

Geom. Alessio Antonelli

Via Tosco Romagnola n. 827
56026 San Frediano a Settimo di Cascina (PI)
Tel. 050/741358 Fax. 050/748403
E-mail: studioantonelligioli@yahoo.it
alessioantonelli@yahoo.it
alessio.antonelli@geopec.it



TRIBUNALE DI PISA – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA FALLIMENTARE SOCIETA' F.LLI LUPI DI LUPI GIACOMO E
STEFANO S.N.C.

PROCEDURA FALLIMENTARE N. 132/15 R.F.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nominato con provvedimento dal Giudice Delegato al Fallimento, Dott.

Giovanni Zucconi, esperto per la valutazione dei beni immobili di proprietà della società "F.lli Lupi di Lupi Giacomo e Stefano s.n.c.", il sottoscritto C.T.U. ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato giuramento in data 11.1.2016.

Con riferimento ai quesiti formulati nell'affidamento dell'incarico, il sottoscritto C.T.U. risponde nel merito seguendo lo stesso ordine in cui sono stati posti.

1) Richieda i certificati presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, delle iscrizioni e trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione della sentenza di fallimento. Certificati storici catastali e l'estratto di mappa presso l'Agenzia del Territorio e nel caso di terreni il certificato di destinazione urbanistica;

Al fine di limitare i costi della procedura, su autorizzazione del giudice istruttore, il sottoscritto ha provveduto a fare ricerche ipotecarie dal sistema informatizzato senza procedere all'acquisizione delle certificazioni ipotecarie. Dette visure sono state fatte per i nominativi di provenienza al ventennio di tutti gli immobili inseriti nei vari lotti predisposti.

Lotto A (Peccioli – Fg. 9 Part. 437 Sub. 10)

Locali ad uso ufficio e magazzino

- Catasto fabbricati del Comune di Peccioli, foglio 9 particella 437 subalterno 10, intestato alla società "F.lli Lupi di Lupi Giacomo e Stefano s.n.c.";

Lotto B (Peccioli – Fg. 9 Part. 437 Sub. 8)

Locali ad uso ufficio e magazzino

- Catasto fabbricati del Comune di Peccioli, foglio 9 particella 437 subalterno 8, intestato alla società "F.lli Lupi di Lupi Giacomo e Stefano s.n.c.";

Lotto C (Peccioli – Fg. 9 Part. 237 Sub. 10)

Magazzino

- Catasto fabbricati del Comune di Peccioli, foglio 9 particella 237 subalterno 10, intestato alla società "F.lli Lupi di Lupi Giacomo e Stefano s.n.c.";

Lotto D (Peccioli – Fg. 24 Part. 42 Sub. 3)

Appartamento per civile abitazione

Catasto fabbricati del Comune di Peccioli, foglio 24 particella 42 subalterno 3, graffato alla particella 43 subalterno 6, intestato a

oltre altri soggetti;

Lotto E (Peccioli – Fg. 37 Part. 272)

Terreno agricolo

- Catasto Terreni del Comune di Peccioli, foglio 37 particella 272, intestato a oltre altri soggetti;

Lotto F (Tirrenia – Fg. 94 Part. 80 Subb. 8 e 16)

Appartamento per civile abitazione

- Catasto fabbricati del Comune di Pisa, foglio 94 particella 80 subalterni 8 (abitazione) e 16 (posto auto scoperto), intestato a Lupi Giacomo.

2) Provveda, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al curatore, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, e perché quest'ultimo a sua volta inviti il fallito, i comproprietari (e agli eventuali detentori dell'immobile) a consentire la visita dell'immobile;

Tramite accordi presi con il curatore fallimentare, Dott. Giorgio Corti, in più sessioni si è riusciti a svolgere regolare sopralluogo presso gli immobili in questione, alla presenza del Sig. .

3) Accerti se i beni da periziare sono intestati nel Catasto a nome del fallito e se sono di sua proprietà secondo le risultanze dei registri della Conservatoria nel ventennio anteriore alla trascrizione della sentenza di fallimento, desumibili dai certificati ipotecari e catastali, i quali saranno numerati e poi elencati nella relazione, secondo l'ordine logico necessario per l'accertamento della proprietà.

LOTTO A (Peccioli – Fg. 9 Part. 437 Sub. 10)

Porzione di fabbricato adibito al piano terra a laboratorio artigianale o stoccaggio materiali / attrezzature ed al piano primo da locali ad uso ufficio con servizi, ubicato in Peccioli, Via I° Maggio n. 40.

Censito al catasto fabbricati del comune di Peccioli al foglio 9 particella **437**, subalterno **10**, categoria D/7, rendita catastale di €. 2.496,00, intestato a F.Ili Lupi di Lupi Giacomo e Stefano S.n.c. con sede in Peccioli, C.F. 01259330502.

LOTTO B (Peccioli – Fg. 9 Part. 437 Sub. 8)

Porzione di fabbricato adibito al piano terra a laboratorio artigianale o stoccaggio materiali / attrezzature ed al piano primo da locali ad uso ufficio con servizi, ubicato in Peccioli, Via I° Maggio n. 40.

Censito al catasto fabbricati del comune di Peccioli al foglio 9 particella 437, subalterno 8, categoria D/7, rendita catastale di €. 2.496,00, intestato a F.Ili Lupi di Lupi Giacomo e Stefano S.n.c. con sede in Peccioli, C.F. 01259330502.

LOTTO C (Peccioli – Fg. 9 Part. 237 Sub. 10)

Unità immobiliare ad uso magazzino posta al piano terra di un più ampio fabbricato a destinazione mista residenziale / artigianale, situato in Peccioli, Via I° Maggio n. 32.

Censito al catasto fabbricati del comune di Peccioli al foglio 9 particella 237, subalterno 10, categoria C/2, classe 1, consistenza 250 mq., rendita catastale di €. 942,54, intestato a [REDACTED].

