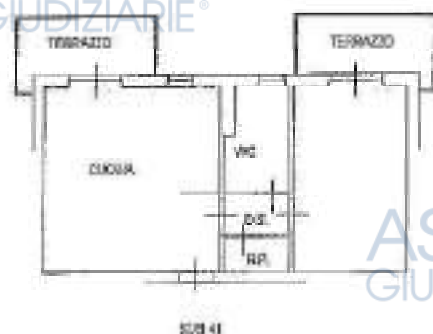
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PIANO TERZO h: 2,70ml



PIANO TERRA h: 2,70ml



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Pisa

Dichiarazione protocollo n. _____ dal _____
 Planimetria di U.I.G. in Comune di Santa Croce sull'Arno
 Via Interna 2 Viale Di Vittorio _____ civ. SNC
 Identificativi Catastali: _____
 Sezione: _____
 Foglio: 14
 Particella: 1095
 Subalterno: 21

Scheda n. 1 Scala 1:200

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

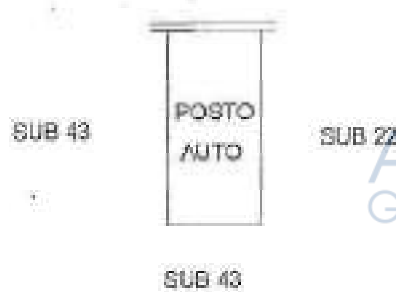
ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®



PIANO TERRA

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®



ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

G.D.: Dott.ssa Rosa Selvarolo

OGGETTO:

Valutazione Appartamento posto in Santa Croce sull'Arno, Via Martin Luther King n. 9 posto al piano terzo.

Cespite 18

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

INDICE

A) INCARICO.....	2
B) RISPOSTA AL QUESITO	2
B1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	2
B1.1) DATI CATASTALI E CONFINI	3
B1.2) CONSISTENZA - SUPERFICIE CONVENZIONALE	4
B2) REGOLARITÀ URBANISTICO-AMMINISTRATIVA	5
B3) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ	5
B4) PARTICOLARI CONDIZIONI	6
B5) METODOLOGIA DI STIMA	7
B6) INDAGINI DI MERCATO	7
B7) CONDIZIONE DEL BENE - DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO e A BASE D'ASTA	9

A) INCARICO

I sottoscritti Dott. Ing. Rinaldo Mari e Geom. Marco Carpinì, iscritti all'albo dei periti del Tribunale di Firenze, in qualità di componenti del Collegio tecnico di supporto ai Commissari Liquidatori del Concordato in epigrafe come da formale nomina ricevuta dal Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo, sono stati incaricati ad eseguire la stima del *più probabile valore realizzabile dalla vendita* dell'appartamento e relativi accessori posto al piano terzo dell'immobile, facente parte dell'area oggetto del lotto 1a comparto B1a del Piano Esecutivo di Intervento del PEEP, in Viale G. di Vittorio del Capoluogo di Santa Croce sull'Arno.

B) RISPOSTA AL QUESITO**B1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI**

L'unità immobiliare in esame è situata al piano terzo del n° civico 9 con ingresso a destra per chi arriva sul pianerottolo salendo le scale ed è composta da tre vani utili, ossia, soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera matrimoniale e camera singola, più disimpegno, ripostiglio e servizio igienico (completo di allacci alla rete idrica, scarichi, wc, bidet, lavabo e doccia). L'appartamento è altresì dotato di due terrazze, una accessibile dalla camera matrimoniale, l'altra dal soggiorno nonché da una cantina al piano terreno.

Tutti i vani hanno altezza utile di ml. 2,70, sono pavimentati con mattonelle e battiscopa in legno, con soffitti e pareti intonacati a civile e tinteggiati. Sono inoltre presenti rivestimenti in monocottura montati su porzioni delle pareti della cucina (h = ml. 1,50) e del bagno (h = ml. 2,20).

L'unità immobiliare è munita di infissi esterni, costituiti da finestre e/o porte-finestre con vetro camera e avvolgibili in pvc, portoncino di ingresso blindato.

dato, porte interne in legno.

L'impianto di riscaldamento è singolo con caldaia a condensazione con radiatori in alluminio verniciato montati in ogni vano;

L'appartamento è dotato di un posto auto scoperto al piano terreno, con accesso direttamente da Via M.L. King.

L'appartamento risulta abitato dal sig. [REDACTED] in forza del contratto di affitto del [REDACTED]. Al momento del sopralluogo del 13/03/2015 l'unità era in buono stato di manutenzione, fatta salva la necessità di piccole opere di revisione consistenti nella ripresa di intonaco interessato da umidità nelle pareti della camera matrimoniale.

BI.1) DATI CATASTALI E CONFINI

L'unità immobiliare è attualmente rappresentata al Catasto Fabbricati della Provincia di Pisa, Comune censuario di Santa Croce sull'Arno, nel foglio di mappa 14, p.lla 1095, con i seguenti dati identificativi:

- sub. 18, cat. A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 468,30 (appartamento e cantina);
confini: parti comuni su più lati, [REDACTED]
- sub. 38, cat. C/6, classe 1, consistenza 24 mq, rendita € 120,23 (posto auto scoperto);
confini: Via M.L. King su più lati, parti comuni, s.s.a.

in conto a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Le planimetrie agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno sono conformi al progetto approvato ed allo stato attuale delle stesse

unità immobiliari.

B1.2) CONSISTENZA - SUPERFICIE CONVENZIONALE

In merito alla consistenza dell'unità immobiliare oggetto di valutazione si riporta nella seguente tabella il riepilogo delle superfici lorde vendibili calcolate sulla scorta delle rilevazioni metriche eseguite in occasione del sopralluogo:

	Superficie in mq (*)			
	piano terzo	terrazza	cantina	posto auto
Appartamento	70,18	13,93	5,80	24,00

(*) La consistenze sopra indicate sono nette per gli elementi accessori, lorde per l'unità principale (secondo i criteri del DPR n° 138/98).

Per quanto concerne l'individuazione della superficie convenzionale (o commerciale), si è ritenuto opportuno operare secondo i criteri riportati dall' "Osservatorio del Mercato Immobiliare", che indica, conformemente agli usi locali nonché alle norme UNI 10750, le percentuali di partecipazione delle superfici dei vari ambienti degli edifici di civile abitazione, in base alle loro diverse caratteristiche tipologiche e di destinazione, ossia:

- vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, disimpegni, ecc.) con altezza utile interna di m. 2,70: 100% della superficie;
- pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:
 - balconi, terrazze, logge: 30% fino a mq 25 e 10% per la quota eccedente
- pertinenze esclusive accessorie (cantine, magazzini, soffitte, ecc) non direttamente comunicanti con i vani principali: 25% della superficie;
- posto auto: 35%.

Nel nostro caso, quindi, si adottano i seguenti coefficienti di ragguaglio:

Descrizione	Coefficiente
Appartamento	1,00
Terrazze	0,30
Cantina	0,25
Posto auto	0,35

La superficie convenzionale complessiva risulta, pertanto, dal seguente prospetto:

Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente	Superficie Raggiagliata (mq)
Appartamento	70,18	1,00	70,18
Terrazza	13,93	0,30	4,18
Cantina	5,80	0,25	1,45
Posto auto	24,00	0,35	8,40
Totale superficie:			84,21 $\approx$ 84

B2) REGOLARITÀ URBANISTICO-AMMINISTRATIVA

L'edificio in cui insistono le unità immobiliari è stato costruito in esecuzione del lotto 1A comparto B1a del Piano Esecutivo di Intervento del PEEP, in Viale G. Di Vittorio del Capoluogo ed in conformità del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Santa Croce sull'Arno in data 07/03/2007 al n° [REDACTED] e successiva variante in data 20/11/2007 al n° [REDACTED]. In data 28/10/2008 con il prot. [REDACTED] veniva presentata la variante in corso d'opera, con comunicazione dello stato finale dei lavori, depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Croce sull'Arno in data 28/10/2008 prot. [REDACTED].