LOTTO D (Peccioli – Fg. 24 Part. 42 Sub. 3)

Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano secondo di un più ampio fabbricato condominiale a destinazione residenziale, situato in Peccioli, Via Corbiano n. 7.

Censito al catasto fabbricati del comune di Peccioli al foglio 24 particella 42, subalterno 3, graffato alla particella 43, subalterno 6, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita catastale di 244,03 €, intestato a [REDACTED] [REDACTED]) per la quota di un sesto ciascuno indiviso dell'intero.

LOTTO E (Peccioli – Fg. 37 Part. 272)

Terreno agricolo, situato in Peccioli.

Censito al catasto terreni del comune di Peccioli al foglio 37 particella 272, qualità vigneto, classe 1, superficie 1300 mq., reddito domenicale 11,75 € e reddito agrario 6,04 €, intestato a [REDACTED] [REDACTED]) per la quota di un sesto ciascuno indiviso dell'intero.

LOTTO F (Tirrenia – Fg. 94 Part. 80 Subb. 8 e 16)

Unità immobiliare ad uso civile abitazione e posto auto scoperto ubicati al piano terra di un più ampio fabbricato a destinazione residenziale, situato in Pisa, fraz. Tirrenia, Via degli Oleandri n. 50.

Abitazione, censita al catasto fabbricati del comune di Pisa al foglio 94 particella 80, subalterno 8, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita catastale di 758,80 €, e posto auto scoperto censito al catasto fabbricati del comune di Pisa al foglio 94 particella 80, subalterno 16,

categoria C/6, classe U, consistenza 25 mq, rendita catastale di 156,23
€.

Gli immobili di cui sopra sono entrambi intestati a [REDACTED]
[REDACTED]) per la piena proprietà.

**Cenno storico al ventennio dei passaggi di proprietà e delle variazioni
catastali.**

Lo storico dei passaggi di proprietà e delle variazioni catastali è stato
redatto, per la stesura della presente relazione, secondo i titoli di
provenienza reperiti dalle visure ipotecarie, con riserva di verifica a
seguito del rilascio delle certificazioni ipotecarie da parte dei
competenti uffici di pubblicità immobiliare.

LOTTO A (Peccioli – Fg. 9 Part. 437 sub. 10)

In data antecedente al 17.10.1988, l'area sul quale oggi sorge il
complesso immobiliare del quale fa parti l'immobile di cui al lotto A era
di proprietà dei Sig.ri [REDACTED], all'epoca
appezzamento di terreno censito con la particella 251

Con **atto di compravendita** del 17.10.1988, ai rogiti del Dott. Giulio
Dell'Antico, notaio in Peccioli, repertorio 11366 la società in nome
collettivo "[REDACTED]" acquista dai [REDACTED]

[REDACTED] la particella 251, costituita da Tipo di
Frazionamento del 17.7.1981 n. 193582 dalla originaria particella 99.

Con **atto di compravendita** del 30.12.1997, ai rogiti della Dott.ssa Anna
Gaudiano, Notaio in Lari, repertorio 19.756, registrato a Pontedera in
data 12.1.1998 al n. 43 e trascritto a Livorno il 19.1.1998 al n. 370 di

particolare, la soc. in nome collettivo [REDACTED]”
vende alla soc. in nome collettivo edilizia artigiana [REDACTED]
[REDACTED]”.

Con **tipo mappale** del 26.10.2001 n. 3850.1/2001 la particella 251 viene
soppressa e costituita al catasto fabbricati la particella 437.

Con **denuncia di nuova costruzione** del 13.11.2001 n. 2735.1/2001 viene
costituito il subalterno 2 come unità in corso di costruzione.

In forza di **scrittura privata** del 24.12.2002 autenticata della Dott.ssa Lia
Gabri, Notaio in Pisa, la soc. in nome collettivo edilizia artigiana “[REDACTED]
[REDACTED] cambia denominazione in “[REDACTED]
[REDACTED]

Con denuncia per **ultimazione di fabbricato urbano** del 19.6.2003 n.
4511.1/2003 all'unità di cui sopra viene attribuita categoria C/2, classe 2,
consistenza 153 mq. e rendita di €. 671,65 oltre alla planimetria catastale.

Con variazione per costituzione di **unità afferenti edificate in
sopraelevazione** del 24.6.2003 n. 1213.1/2003 viene costituito il subalterno
4, con categoria A/10, classe unica, consistenza 6 vani e rendita di
1.533,88 €.

A seguito di **variazione per cambio d'uso e fusione** del 20.10.2003 n.
7624.1/2003 i subalterni 2 e 4 vengono soppressi originando il subalterno
6 con categoria D/7 e rendita di 2.496,00 €.

Con **variazione per divisione** del 16.7.2008 n. 10444.1/2008 il subalterno 6
viene soppresso costituendo i subalterni 9 e 10, dove il primo identifica un
area urbana ed il secondo l'immobile come ad oggi in atti.

Con **scrittura privata** del 1.8.2014 autenticata dal Dott. Giulio Dell'Antico, Notaio in Pontedera, repertorio 147317, Registrata a Pontedera il 4.8.2014 al n. 2600, la società "F.lli Lupi di Lupi Giacomo e Stefano s.n.c." cambia denominazione in "F.lli Lupi di Lupi Giacomo e C. s.a.s.".

Con **scrittura privata** del 23.1.2015 autenticata dal Dott. Giulio Dell'Antico, Notaio in Pontedera, repertorio 147783, Registrato a Pontedera il 23.1.2015 al n. 207, la società "██████████ di Lupi Giacomo e C. s.a.s." cambia denominazione in "F.lli Lupi di Lupi Giacomo e Stefano s.n.c.".

LOTTO B (Peccioli – Fg. 9 Part. 437 Sub. 8)

In data antecedente al 17.10.1988, l'area sul quale oggi sorge il complesso immobiliare del quale fa parti l'immobile di cui al lotto A era di proprietà dei Sig.ri ██████████, all'epoca appezzamento di terreno censito con la particella 251

Con **atto di compravendita** del 17.10.1988, ai rogiti del Dott. Giulio Dell'Antico, notaio in Peccioli, repertorio 11366 la società in nome collettivo ██████████" acquista dai Sig.ri ██████████ ██████████ la particella 251, costituita da Tipo di Frazionamento del 17.7.1981 n. 193582 dalla originaria particella 99.

Con **atto di compravendita** del 30.12.1997, ai rogiti della Dott.ssa Anna Gaudiano, Notaio in Lari, repertorio 19.756, registrato a Pontedera in data 12.1.1998 al n. 43 e trascritto a Livorno il 19.1.1998 al n. 370 di particolare, la soc. in nome collettivo "██████████"

vende alla soc. in nome collettivo edilizia artigiana “ [REDACTED]

[REDACTED]”.

Con **tipo mappale** del 26.10.2001 n. 3850.1/2001 la particella 251 viene soppressa e costituita al catasto fabbricati la particella 437.

Con **denuncia di nuova costruzione** del 13.11.2001 n. 2735.1/2001 viene costituito il subalterno 3 come unità in corso di costruzione.

Con **atto di compravendita** del 3.10.2002, ai rogiti della Dott.ssa Anna Gaudiano, Notaio in Lari, repertorio 27264, registrato a Pontedera il 24.10.2002 al n. 176 e trascritto a Livorno il 25.10.2002 al n. 10593 di particolare, l'immobile identificato dal subalterno 3 viene venduto alla “Banca popolare Italease”.

Con denuncia per **ultimazione di fabbricato urbano** del 18.7.2003 n. 5454.1/2003 al subalterno 3 viene attribuita categoria C/2, classe 2, consistenza 152 mq. e rendita di €. 667,26 e inserita in atti la planimetria catastale.

A seguito di **variazione per cambio d'uso e ampliamento** del 20.10.2003 n. 7622.1/2003 il subalterno 3 viene soppresso e origina il subalterno 5 censito in categoria D/7 con rendita di 2.496,00 €.

Con **variazione per divisione** del 16.7.2008 n. 10443.1/2008 il subalterno 5 viene soppresso costituendo i subalterni 7 e 8, dove il primo identifica un'area urbana ed il secondo l'immobile come ad oggi in atti.

In forza di **atto di compravendita** del 16.10.2008 ai rogiti del Dott. Giulio Dell'Antico, repertorio 139898, registrato a Pontedera il 16.10.2008 al n.

5056, la soc. "F.lli Lupi di Lupi Giacomo e Stefano s.n.c." riacquista l'immobile dalla "Banca popolare Italease".

Con **scrittura privata** del 1.8.2014 autenticata dal Dott. Giulio Dell'Antico, Notaio in Pontedera, repertorio 147317, Registrata a Pontedera il 4.8.2014 al n. 2600, la società "F.lli Lupi di Lupi Giacomo e Stefano s.n.c." cambia denominazione in "F.lli Lupi di Lupi Giacomo e C. s.a.s.".

Con **scrittura privata** del 23.1.2015 ai autenticata dal Dott. Giulio Dell'Antico, Notaio in Pontedera, repertorio 147783, Registrato a Pontedera il 23.1.2015 al n. 207, la società "F.lli Lupi di Lupi Giacomo e C. s.a.s." cambia denominazione in "F.lli Lupi di Lupi Giacomo e Stefano s.n.c.".

LOTTO C (Peccioli – Fg. 9 Part. 237 sub. 10)

In data antecedente al 27.7.1992, l'unità immobiliare censita al c.f. del comune di Peccioli al foglio 9 particella 237 subalterno 1, di maggior consistenza rispetto a quella in trattazione risultava di proprietà della società in nome collettivo "Costruzioni edili artigiane di [REDACTED]".

Con **atto pubblico** del 27.7.1992 ai rogiti del Dott. Giulio Dell'Antico, Notaio in Peccioli, repertorio 23606, registrato a Pontedera il 29.7.1992 al n. 1241 e trascritto a Livorno il 30.7.1992 al n. 5532 di particolare, la società "Costruzioni edili artigiane di [REDACTED]" trasforma la società in "[REDACTED]".

A seguito di **decreto di trasferimento** del 8.4.2003, emesso dal tribunale di Pisa, trascritto a Livorno il 28.4.2003 al n. 4245 di particolare, l'immobile viene acquistato dalla società "██████████"

Con **variazione** per frazionamento per trasferimento diritti e diversa distribuzione degli spazi interni del 27.3.2013 n. 8909.1/2013, il subalterno 1 viene soppresso e vengono costituiti i subalterni 8 e 9, dove il primo ha una consistenza di 265 mq. ed il secondo di 80 mq..

Successivamente con denuncia di variazione per **divisione** del 28.5.2013 n. 17635.1/2013 il subalterno 8 viene soppresso e costituito il subalterno 10, unità immobiliare come ad oggi in atti ed il subalterno 11, bene comune non censibile.

Con **atto di compravendita** del 30.10.2014, ai rogiti del Dott. Giulio Dell'Antico, Notaio in Pontedera, repertorio 147511, registrato a Pontedera il 6.11.2014 al n. 3457 e trascritto a Livorno il 6.11.2014 al n. 9798 di particolare, il subalterno 8 viene acquistato dalla società "F.Ili Lupi di Lupi Giacomo e C. s.a.s."

Con **scrittura privata** del 1.8.2014 autenticata dal Dott. Giulio Dell'Antico, Notaio in Pontedera, repertorio 147317, Registrata a Pontedera il 4.8.2014 al n. 2600, la società "F.Ili Lupi di Lupi Giacomo e Stefano s.n.c." cambia denominazione in "F.Ili Lupi di Lupi Giacomo e C. s.a.s."