La certificazione di abitabilità è stata inoltrata al Comune di Santa Croce sull'Arno in data 16/02/2009 con prot. [REDACTED] pratica n. [REDACTED].

B3) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Dalla lettura della documentazione consegnata ai sottoscritti e dalla documentazione catastale acquisita è emerso che i terreni originari sono stati acquistati dal [REDACTED].

con atto del Notaio [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] registrato ad Empoli in data 05/11/2004 al n. [REDACTED] e trascritto in data 12/11/2004 al n. [REDACTED]

Con atto [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] registrato ad Empoli in data 15/11/2004 e trascritto in data 15/11/2004 al n. [REDACTED] veniva stipulato atto di convenzione con il Comune di Santa Croce sull'Arno ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 e dell'art. 8 della Legge 10/77. Detta convenzione veniva poi modificata con atto integrativo del segretario generale comunale Dr. [REDACTED] del 08/02/08 rep. [REDACTED] e con successiva modifica all'atto aggiuntivo alla convenzione originaria sempre rogata dal segretario generale comunale Dr. [REDACTED] [REDACTED] datata 16/10/08 rep. [REDACTED]

Attualmente le unità oggetto della presente perizia risultano essere intestate allo stesso [REDACTED]

B4) PARTICOLARI CONDIZIONI

Si evidenzia, come già riferito, che il fabbricato di cui l'alloggio fa parte di un comparto destinato ad edilizia residenziale ai sensi della Legge 865/71. E' stato realizzato previa sottoscrizione della convenzione di cui all'atto [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] (vedi all. 8 per l'integrale lettura). Detta convenzione imponeva alcune limitazioni (tipiche per le cessioni delle aree per la realizzazione dei Piani di Edilizia Economica Popolare) di cui, in particolare, si evidenziano quelle limitative per le vendite e locazione degli immobili, riguardanti i requisiti dei soci-acquirenti o assegnatari (art 6 e 7), i criteri e il prezzo di cessione e locazione (art 8, 9, 11 e 12), le tipologie e caratteristiche degli alloggi (art. 5).

L'integrazione della suddetta convenzione di cui all'atto del segretario generale comunale [REDACTED] del 08/02/08 rep. [REDACTED] (vedi all. 9 per l'integrale lettura) imponeva anch'essa alcune limitazioni in riferimento alla qualità e carat-

teristiche costruttive degli alloggi di edilizia agevolata in locazione (art.4), ai requisiti dei beneficiari degli alloggi di edilizia agevolata in locazione (art. 6) ed alla determinazione del canone di locazione degli alloggi fruitori di contributo pubblico (art. 7).

Nel caso di vendita giudiziaria dei beni qui descritti nell'ambito della procedura concordataria, i sottoscritti si limitano ad evidenziare l'esistenza della predetta convenzione lasciando ai Commissari Giudiziali e Liquidatori, nonché al Giudice Delegato, ogni decisione in merito alla formulazione del bando d'asta, alle modalità di vendita e ad eventuali obblighi degli aggiudicatari, le cui scelte assumono profili legali e procedurali che esulano dalle competenze tecniche degli scriventi.

B5) METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dei beni sarà eseguita applicando il criterio estimativo sintetico-comparativo, in base alle risultanze di opportune ricerche di mercato ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari.

Le indagini di mercato condotte presso locali operatori del settore immobiliare hanno consentito di acquisire informazioni in merito agli effettivi prezzi corrisposti per recenti compravendite di appartamenti posti in zona e con caratteristiche pressoché simili a quelle in esame. Detti valori sono stati confrontati con le quotazioni dell'Agenzia del Territorio (valori Osservatorio del Mercato Immobiliare – vedi all. 11) e con pubblicazioni di operatori specializzati.

B6) INDAGINI DI MERCATO

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un comparto PEEP, che attiene in genere ad edilizia di tipo economico. Tuttavia, i materiali e le finiture delle unità, seppur non di alto pregio, possiedono una certa qualità anche se

l'apprezzamento dell'immobile nel suo insieme risente dell'ubicazione.

Dalle indagini eseguite dai sottoscritti è emerso che, nella zona in questione, i prezzi a corpo mediamente pattuiti per unità immobiliari di taglio medio ed in buono stato di manutenzione, completi di impiantistica e con rifiniture eseguite con materiali di media qualità e con medesime dotazioni di parti accessorie, si attestano tra 100.000,00 e 110.000,00 €, mentre le valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) attualmente disponibili e riferite al 2° semestre 2014, indicano per abitazioni civili in ottimo stato di manutenzione un range compreso tra 1.150,00 e 1.600 €/mq.

Si deve tuttavia rilevare che l'andamento generale del mercato immobiliare nel corso del 2014 nell'intera area di Santa Croce sull'Arno ha subito una continua flessione, come riscontrato nel grafico seguente, estratto dalle pubblicazioni del sito www.immobiliare.it: che rappresenta il prezzo medio richiesto (si tenga presente che attualmente il prezzo richiesto è soggetto a consistenti ribassi dovuti alle contrattazioni):



Fonte immobiliare.it

Nel grafico si osserva l'andamento medio del mercato immobiliare (prezzi richiesti) nel comune in esame negli ultimi 24 mesi, rilevando che dal dicembre 2014 (prezzo medio 1.630 €/mq circa) al settembre 2015 (valore medio 1.550 €/mq circa) si è verificata una flessione del 5% circa.

Si ritiene che anche i prezzi "pattuiti" abbiano subito analoga flessione, pertanto i valori OMI aggiornati in base al suddetto decremento si riducono nel range compreso tra 1.100 €/mq e 1.520 €/mq.

È bene precisare che il grafico indica quotazioni medie e pertanto è significativo di un andamento generale, non offrendo valori più specifici riferiti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Le rilevazioni pubblicate dal "borsinoimmobiliare" indicano anche i valori di immobili residenziali all'ottobre 2015, distinti però per qualità e stato di conservazione nella zona di riferimento:

Borsinoimmobiliare.it							
Quotazioni & Rendimenti (ottobre 2015)							
Comune	Santa Croce Sull'Arno						
Zona	Capoluogo						
Indirizzo (via)	Via del Nuovo Reno						
Abitazioni civili (in buono stato)	1° Prezzo	Prezzo medio	2° Prezzo	1° Prezzo	Prezzo medio	2° Prezzo	Tasso capitalizzato
	1.072	1.273	1.474	3,6	4,0	4,5	3,8%
Uffici (in buono stato)	1° Prezzo	Prezzo medio	2° Prezzo	1° Prezzo	Prezzo medio	2° Prezzo	Tasso capitalizzato
	903	1.184	1.385	4,5	5,8	7,2	5,6%
Box (in buono stato)	1° Prezzo	Prezzo medio	2° Prezzo	1° Prezzo	Prezzo medio	2° Prezzo	Tasso capitalizzato
	634	697	760	0,0	0,0	0,0	0,0%
Negozii (in buono stato)	1° Prezzo	Prezzo medio	2° Prezzo	1° Prezzo	Prezzo medio	2° Prezzo	Tasso capitalizzato
	894	1.139	1.385	4,5	5,8	7,2	5,6%

Valutazioni estratte dal sito www.borsinoimmobiliare.it

Scelta anche in questo caso per l'immobile in oggetto la categoria di abitazioni civili, nonché, trattandosi di recente costruzione, uno stato di conservazione buono e collocando il medesimo nella fascia media, in ragione del grado e della qualità di contesto, tipologia edilizia, componenti e finiture, il più probabile valore di mercato può collocarsi in circa €/mq 1.250,00, valore fra l'altro compreso nel range indicato dall'OMI aggiornato.

B7) CONDIZIONE DEL BENE - DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE

BILE VALORE DI MERCATO e A BASE D'ASTA

Come già riferito al precedente capitolo B6) il più probabile prezzo medio di mercato è di circa 1.250 €/mq per un appartamento situato ad un piano intermedio, dotato di ascensore, con livello medio di luminosità e panoramicità.

Nel caso in esame trattandosi di un appartamento posto al piano terzo con ascensore condominiale, il coefficiente correttivo che tiene conto del livello di piano è pari a $C_p = 1$. Poiché anche il livello di panoramicità e luminosità è da considerarsi medio, anche i relativi coefficienti correttivo sono pari all'unità.

Richiamata la superficie commerciale calcolata in mq 84, il più probabile valore complessivo dell'unità immobiliare ad oggi è quindi, pari a:

$$\text{mq } 84 \times 1,00 \times \text{€/mq } 1.250,00 = \text{€ } 105.000,00$$

Tale importo è allineato al prezzo a corpo corrente nella medesima zona per un alloggio similare nel numero dei vani e di accessori.

Il valore suddetto è riferito nell'ipotesi di conformità edilizia urbanistica e catastale come di fatto riscontrata.

La presenza dei difetti segnalati nella parte descrittiva comporta la necessità di un intervento di ripristino consistente nella ripresa di porzione di intonaco colpito da umidità nel soffitto del bagno, il cui costo globale forfettario è stimato in €. 500,00.

Ciò comporta una detrazione a valor capitale di pari importo per cui il valore commerciale dell'unità in parola è uguale a:

$$V = \text{€ } 105.000,00 - \text{€ } 500,00 = \text{€ } 104.500,00$$

Poiché le unità immobiliari in esame (appartamento, cantina e posto auto) ad oggi risultano occupate dal sig. [REDACTED] (come verificato nel corso del sopralluogo del 13/03/2015), occorrerà effettuare una detrazione che tenga

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

conto della non piena disponibilità immediata dei beni, che i sottoscritti indicano intorno al 30%, come di prassi. In tale ipotesi, quindi, il più probabile valore di mercato del bene considerato occupato è pari a € 105.000,00 x (1-30%) - € 500,00 ≈ € 73.000,00.

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta può essere individuato, come di consuetudine, applicando un decremento del 10% sul più probabile valore di mercato e quindi, nel caso in esame, pari a circa € 104.500,00 - € 10.450,00 ≈ € 94.000,00 nel caso in cui il bene sia da considerarsi libero, ossia di € 65.500,00 nel caso in cui sia da considerarsi occupato.

I sottoscritti nel ritenere di aver offerto le necessarie informazioni richieste, rimangono a disposizione per eventuali chiarimenti o necessità.

Con osservanza.

Firenze, lì 05.11.2015

I tecnici incaricati

Dot. Ing. Rinaldo Mari

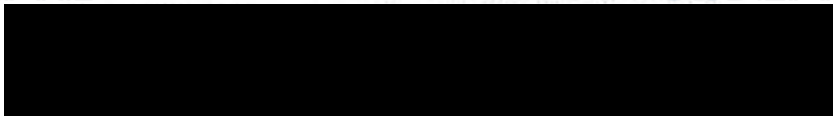
Geom. Marco Carpinì

ASTE
GIUDIZIARIE®

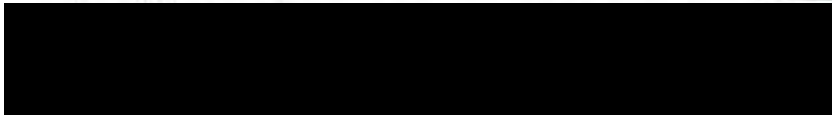
ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATI

1. documentazione fotografica;
2. estratto di mappa catastale;
3. visure catastali;
4. elaborato planimetrico;
5. planimetrie catastali (appartamento più posto auto);



8. atto di convenzione del 25/10/04, Rep. [REDACTED]
9. atto integrativo di convenzione del 08/02/08, Rep. [REDACTED]
10. modifica all' integrativo di convenzione del 16/10/08, Rep. [REDACTED]



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2015

Dati della richiesta		Comune di SANTA CROCE SULL'ARNO (Codice: I177)									
Catasto Fabbricati		Provincia di PISA									
Unità immobiliare		Foglio: 14 Particella: 1095 Sub.: 18									
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	14	1095	18	Cens.	Zona	A/2	3	4,5 vani	Euro 468,30	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2011 n. 46363.1/2011 in atti dal 24/05/2011 (protocollo n. P10124474) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo		VIA GIUSEPPE DOSSETTI SNC piano: T-3;									
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)									
TESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI		
1	[REDACTED]				[REDACTED]				(1) Proprietà per 1/1		
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE									

Allegato "3"

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2015

Dati della richiesta		Comune di SANTA CROCE SULL'ARNO (Codice: I177)									
		Provincia di PISA									
Catasto Fabbricati		Foglio: 14 Particella: 1095 Sub.: 38									
Unità immobiliare											

Allegato "3"

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Pisa

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Croce sull'Arno
 via interna A viale Di Vittorio civ. 59C
 Identificativi Catastali: _____
 Sezione: _____
 Foglio: 14
 Particella: 1095
 Subalterno: 18

Scheda n. 1 Scala 1:200

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

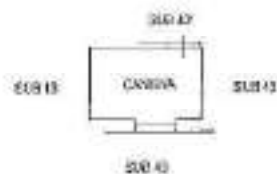
ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®



PIANO TERRA h: 2,70ml

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Pisa

Dichiarazione protocollo n.	del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Croce sull'Arno	
Via Interna A Viale Di Vittorio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Completata dal:
Sezione:	
Foglio: 14	
Particella: 1095	
Subalterno: 18	

Scheda n. 1 Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE

G.D.: Dott.ssa Rosa Selvarolo

OGGETTO

Variazione Appartamento posto in Santa Croce sull'Arno, Via Martin Luther King n. 9 posto al piano terzo.

Cespite 19

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

INDICE

A) INCARICO.....	2
B) RISPOSTA AL QUESITO	2
B1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	2
B1.1) DATI CATASTALI E CONFINI	3
B1.2) CONSISTENZA - SUPERFICIE CONVENZIONALE	4
B2) REGOLARITÀ URBANISTICO-AMMINISTRATIVA	5
B3) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ	5
B4) PARTICOLARI CONDIZIONI	6
B5) METODOLOGIA DI STIMA	7
B6) INDAGINI DI MERCATO	7
B7) CONDIZIONE DEL BENE - DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO e A BASE D'ASTA	9

A) INCARICO

I sottoscritti Dott. Ing. Rinaldo Mari e Geom. Marco Carpinì, iscritti all'albo dei periti del Tribunale di Firenze, in qualità di componenti del Collegio tecnico di supporto ai Commissari Liquidatori del Concordato in epigrafe come da formale nomina ricevuta dal Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo, sono stati incaricati ad eseguire la stima del *più probabile valore realizzabile dalla vendita* dell'appartamento e relativi accessori posto al piano terzo dell'immobile, facente parte dell'area oggetto del lotto 1a comparto B1a del Piano Esecutivo di Intervento del PEEP, in Viale G. di Vittorio del Capoluogo di Santa Croce sull'Arno.