Con **scrittura privata** del 23.1.2015 autenticata dal Dott. Giulio Dell'Antico, Notaio in Pontedera, repertorio 147783, Registrato a Pontedera il 23.1.2015 al n. 207, la società "F.Ili Lupi di Lupi Giacomo e C.

s.a.s.” cambia denominazione in “F.lli Lupi di Lupi Giacomo e Stefano s.n.c.”.

LOTTO D (Peccioli – Fg. 24 Part. 42 Sub. 3)

In data antecedente il 22.11.1955 l'immobile in questione era di proprietà degli eredi di [REDACTED].

Con **atto di compravendita** del 22.11.1955 ai rogiti del Dott. Giulio Cristiani, notaio in Pontedera, repertorio 6403, registrato a Pontedera il 3.12.1955 al n. 839 e trascritto a Pisa il 12.12.1955 al n. 5802 di particolare, i Sig.ri [REDACTED] vendono l'immobile, al Sig. [REDACTED].

Con successione a causa di morte del Sig. [REDACTED] apertasi il 15.3.2009 con relativa **dichiarazione di successione** registrata a Pontedera il 23.9.2009 al n. 11 volume 1, la proprietà del de cuius viene ereditata dal Sig. [REDACTED] per la quota di proprietà di tre sestieri e dai Sig.ri [REDACTED], per la quota di un sesto indiviso dell'intero ciascuno. per quanto occorrer possa si precisa che tale dichiarazione di successione non risulta trascritta, come non risulta trascritta qualsivoglia forma di accettazione della su detta eredità.

LOTTO E (Peccioli - Fg. 37 Part. 272)

In data antecedente al 30.11.1970 l'immobile, come attualmente identificato, era di proprietà del Sig. [REDACTED].

Con **atto di compravendita** del 30.11.1970, ai rogiti del Dott. Francesco Ebner, notaio in Pontedera, repertorio 11595, registrato a Pontedera il 2.12.1970 al n. 2293 e trascritto a Livorno il 5.12.1970 al n. 6554 di particolare, il Sig. [REDACTED] vende il terreno al Sig. [REDACTED].

Con successione a causa di morte del Sig. [REDACTED] apertasi il [REDACTED] con relativa **dichiarazione di successione** registrata a Pontedera il 23.9.2009 al n. 11 volume 1, la proprietà del de cuius viene ereditata dal Sig. [REDACTED] per la quota di proprietà di tre sestimi e dai Sig.ri [REDACTED], per la quota di un sesto indiviso dell'intero ciascuno. per quanto occorrer possa si precisa che tale dichiarazione di successione non risulta trascritta, come non risulta trascritta qualsivoglia forma di accettazione della su detta eredità.

LOTTO F (Tirrenia - Fg. 94 Part. 80 Subb. 8 e 16)

In data antecedente il ventennio dalla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento l'area su cui oggi sorge il maggior fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare di cui al lotto F, era censita al Catasto Fabbricati al Comune di Pisa, Foglio 94 particella 80 subalterno 1, 2 e 3 ed era di proprietà del Sig. [REDACTED].

Con successivamente a causa della morte del Sig. [REDACTED] apertasi il 27.4.1999, con relativa **dichiarazione di successione** registrata a Pisa il 16.8.2000 al n. 93 volume 714 e trascritta a Pisa il 25.1.2003 al n. 1934 di particolare, la proprietà del de cuius viene ereditata dai Sig.ri [REDACTED] per la quota di proprietà di un mezzo indiviso dell'intero ciascuno.

Con **atto di compravendita** del 26.3.2007 ai rogiti del Dott. Nicola Mancioppi, Notaio in Cascina, repertorio 30123, registrato a Pisa il 27.3.2007 al n. 1667 e trascritto a Pisa il 28.3.2007 al n. 4298 di particolare,

i Sig.ri [REDACTED] congiuntamente, vendono il complesso immobiliare alla società [REDACTED]

Con **variazione catastale** del 15.3.2010 n. 3262.1/2010 per ampliamento, demolizione parziale, frazionamento e fusione vengono soppressi i subalterni 1, 2 e 3 e costituiti i subalterni 4 e 5.

Con **variazione catastale** per unità afferenti edificate su area urbana del 8.2.2011 n. 9130.1/2011 viene soppresso il subalterno 5 e costituiti i subalterni da 6 a 19 compresi, con attribuzione di classe e consistenza definitiva per ognuno.

Con **atto di compravendita** del 27.7.2011 ai rogiti del Dott. Giulio Dell'Antico, Notaio in Pontedera, repertorio 143862, registrato a Pontedera il 27.7.2011 al n. 3450 e trascritto a Pisa il 28.7.2011 al n. 9045 di particolare, la società "[REDACTED]" vende i subalterni 8 e 16 (abitazione e posto auto) al Sig. [REDACTED].

4) Descriva i beni, individuando i relativi dati catastali ed almeno tre confini ed indicando la superficie e tutti gli altri elementi che consentano di predisporre l'ordinanza di vendita ed il successivo decreto di trasferimento; indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

LOTTO A (Peccioli – Fg. 9 Part. 437 sub. 10)

Porzione di più ampio capannone di tipo artigianale/direzionale che si sviluppa su due piani fuori terra, dove al piano terra si trovano locali ad uso artigianale, mentre al piano primo si trovano locali ad uso ufficio e servizi connessi.

L'unità immobiliare in questione trova accesso direttamente da Via 1° Maggio n. 40 tramite piccolo resede comune (subalterno 1) e resede

esclusivo. Al piano terra è composta da un ampio locale destinato a magazzino oltre a disimpegno, bagno, locale pluriuso e magazzino con accesso esterno.

Il piano primo, con accesso indipendente tramite scala esterna, si compone di ampia terrazza, sala d'attesa, disimpegno, tre locali ufficio, bagno, locale archivio e balcone posto sul fronte Sud del fabbricato.