B) RISPOSTA AL QUESITO**BI) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI**

L'unità immobiliare in esame è situata al piano terzo del n° civico 9 con ingresso a sinistra per chi arriva sul pianerottolo salendo le scale ed è composta da tre vani utili, ossia, soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera matrimoniale e camera singola, più disimpegno, ripostiglio e servizio igienico (completo di allacci alla rete idrica, scarichi, wc, bidet, lavabo e doccia). L'appartamento è altresì dotato di una terrazza con accesso dal soggiorno nonché da una cantina al piano terreno.

Tutti i vani hanno altezza utile di ml. 2,70, sono pavimentati con mattonelle e battiscopa in legno, con soffitti e pareti intonacati a civile e tinteggiati. Sono inoltre presenti rivestimenti in monocottura montati su porzioni delle pareti della cucina (h = ml. 1,50) e del bagno (h = ml. 2,20).

L'unità immobiliare è munita di infissi esterni, costituiti da finestre e/o porte-finestre con vetro camera e avvolgibili in pvc, portoncino di ingresso blindato.

dato, porte interne in legno.

L'impianto di riscaldamento è singolo con caldaia a condensazione con radiatori in alluminio preverniciato montati in ogni vano.

L'appartamento è dotato di un posto auto scoperto al piano terreno, con accesso diretto da Via M.L. King.

L'appartamento risulta abitato dalla sig.ra [REDACTED] in forza del contratto di affitto del [REDACTED]. Al momento del sopralluogo del 13/03/2015 l'unità era in buono stato di manutenzione, fatta salva la necessità di piccole opere di revisione consistenti nella ripresa di intonaco interessato da umidità nelle pareti e soffitti delle due camere.

B1.1) DATI CATASTALI E CONFINI

L'unità immobiliare è attualmente rappresentata al Catasto Fabbricati della Provincia di Pisa, Comune censuario di Santa Croce sull'Arno, nel foglio di mappa 14, p.lla 1095, con i seguenti dati identificativi:

sub. 19, cat. A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 468,30 (appartamento e cantina);

confini: parti comuni, [REDACTED]

– sub. 39, cat. C/6, classe I, consistenza 22 mq, rendita € 110,21 (posto auto scoperto);

confini: via M.L. King, [REDACTED]

in conto a:

– [REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED].

Le planimetrie agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno sono conformi al progetto approvato ed allo stato attuale delle stesse

unità immobiliari,

BI.2) CONSISTENZA - SUPERFICIE CONVENZIONALE

In merito alla consistenza dell'unità immobiliare oggetto di valutazione si riporta nella seguente tabella il riepilogo delle superfici lorde vendibili calcolate sulla scorta delle rilevazioni metriche eseguite in occasione del sopralluogo:

	Superficie in mq (*)			
	piano terzo	terrazza	cantina	posto auto
Appartamento	68,37	8,60	7,75	22,00

(*) Le consistenze sopra indicate sono nette per gli elementi accessori, lorde per l'unità principale (secondo i criteri del DPR n° 138/98).

Per quanto concerne l'individuazione della superficie convenzionale (o commerciale), si è ritenuto opportuno operare secondo i criteri riportati dall' "Osservatorio del Mercato Immobiliare", che indica, conformemente agli usi locali nonché alle norme UNI 10750, le percentuali di partecipazione delle superfici dei vari ambienti degli edifici di civile abitazione, in base alle loro diverse caratteristiche tipologiche e di destinazione, ossia:

- vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, disimpegni, ecc.) con altezza utile interna di m. 2,70: 100% della superficie;
- pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:
 - = balconi, terrazze, logge: 30% fino a mq 25 e 10% per la quota eccedente
- pertinenze esclusive accessorie (cantine, magazzini, soffitte, ecc) non direttamente comunicanti con i vani principali: 25% della superficie;
- posto auto: 35%.

Nel nostro caso, quindi, si adottano i seguenti coefficienti di ragguaglio:

Descrizione	Coefficiente
Appartamento	1,00
Terrazze	0,30
Cantina	0,25
Posto auto	0,35

La superficie convenzionale complessiva risulta, pertanto, dal seguente prospetto:

Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente	Superficie Raggiungibile (mq)
Appartamento	68,37	1,00	68,37
Terrazza	8,60	0,30	2,58
Cantina	7,75	0,25	1,94
Posto auto	22,00	0,35	7,70
Totale superficie:			80,59 ≈ 81

B2) REGOLARITÀ URBANISTICO-AMMINISTRATIVA

L'edificio in cui insistono le unità immobiliari è stato costruito in esecuzione del lotto 1A comparto B1a del Piano Esecutivo di Intervento del PEEP, in Viale G. Di Vittorio del Capoluogo ed in conformità del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Santa Croce sull'Arno in data 07/03/2007 al n° [REDACTED] e successiva variante in data 20/11/2007 al n° [REDACTED]. In data 28/10/2008 con il prot. [REDACTED] veniva presentata la variante in corso d'opera, con comunicazione dello stato finale dei lavori, depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Croce sull'Arno in data 28/10/2008 prot. [REDACTED].

La certificazione di abitabilità è stata inoltrata al Comune di Santa Croce sull'Arno in data 16/02/2009 con prot. [REDACTED] pratica n. [REDACTED].

B3) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Dalla lettura della documentazione consegnata ai sottoscritti e dalla documentazione catastale acquisita è emerso che i terreni originari sono stati acquistati dal [REDACTED].

con atto del Notaio [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] registrato ad Empoli in data 05/11/2004 al n. [REDACTED] e trascritto in data 12/11/2004 al n. [REDACTED]

Con atto [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] registrato ad Empoli in data 15/11/2004 e trascritto in data 15/11/2004 al n. [REDACTED] veniva stipulato atto di convenzione con il Comune di Santa Croce sull'Arno ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 e dell'art. 8 della Legge 10/77. Detta convenzione veniva poi modificata con atto integrativo del segretario generale comunale Dr. [REDACTED] del 08/02/08 rep. [REDACTED] e con successiva modifica all'atto aggiuntivo alla convenzione originaria sempre rogata dal segretario generale comunale Dr. [REDACTED] [REDACTED] datata 16/10/08 rep. [REDACTED]

Attualmente le unità oggetto della presente perizia risultano essere intestate allo stesso [REDACTED].

B4) PARTICOLARI CONDIZIONI

Si evidenzia, come già riferito, che il fabbricato di cui l'alloggio fa parte di un comparto destinato ad edilizia residenziale ai sensi della Legge 865/71. E' stato realizzato previa sottoscrizione della convenzione di cui all'atto [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] (vedi all. 8 per l'integrale lettura). Detta convenzione imponeva alcune limitazioni (tipiche per le cessioni delle aree per la realizzazione dei Piani di Edilizia Economica Popolare) di cui, in particolare, si evidenziano quelle limitative per le vendite e locazione degli immobili, riguardanti i requisiti dei soci-acquirenti o assegnatari (art 6 e 7), i criteri e il prezzo di cessione e locazione (art 8, 9, 11 e 12), le tipologie e caratteristiche degli alloggi (art. 5).

L'integrazione della suddetta convenzione di cui all'atto del segretario generale comunale [REDACTED] del 08/02/08 rep. [REDACTED] (vedi all. 9 per l'integrale lettura) imponeva anch'essa alcune limitazioni in riferimento alla qualità e carat-

teristiche costruttive degli alloggi di edilizia agevolata in locazione (art. 4), ai requisiti dei beneficiari degli alloggi di edilizia agevolata in locazione (art. 6) ed alla determinazione del canone di locazione degli alloggi fruitori di contributo pubblico (art. 7).

Nel caso di vendita giudiziaria dei beni qui descritti nell'ambito della procedura concordataria, i sottoscritti si limitano ad evidenziare l'esistenza della predetta convenzione lasciando ai Commissari Giudiziali e Liquidatori, nonché al Giudice Delegato, ogni decisione in merito alla formulazione del bando d'asta, alle modalità di vendita e ad eventuali obblighi degli aggiudicatari, le cui scelte assumono profili legali e procedurali che esulano dalle competenze tecniche degli scriventi.

B5) METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dei beni sarà eseguita applicando il criterio estimativo sintetico-comparativo, in base alle risultanze di opportune ricerche di mercato ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari.

Le indagini di mercato condotte presso locali operatori del settore immobiliare hanno consentito di acquisire informazioni in merito agli effettivi prezzi corrisposti per recenti compravendite di appartamenti posti in zona e con caratteristiche pressoché simili a quelle in esame. Detti valori sono stati confrontati con le quotazioni dell'Agenzia del Territorio (valori Osservatorio del Mercato Immobiliare - vedi all. 11) e con pubblicazioni di operatori specializzati.

B6) INDAGINI DI MERCATO

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un comparto PEEP, che attiene in genere ad edilizia di tipo economico. Tuttavia, i materiali e le finiture delle unità, seppur non di alto pregio, possiedono una certa qualità anche se

l'apprezzamento dell'immobile nel suo insieme risente dell'ubicazione.

Dalle indagini eseguite dai sottoscritti è emerso che, nella zona in questione, i prezzi a corpo mediamente pattuiti per unità immobiliari di taglio medio ed in buono stato di manutenzione, completi di impiantistica e con rifiniture eseguite con materiali di media qualità e con medesime dotazioni di parti accessorie, si attestano tra 90.000,00 e 110.000,00 €, mentre le valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) attualmente disponibili e riferite al 2° semestre 2014, indicano per abitazioni civili in ottimo stato di manutenzione un range compreso tra 1.150,00 e 1.600 €/mq.

Si deve tuttavia rilevare che l'andamento generale del mercato immobiliare nel corso del 2014 nell'intera area di Santa Croce sull'Arno ha subito una continua flessione, come riscontrato nel grafico seguente, estratto dalle pubblicazioni del sito www.immobiliare.it: che rappresenta il prezzo medio richiesto (si tenga presente che attualmente il prezzo richiesto è soggetto a consistenti ribassi dovuti alle contrattazioni):



Nel grafico si osserva l'andamento medio del mercato immobiliare (prezzi richiesti) nel comune in esame negli ultimi 24 mesi, rilevando che dal dicembre 2014 (prezzo medio 1.630 €/mq circa) al settembre 2015 (valore medio 1.550 €/mq circa) si è verificata una flessione del 5% circa.

Si ritiene che anche i prezzi "pattuiti" abbiano subito analogha flessione, pertanto i valori OMI aggiornati in base al suddetto decremento si riducono nel range compreso tra 1.100 €/mq e 1.520 €/mq.

È bene precisare che il grafico indica quotazioni medie e pertanto è significativo di un andamento generale, non offrendo valori più specifici riferiti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Le rilevazioni pubblicate dal "borsinoimmobiliare" indicano anche i valori di immobili residenziali all'ottobre 2015, distinti però per qualità e stato di conservazione nella zona di riferimento:

Comune		Quotazioni & Rendimenti (ottobre 2015)					
Zona		Capoluogo					
Abitazioni civili		Stato di conservazione			Stato di conservazione		
		1° Fascia	2° Fascia	3° Fascia	1° Fascia	2° Fascia	3° Fascia
Abitazioni civili (in buono stato)		1.072	1.273	1.474	3,5	4,5	5,5
Uffici (in buono stato)		983	1.184	1.385	4,5	5,5	6,5
Box (in buono stato)		634	697	760	0,0	0,0	0,0
Magazzini (in buono stato)		894	1.139	1.383	4,5	5,5	6,5

Valutazioni estratte dal sito www.borsinoimmobiliare.it

Scelta anche in questo caso per l'immobile in oggetto la categoria di abitazioni civili, nonché, trattandosi di recente costruzione, uno stato di conservazione buono e collocando il medesimo nella fascia media, in ragione del grado e della qualità di contesto, tipologia edilizia, componenti e finiture, il più probabile valore di mercato può collocarsi in circa €/mq 1.250,00, valore fra l'altro compreso nel range indicato dall'OMI aggiornato.

B7) CONDIZIONE DEL BENE - DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBA-

RILE VALORE DI MERCATO e A BASE D'ASTA

Come già riferito al precedente capitolo B6) il più probabile prezzo medio di mercato è di circa 1.250 €/mq per un appartamento situato ad un piano intermedio, dotato di ascensore, con livello medio di luminosità e panoramicità.

Nel caso in esame trattandosi di un appartamento posto al piano terzo con ascensore condominiale, il coefficiente correttivo che tiene conto del livello di piano è pari a $C_p = 1$. Poiché anche il livello di panoramicità e luminosità è da considerarsi medio, anche i relativi coefficienti correttivo sono pari all'unità.

Richiamata la superficie commerciale calcolata in mq 81, il più probabile valore complessivo dell'unità immobiliare ad oggi è quindi, pari a:

$$\text{mq } 81 \times 1,00 \times \text{€}/\text{mq } 1.250,00 = \text{€ } 101.500,00$$

Tale importo è allineato al prezzo a corpo corrente nella medesima zona per un alloggio similare nel numero dei vani e di accessori.

Il valore suddetto è riferito nell'ipotesi di conformità edilizia urbanistica e catastale come di fatto riscontrata.

La presenza dei difetti segnalati nella parte descrittiva comporta la necessità di un intervento di ripristino consistente nella ripresa di porzione di intonaco colpito da umidità nel soffitto del bagno, il cui costo globale forfettario è stimato in €. 500,00.

Ciò comporta una detrazione a valor capitale di pari importo per cui il valore commerciale dell'unità in parola è uguale a:

$$V = \text{€ } 101.500,00 - \text{€ } 500,00 = \text{€ } 101.000,00$$

Poiché le unità immobiliari in esame (appartamento, cantina e posto auto) ad oggi risultano occupate dalla sig.ra [REDACTED] (come verificato nel corso del sopralluogo del 13/03/2015), occorrerà effettuare una detrazione che tenga

conto della non piena disponibilità immediata dei beni, che i sottoscritti indicano intorno al 30%, come di prassi. In tale ipotesi, quindi, il più probabile valore di mercato del bene considerato occupato è pari a € 101.500,00 x (1-30%) = € 500,00 = € 70.550,00 ≈ **€ 70.500,00**.