L'unità immobiliare di cui al lotto A è unita di fatto all'unità immobiliare di cui al lotto B in quanto direttamente comunicanti tramite apertura interna.

Il fabbricato artigianale è realizzato con struttura in muratura armata e si presenta in buono stato di manutenzione.

Gli impianti tecnologici presenti risultano quelli classici del settore artigianale/direzionale, cioè impianto elettrico, idrico e sanitario e con riscaldamento a pompe di calore.

Il fabbricato in questione è circondato su tre lati da ampio resede esclusivo delimitato dai confinanti con muro di cinta, fa eccezione la dividente con il lotto A che non risulta materializzata.

Sulla copertura piana dell'immobile è presente un impianto fotovoltaico. Come da rilievo metrico effettuato, l'unità ha una superficie lorda a destinazione artigianale (piano terra) pari a 163,37 mq, direzionale (piano primo) 122,46 mq, terrazza 61,38 mq, balcone 5,43 mq., magazzino 23,97 mq e resede esclusivo di circa 586,70 mq.

Censimento catastale

L'immobile è censito Catastalmente come segue:

C.F. Comune di Peccioli, Foglio n. **9**, particella n. **437**, subalterno n. **10**, categoria D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), rendita €. 2.496,00, intestato a F.lli Lupi di Lupi Giacomo e Stefano s.n.c..

Confini

Il fabbricato con il resede esclusivo, catastalmente censito con la particella 437 subalterno 10 confina a Nord in parte con Via 25 Aprile ed in parte con altra unità censita al foglio 9 particella 437 subalterno 8 (Lotto B della presente), ad Est in parte con proprietà Salvini ed in parte con strada comunale Via 1° Maggio, a Sud con particella 577 e ad Ovest con Via 25 Aprile, salvo se altri.

Provenienza

L'immobile è pervenuto alla "F.lli Lupi di Lupi Giacomo e Stefano s.n.c." in forza di **atto di compravendita** del 30.12.1997, ai rogiti della Dott.ssa Anna Gaudiano, Notaio in Lari, repertorio 19.756, registrato a Pontedera in data 12.1.1998 al n. 43 e trascritto a Livorno il 19.1.1998 al n. 370 di particolare, per acquisto fatto dalla soc. in nome collettivo [REDACTED] [REDACTED]".

LOTTO B (Peccioli – Fg. 9 Part. 437 Sub. 8)

Porzione di più ampio capannone di tipo artigianale che si sviluppa su due piani fuori terra, dove al piano terra si trovano locali ad uso artigianale, mentre al piano primo si trovano locali ufficio e servizi connessi.

L'unità immobiliare in questione trova accesso direttamente da Via I° Maggio n. 40 tramite piccolo resede comune (subalterno 1) e resede esclusivo. Al piano terra è composta da un ampio locale destinato a magazzino oltre a bagno.

Il piano primo, con accesso indipendente tramite scala esterna, si compone di ampia terrazza, sala d'attesa, disimpegno, due locali ufficio, bagno, locale archivio e balcone posto sul fronte Nord del fabbricato.

L'unità immobiliare di cui al lotto B è unita di fatto all'unità immobiliare di cui al lotto A in quanto direttamente comunicanti tramite apertura interna.

Il fabbricato artigianale è realizzato in muratura armata e si presenta in buono stato di manutenzione.

Gli impianti tecnologici presenti risultano quelli classici per il settore artigianale, cioè impianto elettrico, idrico sanitario e riscaldamento con pompe di calore.

Il fabbricato in questione è circondato su tre lati da ampio resede esclusivo delimitato dai confinanti con di cinta, fa eccezione la dividente con il lotto A che non risulta materializzata.

Sulla copertura piana dell'immobile è presente un impianto fotovoltaico.

Come da rilievo metrico effettuato, l'unità ha una superficie lorda a destinazione artigianale (piano terra) pari a mq 211,33, direzionale (piano primo) mq 122,46, terrazza mq. 61,38, balcone 5,41 mq, e resede esclusivo di circa 486,43 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Censimento catastale

L'immobile è censito Catastalmente come segue:

- C.F. Comune di Peccioli, Foglio n. 9, particella n. 437, subalterno n. 8, categoria D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), rendita 2.496,00 €, intestato a F.Ili Lupi di Lupi Giacomo e Stefano s.n.c..

ASTE
GIUDIZIARIE®

Confini

Il fabbricato con l'area circostante censito con la particella 437 subalterno 8 confina a Nord con Via 25 Aprile, ad Est in parte con proprietà Salvini ed in parte con strada comunale Via 1° Maggio, a Sud con particella 437 subalterno 10 (unità di cui al "Lotto A" della presente) e ad Ovest con Via 25 Aprile, salvo se altri.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Provenienza

L'immobile è pervenuto alla "F.Ili Lupi di Lupi Giacomo e Stefano s.n.c." in forza di **atto di compravendita** del 16.10.2008 ai rogiti del Dott. Giulio Dell'Antico, repertorio 139898, la soc. "F.Ili Lupi di lupi Giacomo e Stefano s.n.c." riacquista l'immobile dalla "Banca popolare Italease".

LOTTO C (Peccioli – Fg. 9 Part. 237 sub. 10)

Unità immobiliare ad uso magazzino facente parte di più ampio fabbricato è ad uso misto (artigianale e residenziale), che si sviluppa su tre piani fuori terra.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'unità immobiliare in oggetto trova accesso direttamente da Via 1° Maggio attraverso resede comune, ed è composta da un unico locale a destinazione magazzino.

Il locale ha una superficie pari a 252,37 mq.

Censimento Catastale

L'immobile è censito Catastalmente come segue:

- C.F. Comune di Peccioli, Foglio n. **9**, particella n. **237**, subalterno **10**, categoria C/2, classe 1, consistenza 250 mq., rendita €. 942,54, intestato a "F.lli Lupi di Lupi Giacomo e Stefano s.n.c." cf. 01259330502.

Confini

L'unità immobiliare in oggetto confina a Nord in parte con il subalterno 13 (vano scala comune), in parte con il subalterno 11 (bene comune non censibile) ed il subalterno 9 di proprietà Lupi; mentre per i lati Est, Sud ed Ovest affaccia su resede condominiale del fabbricato, salvo se altri.

Provenienza

L'unità immobiliare è pervenuta alla società "F.lli Lupi di Lupi Giacomo e C. s.a.s." in forza di **atto di compravendita** del 30.10.2014, ai rogiti del Dott. Giulio Dell'Antico, Notaio in Pontedera, repertorio 147511, registrato a Pontedera il 6.11.2014 al n. 3457 e trascritto a Livorno il 6.11.2014 al n.

9798 di particolare, per acquisto dalla società [REDACTED]

LOTTO D (Peccioli – Fg. 24 Part. 42 Sub. 3)

Appartamento per civile abitazione posto all'interno di un più ampio fabbricato situato nel centro storico di Peccioli, in Via Corbiano n. 7.

L'unità trova accesso direttamente dalla via pubblica predetta tramite vano scala condominiale. Si sviluppa interamente al piano secondo dello stabile e si compone di ingresso in soggiorno, cucina, da cui si accede ad un ripostiglio e ad un piccolo terrazzo, disimpegno notte, ripostiglio, bagno e camera.

L'abitazione ha una superficie lorda di 78,49 mq., oltre una terrazza di 5,90 mq. ed un ripostiglio sul terrazzo di 1,46 mq..

Censimento Catastale

L'immobile è censito Catastalmente come segue:

- C.F. Comune di Peccioli, Foglio n. **24**, particella n. **42**, subalterno **3**, graffato alla particella n. **43**, subalterno n. **6**, categoria A/4, classe 2, vani 4,5, rendita €. 244,03 intestato a [REDACTED] [REDACTED] per la quota indivisa dell'intero di un sesto ciascuno.

Confini

L'unità immobiliare a Sud affaccia sulla viabilità pubblica, a Nord affaccia su cortile di proprietà [REDACTED] e soprastante a proprietà [REDACTED], salvo se altri.

LOTTO E (Peccioli - Fg. 37 Part. 272)

Terreno agricolo di forma pressoché trapezoidale a giacitura collinare. Al momento del sopralluogo il terreno coperto da vegetazione spontanea.

Censimento Catastale

L'immobile è censito Catastalmente come segue:

- C.T. Comune di Peccioli, Foglio n. **37**, particella n. **272**, qualità vigneto, classe 1, superficie di 1300 mq., reddito agrario €. 244,03

intestato a [REDACTED] per la quota indivisa
dell'intero di un sesto ciascuno.

Confini

Il terreno a Sud, ad Est e ad Ovest confina con proprietà Lupi, a Nord con proprietà [REDACTED], salvo se altri.

LOTTO F (Pisa-Tirrenia - Fg. 94 Part. 80 Subb. 8 e 16)

Appartamento per civile abitazione, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale, ubicato in Pisa, frazione Tirrenia, Via degli Oleandri n. 50.

L'abitazione trova accesso dalla pubblica via, successivamente dal resede condominiale e in fine dal resede esclusivo.

L'unità si compone di ingresso in cucina – soggiorno, bagno sottoscala, disimpegno notte e due camere. Completano l'unità un piccolo ripostiglio sottoscala esterno ed un resede esclusivo, oltre ad un posto auto scoperto non materializzato sul posto.

L'appartamento ha una superficie complessiva di 64,27 mq, il ripostiglio è di 2,77 mq, il resede è di circa 72,90 mq, il posto auto di 24,64 mq.

Censimento Catastale

L'immobile è censito Catastalmente come segue:

- C.F. Comune di Pisa, Foglio n. **94**, particella n. **80** subalterno **8**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, vani 4,5, rendita 758,80 €, intestato a [REDACTED] per la piena proprietà, C.F. [REDACTED];

C.F. Comune di Pisa, Foglio n. **94**, particella n. **80** subalterno **16**,
zona censuaria 2, categoria C/6, classe U, 25 mq., rendita €. 156,23 intestato a [REDACTED] per la piena proprietà, C.F. [REDACTED]

Confini

L'unità immobiliare confina a Nord, Ovest e Sud con bene comune non censibile (subalterno 20) ed a Est in parte con proprietà [REDACTED] ed in parte con proprietà [REDACTED], salvo se altri.

5) Dica se i beni godono di servitù attive o sono gravati da servitù passive e riferisca sullo stato di possesso dell'immobile con indicazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al fallimento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare, sentito il Curatore – anche mediante accesso alla banca dati dell'Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia delle Entrate di competenza – la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

LOTTO A (Peccioli – Fg. 9 Part. 437 sub. 10)

Dagli atti di provenienza non emergono specifiche servitù attive o passive, ma si evidenziano le comunanze con l'unità adiacente nascenti dallo stato di fatto dei luoghi.

Al momento del sopralluogo l'immobile era nella disponibilità della società fallita.

LOTTO B (Peccioli – Fg. 9 Part. 437 Sub. 8)

Dagli atti di provenienza non emergono specifiche servitù attive o passive, ma si evidenziano le comunanze con l'unità adiacente nascenti dallo stato di fatto dei luoghi.

Al momento del sopralluogo l'immobile era nella disponibilità della società fallita.

LOTTO C (Peccioli – Fg. 9 Part. 237 sub. 10)

Dagli atti di provenienza non emergono specifiche servitù attive o passive, ma si evidenziano le servitù nascenti dalla condominialità.

Al momento del sopralluogo l'immobile era nella disponibilità della società fallita.

LOTTO D (Peccioli – Fg. 24 Part. 42 Sub. 3)

Dagli atti di provenienza non emergono specifiche servitù attive o passive, ma si evidenziano le servitù nascenti dalla condominialità.