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta può essere individuato, come di consuetudine, applicando un decremento del 10% sul più probabile valore di mercato e quindi, nel caso in esame, pari a circa € 101.000,00 - € 10.100,00 ≈ **€ 91.000,00** nel caso in cui il bene sia da considerarsi libero, ossia di **€ 63.500,00** nel caso in cui sia da considerarsi occupato.

I sottoscritti nel ritenere di aver offerto le necessarie informazioni richieste, rimangono a disposizione per eventuali chiarimenti o necessità.

Con osservanza,

Firenze, lì 05.11.2015

I tecnici incaricati

Dott. Ing. Rinaldo Mari

Geom. Marco Carpini

ALLEGATI

1. documentazione fotografica;
2. estratto di mappa catastale;
3. visure catastali;
4. elaborato planimetrico;
5. planimetrie catastali (appartamento più posto auto);
6. [REDACTED]

8. atto di convenzione del 25/10/04, Rep. [REDACTED]
9. atto integrativo di convenzione del 08/02/08, Rep. [REDACTED]
10. modifica all' integrativo di convenzione del 16/10/08, Rep. [REDACTED]
11. [REDACTED]

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2015

Dati della richiesta		Comune di SANTA CROCE SULL' ARNO (Codice: I177)									
Catasto Fabbricati		Provincia di PISA									
Unità immobiliare		Foglio: 14 Particella: 1095 Sub.: 19									
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		14	1095	19			A/2	3	4,5 vani	Euro 468,30	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2011 n. 46364.1/2011 in atti dal 24/05/2011 (protocollo n. PI0124475)
Indirizzo		VIA GIUSEPPE DOSSETTI SNC piano: T-3;									
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)									

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
				(1) Proprietà per 1/1	
1				COSTITUZIONE del 23/12/2008 n. 2941.1/2008 in atti dal 23/12/2008 (protocollo n. PI0305055) Registrazione: COSTITUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Allegato "3"

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2015

Dati della richiesta		Comune di SANTA CROCE SULL'ARNO (Codice: I177)									
		Provincia di PISA									
Catasto Fabbricati		Foglio: 14 Particella: 1095 Sub.: 39									
Unità immobiliare											
N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	14	1095	39	Cens.	Zona	C/6	1	22 m²	Euro 110,21	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2011 n. 46384.1/2011 in atti dal 24/05/2011 (protocollo n. PI0124496)
Indirizzo		VIA GIUSEPPE DOSSETTI SNC piano: T;									
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)									

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COSTITUZIONE del 23/12/2008 n. 2941.1/2008 in atti dal 23/12/2008 (protocollo n. PI0305055) Registrazione: COSTITUZIONE		(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Allegato "3"

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Pisa

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Croce Sull'arno
 Via Interna A Viale Di Vittorio 019. 58C
 Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 14
 Particella: 1098
 Subalterno: 19

Compilata da:

Bozza n. 1 Scala 1:200



PIANO TERZO h: 2,70ml



PIANO TERRA h: 2,70ml



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pisa

Disposizione catastale n. _____	del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Croce Sull'Arno	
Via Interna A Viale Di Vittorio	
div. SNC	
Identificativi Catastrali:	
Sezione:	
Foglio: 14	
Particella: 1095	
Subalterno: 39	

Schema n. 1 Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SUB 43

SUB 42

POSTO
AUTO

SUB 40

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE

G.D.: Dott.ssa Rosa Selvarolo

OGGETTO:

Valutazione Appartamento posto in Santa Croce sull'Arno, Via Martin Luther King n. 9 posto al piano terzo.

Cespite 20

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

INDICE

A) INCARICO.....	2
B) RISPOSTA AL QUESITO	2
B1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	2
B1.1) DATI CATASTALI E CONFINI	3
B1.2) CONSISTENZA - SUPERFICIE CONVENZIONALE	4
B2) REGOLARITÀ URBANISTICO-AMMINISTRATIVA.....	5
B3) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ	5
B4) PARTICOLARI CONDIZIONI.....	6
B5) METODOLOGIA DI STIMA	7
B6) INDAGINI DI MERCATO.....	7
B7) CONDIZIONE DEL BENE - DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO e A BASE D'ASTA.....	9

A) INCARICO

I sottoscritti Dott. Ing. Rinaldo Mari e Geom. Marco Carpinì, iscritti all'albo dei periti del Tribunale di Firenze, in qualità di componenti del Collegio tecnico di supporto ai Commissari Liquidatori del Concordato in epigrafe come da formale nomina ricevuta dal Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo, sono stati incaricati ad eseguire la stima del *più probabile valore realizzabile dalla vendita* dell'appartamento e relativi accessori posto al piano terzo dell'immobile, facente parte dell'area oggetto del lotto 1a comparto B1a del Piano Esecutivo di Intervento del PEEP, in Viale G. di Vittorio del Capoluogo di Santa Croce sull'Arno.

B) RISPOSTA AL QUESITO**B1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI**

L'unità immobiliare in esame è situata al piano terzo del n° civico 9 con ingresso al centro per chi arriva sul pianerottolo salendo le scale ed è composta da due vani utili, ossia, soggiorno-pranzo con angolo cottura e camera matrimoniale, più disimpegno, ripostiglio e servizio igienico (completo di allacci alla rete idrica, scarichi, wc, bidet, lavabo e doccia). L'appartamento è altresì dotato di due terrazze accessibili una dal soggiorno, l'altra dalla camera nonché da una cantina al piano terreno.

Tutti i vani hanno altezza utile di ml. 2,70, sono pavimentati con mattonelle e battiscopa in legno, con soffitti e pareti intonacati a civile e tinteggiati. Sono inoltre presenti rivestimenti in monocottura montati su porzioni delle pareti della cucina (h = ml. 1,50) e del bagno (h = ml. 2,20).

L'unità immobiliare è munita di infissi esterni, costituiti da finestre e/o porte-finestre con vetro camera e avvolgibili in pvc, portoncino di ingresso blindato.

dato, porte interne in legno.

L'impianto di riscaldamento è singolo con caldaia a condensazione con radiatori in alluminio preverniciato montati in ogni vano.

L'appartamento è dotato di un posto auto scoperto al piano terreno, con accesso diretto da Via M. L. King.

L'appartamento risulta abitato dal [REDACTED] in forza del contratto di affitto del [REDACTED]. Al momento del sopralluogo del 13/03/2015 l'unità era in buono stato di manutenzione, fatta salva la necessità di piccole opere di revisione consistenti nella ripresa di intonaco interessato da umidità nelle pareti della camera.

BI.1) DATI CATASTALI E CONFINI

L'unità immobiliare è attualmente rappresentata al Catasto Fabbricati della Provincia di Pisa, Comune censuario di Santa Croce sull'Arno, nel foglio di mappa 14, p.lla 1095, con i seguenti dati identificativi:

sub. 20, cat. A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 364,23 (appartamento e cantina);

confini: parti comuni, [REDACTED]

sub. 40, cat. C/6, classe 1, consistenza 21 mq, rendita € 105,20 (posto auto scoperto);

confini: Via M. L. King, [REDACTED]

in conto a:

[REDACTED]

Le planimetrie agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno sono conformi al progetto approvato ed allo stato attuale delle stesse

unità immobiliari.