Al momento del sopralluogo l'immobile era libero.

LOTTO E (Peccioli - Fg. 37 Part. 272)

Dagli atti di provenienza non emergono specifiche servitù attive o passive.

Al momento del sopralluogo l'immobile era libero.

LOTTO F (Tirrenia - Fg. 94 Part. 80 Subb. 8 e 16)

Dagli atti di provenienza non emergono specifiche servitù attive o passive, ma si evidenziano le servitù nascenti dalla condominialità.

Al momento del sopralluogo l'immobile era nella disponibilità del sig.

██████████.

6) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:

- Domande giudiziali o sequestri;
- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti alle edificabilità o diritti di prelazione;

- **Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;**
- **Altri pesi o limitazioni d'uso (Es. oneri reali, obbligazioni propter rem, uso abitazione).**

LOTTO A (Peccioli – Fg. 9 Part. 437 sub. 10)

Dall'esame della documentazione reperita si evidenzia che l'unità in questione non è soggetta a particolari vincoli, atti di asservimento o altri titoli opponibili a terzi.

LOTTO B (Peccioli – Fg. 9 Part. 437 Sub. 8)

Dall'esame della documentazione reperita si evidenzia che l'unità in questione non è soggetta a particolari vincoli, atti di asservimento o altri titoli opponibili a terzi.

LOTTO C (Peccioli – Fg. 9 Part. 237 sub. 10)

Dall'esame della documentazione reperita si evidenzia che l'unità in questione non è soggetta a particolari vincoli, atti di asservimento o altri titoli opponibili a terzi.

LOTTO D (Peccioli – Fg. 24 Part. 42 Sub. 3)

Dall'esame della documentazione reperita si evidenzia che l'unità in questione non è soggetta a particolari vincoli, atti di asservimento o altri titoli opponibili a terzi.

LOTTO E (Peccioli - Fg. 37 Part. 272)

Dall'esame della documentazione reperita si evidenzia che l'unità in questione non è soggetta a particolari vincoli, atti di asservimento o altri titoli opponibili a terzi.

LOTTO F (Tirrenia - Fg. 94 Part. 80 Subb. 8 e 16)

Dall'esame della documentazione reperita si evidenzia che l'unità in questione non è soggetta a particolari vincoli, atti di asservimento o altri titoli opponibili a terzi. Si riporta che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria per la realizzazione del più ampio fabbricato sono state eseguite a seguito di sottoscrizione di convenzione edilizia con il Comune di Pisa del 6.7.2009 rep. 34152.

L'appartamento in questione risulta far parte di un più ampio fabbricato costituito come condominio denominato "Condominio Oleandri 50", amministrato dal Dott. [REDACTED]. Quest'ultimo interrogato dal sottoscritto ha provveduto a fornirmi copia del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, nonché bilancio consuntivo del condominio relativo alla gestione 2015/2016, dal quale si evince che il Sig. Lupi Giacomo risulta debitore verso il condominio per una cifra pari a €. 2.769,84 che maturerà con la gestione amministrativa anno 2016/2017. Inoltre si evidenzia che l'assemblea condominiale del 22.6.2016, il condominio ha deliberato la spesa di adeguamento degli impianti ai sensi del D.L. del 4.7.2014 n. 102.

Alla presente si allega documentazione resa dall'amministratore di condominio.

7) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli, pregiudizievoli (es. ipoteche, pignoramenti) che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; per quanto riguarda le ipoteche indichi il nome del credito ed il domicilio eletto.

Come da visura ipotecaria in capo alla società "F.lli Lupi di Giacomo e Stefano snc" e delle varianti di nominativo, tutte aventi quale C.F.

01259330502, sono emerse le seguenti formalità per quanto attiene agli immobili posti nel Comune di Peccioli, con conservatoria competente di Livorno:

1) Ipoteca volontaria; iscrizione del 7.8.2003, particolare n. 6196.

A favore di Cassa di Risparmio di Pisa s.p.a.

Contro la società "F.lli Lupi di Lupi Giacomo e Stefano s.n.c." per la somma di capitale € 250.000,00 e complessiva di €. 500.000,00.

Grava sugli immobili oggetto di perizia inseriti nei Lotti A e B (censiti all'epoca al fg. 9 part. 437 subb. 1, 2, e 4).

- Annotazione del 9.4.2010, particolare 1221 per la proroga della durata.

2) Ipoteca volontaria; iscrizione del 20.10.2008, particolare n. 4654.

A favore di Cassa di Risparmio di Lucca, Pisa e Livorno s.p.a.

Contro la società "F.lli Lupi di Lupi Giacomo e Stefano s.n.c." per la somma di capitale € 625.000,00 e complessiva di €. 1.250.000,00.

Grava sugli immobili oggetto di perizia inseriti nei Lotti A e B (censiti come ad oggi al fg. 9 part. 437 subb. 8 e 10).

- Annotazione del 9.4.2010, particolare 1220 per la proroga della durata.

3) Ipoteca giudiziale; iscrizione del 30.10.2014, particolare n. 2185.

Decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED]

Contro la società [REDACTED] per l'intero, per la somma complessiva di €. 83.239,64 di capitale.

Grava sugli immobili oggetto di perizia inseriti nei Lotti A e B (censiti come ad oggi al fg. 9 part. 437 subb. 8 e 10).

4) Ipoteca giudiziale; iscrizione del 13.1.2015, particolare n. 29.

Decreto ingiuntivo a favore di B.N.V. s.r.l..

Contro la società "██████████" per l'intero, per la somma complessiva di €. 60.000,00.

Grava sull'immobile oggetto di perizia inserito nel Lotto C (censito come ad oggi al fg. 9 part. 237 sub. 10).

5) Ipoteca giudiziale; iscrizione del 5.3.2015, particolare n. 386.

Decreto ingiuntivo a favore di ██████████

Contro la società "██████████" per l'intero, per la somma complessiva di €. 45.000,00.