B1.2) CONSISTENZA - SUPERFICIE CONVENZIONALE

In merito alla consistenza dell'unità immobiliare oggetto di valutazione si riporta nella seguente tabella il riepilogo delle superfici lorde vendibili calcolate sulla scorta delle rilevazioni metriche eseguite in occasione del sopralluogo:

	Superficie in mq (*)			
	piano terzo	terrazza	cantina	posto auto
Appartamento	52,97	11,12	5,08	21,00

(*) La consistenza sopra indicata sono nette per gli elementi accessori, lorde per l'unità principale (secondo i criteri del DPR n° 138/98).

Per quanto concerne l'individuazione della superficie convenzionale (o commerciale), si è ritenuto opportuno operare secondo i criteri riportati dall' "Osservatorio del Mercato Immobiliare", che indica, conformemente agli usi locali nonché alle norme UNI 10750, le percentuali di partecipazione delle superfici dei vari ambienti degli edifici di civile abitazione, in base alle loro diverse caratteristiche tipologiche e di destinazione, ossia:

- vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, disimpegni, ecc.) con altezza utile interna di m. 2,70: 100% della superficie;
- pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:
 - balconi, terrazze, logge: 30% fino a mq 25 e 10% per la quota eccedente
- pertinenze esclusive accessorie (cantine, magazzini, soffitte, ecc) non direttamente comunicanti con i vani principali: 25% della superficie;
- posto auto: 35%.

Nel nostro caso, quindi, si adottano i seguenti coefficienti di ragguaglio:

Descrizione	Coefficiente
Appartamento	1,00
Terrazze	0,30
Cantina	0,25
Posto auto	0,35

La superficie convenzionale complessiva risulta, pertanto, dal seguente prospetto:

Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente	Superficie Ragguagliata (mq)
Appartamento	52,97	1,00	52,97
Terrazza	11,12	0,30	3,34
Cantina	5,08	0,25	1,27
Posto auto	21,00	0,35	7,35
Totale superficie:			64,93 $\approx$ 65

B2) REGOLARITÀ URBANISTICO-AMMINISTRATIVA

L'edificio in cui insistono le unità immobiliari è stato costruito in esecuzione del lotto 1A comparto B1a del Piano Esecutivo di Intervento del PEEP, in Viale G. Di Vittorio del Capoluogo ed in conformità del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Santa Croce sull'Arno in data 07/03/2007 al n° [redacted] e successiva variante in data 20/11/2007 al n° [redacted]. In data 28/10/2008 con il prot. [redacted] veniva presentata la variante in corso d'opera, con comunicazione dello stato finale dei lavori, depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Croce sull'Arno in data 28/10/2008 prot. [redacted].

La certificazione di abitabilità è stata inoltrata al Comune di Santa Croce sull'Arno in data 16/02/2009 con prot. [redacted] pratica n. [redacted].

B3) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Dalla lettura della documentazione consegnata ai sottoscritti e dalla documentazione catastale acquisita è emerso che i terreni originari sono stati acquistati dal [redacted].

con atto del [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] registrato ad Empoli in data 05/11/2004 al n. [REDACTED] e trascritto in data 12/11/2004 al n. [REDACTED]

Con atto [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] registrato ad Empoli in data 15/11/2004 e trascritto in data 15/11/2004 al n. [REDACTED] veniva stipulato atto di convenzione con il Comune di Santa Croce sull'Arno ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 e dell'art. 8 della Legge 10/77. Detta convenzione veniva poi modificata con atto integrativo del segretario generale comunale Dr. [REDACTED] del 08/02/08 rep. [REDACTED] e con successiva modifica all'atto aggiuntivo alla convenzione originaria sempre rogata dal segretario generale comunale Dr. [REDACTED] [REDACTED] datata 16/10/08 rep. [REDACTED]

Attualmente le unità oggetto della presente perizia risultano essere intestate allo stesso [REDACTED]

B4) PARTICOLARI CONDIZIONI

Si evidenzia, come già riferito, che il fabbricato di cui l'alloggio fa parte di un comparto destinato ad edilizia residenziale ai sensi della Legge 865/71. E' stato realizzato previa sottoscrizione della convenzione di cui all'atto [REDACTED] del 25/10/2004 rep. [REDACTED] (vedi all. 8 per l'integrale lettura). Detta convenzione imponeva alcune limitazioni (tipiche per le cessioni delle aree per la realizzazione dei Piani di Edilizia Economica Popolare) di cui, in particolare, si evidenziano quelle limitative per le vendite e locazione degli immobili, riguardanti i requisiti dei soci-acquirenti o assegnatari (art 6 e 7), i criteri e il prezzo di cessione e locazione (art 8, 9, 11 e 12), le tipologie e caratteristiche degli alloggi (art. 5).

L'integrazione della suddetta convenzione di cui all'atto del segretario generale comunale [REDACTED] del 08/02/08 rep. [REDACTED] (vedi all. 9 per l'integrale lettura) imponeva anch'essa alcune limitazioni in riferimento alla qualità e carat-

teristiche costruttive degli alloggi di edilizia agevolata in locazione (art.4), ai requisiti dei beneficiari degli alloggi di edilizia agevolata in locazione (art. 6) ed alla determinazione del canone di locazione degli alloggi fruanti di contributo pubblico (art. 7).

Nel caso di vendita giudiziaria dei beni qui descritti nell'ambito della procedura concordataria, i sottoscritti si limitano ad evidenziare l'esistenza della predetta convenzione lasciando ai Commissari Giudiziali e Liquidatori, nonché al Giudice Delegato, ogni decisione in merito alla formulazione del bando d'asta, alle modalità di vendita e ad eventuali obblighi degli aggiudicatari, le cui scelte assumono profili legali e procedurali che esulano dalle competenze tecniche degli scriventi.

B5) METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dei beni sarà eseguita applicando il criterio estimativo sintetico-comparativo, in base alle risultanze di opportune ricerche di mercato ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari.

Le indagini di mercato condotte presso locali operatori del settore immobiliare hanno consentito di acquisire informazioni in merito agli effettivi prezzi corrisposti per recenti compravendite di appartamenti posti in zona e con caratteristiche pressoché simili a quelle in esame. Detti valori sono stati confrontati con le quotazioni dell'Agenzia del Territorio (valori Osservatorio del Mercato Immobiliare - vedi all. 11) e con pubblicazioni di operatori specializzati.

B6) INDAGINI DI MERCATO

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un comparto PEEP, che attiene in genere ad edilizia di tipo economico. Tuttavia, i materiali e le finiture delle unità, seppur non di alto pregio, possiedono una certa qualità anche se

l'apprezzamento dell'immobile nel suo insieme risente dell'ubicazione.

Dalle indagini eseguite dai sottoscritti è emerso che, nella zona in questione, i prezzi a corpo mediamente pattuiti per unità immobiliari di taglio medio ed in buono stato di manutenzione, completi di impiantistica e con rifiniture eseguite con materiali di media qualità e con medesime dotazioni di parti accessorie, si attestano tra 75.000,00 e 85.000,00 €, mentre le valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) attualmente disponibili e riferite al 2° semestre 2014, indicano per abitazioni civili in ottimo stato di manutenzione un range compreso tra 1.150,00 e 1.600 €/mq.

Si deve tuttavia rilevare che l'andamento generale del mercato immobiliare nel corso del 2014 nell'intera area di Santa Croce sull'Arno ha subito una continua flessione, come riscontrato nel grafico seguente, estratto dalle pubblicazioni del sito www.immobiliare.it: che rappresenta il prezzo medio richiesto (si tenga presente che attualmente il prezzo richiesto è soggetto a consistenti ribassi dovuti alle contrattazioni):



Fonte: immobiliare.it

Nel grafico si osserva l'andamento medio del mercato immobiliare (prezzi richiesti) nel comune in esame negli ultimi 24 mesi, rilevando che dal dicembre 2014 (prezzo medio 1.630 €/mq circa) al settembre 2015 (valore medio 1.550 €/mq circa) si è verificata una flessione del 5% circa.

Si ritiene che anche i prezzi "pattuiti" abbiano subito analoga flessione, pertanto i valori OMI aggiornati in base al suddetto decremento si riducono nel range compreso tra 1.100 €/mq e 1.520 €/mq.

È bene precisare che il grafico indica quotazioni medie e pertanto è significativo di un andamento generale, non offrendo valori più specifici riferiti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Le rilevazioni pubblicate dal "borsinoimmobiliare" indicano anche i valori di immobili residenziali all'ottobre 2015, distinti però per qualità e stato di conservazione nella zona di riferimento:

		Quotazioni di immobili (ottobre 2015)					
		Nella fascia alta			Nella fascia medio-alta		
		P. Medio	P. Medio-alto	P. Alto	P. Medio	P. Medio-alto	P. Alto
Edifici civili (in buono stato)	1.072	1.273	1.474	7,6	4,0	4,5	3,0%
UFFICI (in buono stato)	983	1.184	1.385	4,5	3,8	7,1	5,9%
Box (in buono stato)	634	697	760	0,7	0,0	0,3	0,0%
Depositi (in buono stato)	894	1.139	1.385	4,1	3,4	6,2	3,6%

Valutazioni estratte dal sito www.borsinoimmobiliare.it

Scelta anche in questo caso per l'immobile in oggetto la categoria di abitazioni civili, nonché, trattandosi di recente costruzione, uno stato di conservazione buono e collocando il medesimo nella fascia media, in ragione del grado e della qualità di contesto, tipologia edilizia, componenti e finiture, il più probabile valore di mercato può collocarsi in circa €/mq 1.250,00, valore fra l'altro compreso nel range indicato dall'OMI aggiornato.

B7) CONDIZIONE DEL BENE - DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBA-

BILE VALORE DI MERCATO e A BASE D'ASTA

Come già riferito al precedente capitolo B6) il più probabile prezzo medio di mercato è di circa 1250 €/mq per un appartamento situato ad un piano intermedio, dotato di ascensore, con livello medio di luminosità e panoramicità.

Nel caso in esame trattandosi di un appartamento posto al piano terzo con ascensore condominiale, il coefficiente correttivo che tiene conto del livello di piano è pari a $C_p = 1$. Poiché anche il livello di panoramicità e luminosità è da considerarsi medio, anche i relativi coefficienti correttivo sono pari all'unità.

Richiamata la superficie commerciale calcolata in mq 65, il più probabile valore complessivo dell'unità immobiliare ad oggi è quindi, pari a:

$$\text{mq } 65 \times 1,00 \times \text{€/mq } 1.250,00 = \underline{\underline{\text{€ } 81.500,00}}$$

Tale importo è allineato al prezzo a corpo corrente nella medesima zona per un alloggio similare nel numero dei vani e di accessori.

Il valore suddetto è riferito nell'ipotesi di conformità edilizia urbanistica e catastale come di fatto riscontrata.

La presenza dei difetti segnalati nella parte descrittiva comporta la necessità di un intervento di ripristino consistente nella ripresa di porzione di intonaco colpito da umidità nel soffitto del bagno, il cui costo globale forfettario è stimato in € 500,00.

Ciò comporta una detrazione a valor capitale di pari importo per cui il valore commerciale dell'unità in parola è uguale a:

$$V = \text{€ } 81.500,00 - \text{€ } 500,00 = \underline{\underline{\text{€ } 81.000,00}}$$

Poiché le unità immobiliari in esame (appartamento, cantina e posto auto) ad oggi risultano occupate dal sig. [REDACTED] (come verificato nel corso del sopralluogo del 13/03/2015), occorrerà effettuare una detrazione che tenga conto

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

della non piena disponibilità immediata dei beni, che i sottoscritti indicano intorno al 30%, come di prassi. In tale ipotesi, quindi, il più probabile valore di mercato del bene considerato occupato è pari a € 81.500,00 x (1-30%) - € 500,00 = € 56.550,00 ≈ **€ 56.500,00**.

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta può essere individuato, come di consuetudine, applicando un decremento del 10% sul più probabile valore di mercato e quindi, nel caso in esame, pari a circa € 81.000,00 - € 8.100,00 = **€ 73.000,00** nel caso in cui il bene sia da considerarsi libero, ossia di **€ 51.000,00** nel caso in cui sia da considerarsi occupato.

I sottoscritti nel ritenere di aver offerto le necessarie informazioni richieste, rimangono a disposizione per eventuali chiarimenti o necessità.

Con osservanza

Firenze, lì 05.11.2015

I tecnici incaricati

Dott. Ing. Rinaldo Mari

Geom. Marco Carpini

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATI

1. documentazione fotografica;
2. estratto di mappa catastale;
3. visure catastali;
4. elaborato planimetrico;
5. planimetrie catastali (appartamento più posto auto);

8. atto di convenzione del 25/10/04, Rep. [REDACTED]
9. atto integrativo di convenzione del 08/02/08, Rep. [REDACTED]
10. modifica all' integrativo di convenzione del 16/10/08, Rep. [REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2015

Comune di SANTA CROCE SULL' ARNO (Codice: I177)											
Provincia di PISA											
Foglio: 14 Particella: 1095 Sub.: 20											
Unità immobiliare											
Pubblicazione ufficiale ad uso											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO											
PUBBLICAZIONE U											

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica

Tributi erariali: Euro 0,90

Allegato "3"

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2015

Dati della richiesta				Comune di SANTA CROCE SULL'ARNO (Codice: I177)									
Catasto Fabbricati				Provincia di PISA									
Unità immobiliare				Foglio: 14 Particella: 1095 Sub.: 40									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita			
1	Urbana	14	1095	40	Cens.	Zona	C/6	1	21 m²	Euro 105,20	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2011 n. 46385.1/2011 in atti dal 24/05/2011 (protocollo n. PI0124497) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA		
Indirizzo				VIA GIUSEPPE DOSSETTI SNC piano: T;									
Annotazioni				classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)									

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà` per 1/1
COSTITUZIONE del 23/12/2008 n. 2941.1/2008 in atti dal 23/12/2008 (protocollo n. PI0305055) Registrazione: COSTITUZIONE			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Allegato "3"

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Pisa

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Pinnimateria di u.i.u. in Comune di Santa Croce sull'Arno
 Via Interna A viale di Vittorio _____ div. SNC
 Identificativi Catastali: _____
 Sezione: _____
 Foglio: 14
 Particella: 1095
 Subalterno: 20
 Compilata da: _____

Scheda n. 1 Scala 1:200

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

PIANO TERZO h: 2,70ml

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®



PIANO TERRA h: 2,70ml

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Pisa

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Croce sull'Arno
 Via Interna A Viale Di Vittorio _____ civ. SNC
 Identificativi Catastali:
 Sezione: _____
 Foglio: 14
 Particella: 1095
 Subalterno: 40

Schema n. 1 Scala 1:200

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

SUB 43

ASTE
 GIUDIZIARIE®

SUB 39



ASTE
 GIUDIZIARIE®

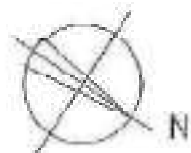
ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®



ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®