Grava sugli immobili oggetto di perizia inseriti nei Lotti A e B (censiti come ad oggi al fg. 9 part. 437 subb. 8 e 10) e del Lotto C (censito come ad oggi al fg. 9 part. 237 sub. 10) .

6) Sentenza dichiarativa di fallimento del 10.12.2015 repertorio 297, da parte del Tribunale di Pisa, trascritta a Livorno il 29.6.2016 al numero 6849 di particolare, contro la società ██████████

██████████, per gli immobili censiti presso il C.F. del comune di Peccioli foglio 9 particella 437 subalterno 8 e 10, foglio 9 particella 237 subalterno 10, foglio 24 particella 42 subalterno 3 ed al C.F. del Comune di Peccioli foglio 37 particella 272.

Mentre sono state fatte visure ipotecarie anche presso la conservatoria dei registri immobiliari di Pisa, al nominativo del Sig. ██████████, dal quale sono emerse le seguenti formalità:

1) Ipoteca giudiziale; iscrizione del 28.4.2015, particolare n. 912.

Decreto ingiuntivo a favore di "██████████".

Contro il Sig. ██████████, per l'intero, per la somma complessiva di €.
9.000,00 di capitale.

Grava sugli immobili oggetto di perizia inseriti nel Lotto F (censiti come
ad oggi al fg. 94 part. 80 subb. 8 e 16).

2) Sentenza dichiarativa di fallimento del 10.12.2015 repertorio 297, da
parte del Tribunale di Pisa, trascritta a Pisa il 9.11.2016 al numero 12910 di
particolare, contro la società "F.lli Lupi di Lupi Giacomo e Stefano s.n.c."
C.F. 01259330502, per gli immobili censiti presso il C.F. del comune di Pisa
foglio 94 particella 80 subalterni 8 e 16.

La risposta al quesito è fatta con riserva di aggiornamento a seguito di
rilascio di certificazioni ipotecarie.

**8) Verifichi la validità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza
della dichiarazione di agibilità dello stesso segnalando eventuali
difformità urbanistiche, edilizie e catastali; in particolare indichi la
destinazione urbanistica del terreno risultante dal CDU. Ove consti
l'esistenza di opere abusive si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi
delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.**

LOTTO A (Peccioli – Fg. 9 Part. 437 sub. 10)

Il fabbricato è stato realizzato e variato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 1651 del 12.6.1999 (prat.ed. n. 2687/1999)
per costruzione di fabbricato composto da n. 2 unità artigianali;
- Concessione edilizia per variante in corso d'opera n. 1720 del
29/7/2002 (prat.ed. n. 2761/2002) per sopraelevazione fabbricato
composto da n. 2 unità artigianali con relativi uffici;
- Dichiarazione di agibilità del 11.11.2003 (prot. 9959);

Denuncia di inizio attività n. 111 del 27.11.2010 (prot. 12348) per opere di manutenzione straordinaria per realizzazione di impianto fotovoltaico e successiva variante del 29.3.2012.

Dal raffronto tra i grafici allegati ai titoli abilitativi citati e lo stato dei luoghi rilevato durante le operazioni di sopralluogo, si riscontra una sostanziale conformità dell'immobile, ad eccezione di alcune incongruenze riguardanti le aperture esterne.

Più precisamente al piano terra, la finestra sul del locale pluriuso è stata realizzata più grande, la porta di accesso al magazzino edile sul fronte Est, in realtà è una finestra. Inoltre al piano primo ha diversa dimensione la finestra sul prospetto Est del locale ufficio più grande.

LOTTO B (Peccioli – Fg. 9 Part. 437 Sub. 8)

Il fabbricato è stato realizzato e variato in forza dei seguenti titoli:

- Concessione edilizia n. 1651 del 12.6.1999 (prat.ed. n. 2687/1999) per costruzione di fabbricato composto da n. 2 unità artigianali;
- Concessione edilizia per variante in corso d'opera n. 1720 del 29/7/2002 (prat.ed. n. 2761/2002) per sopraelevazione fabbricato composto da n. 2 unità artigianali con relativi uffici;
- Dichiarazione di agibilità del 11.11.2003 (prot. 9959);
- Denuncia di inizio attività n. 111 del 27.11.2010 (prot. 12348) per opere di manutenzione straordinaria per realizzazione di impianto fotovoltaico e successiva variante del 29.3.2012.

Dal raffronto tra i grafici allegati ai titoli abilitativi citati e lo stato dei luoghi rilevato durante le operazioni di sopralluogo, si riscontra una

sostanziale conformità dell'immobile, ad eccezione di alcune incongruenze riguardanti le aperture esterne.

Più precisamente al piano terra, la finestra sul del locale pluriuso è stata realizzata più grande, la porta di accesso al magazzino edile sul fronte Est, in realtà è una finestra. Inoltre al piano primo ha diversa dimensione la finestra del prospetto Est del locale ufficio più grande.

LOTTO C (Peccioli – Fg. 9 Part. 237 sub. 10)

Il fabbricato è stato realizzato e variato in forza dei seguenti titoli:

- Concessione edilizia n. 35/1977 (prat.ed. n. 386/1977) per costruzione di magazzino e abitazione;
- Concessione edilizia n. 292/1980 (prat.ed. n. 755/1980) per variante alla C.E. n. 35/1977;
- Dichiarazione di agibilità del 4.12.1980;
- Concessione edilizia n. 334/1981 (prat.ed. n. 808/1981) variante per copertura e luci e successiva integrazione del 12.5.2010 (prot. 5217) per errori grafici;
- Denuncia di inizio attività del 14.5.2010 (prot. 5357, prat.ed. n. 53/2010) per ristrutturazione edilizia e frazionamento, successiva variante del 29.3.2013 (prot. 2466) ed ultimazione lavori e successiva integrazione del 16.5.2013 (prot. 3609) per errori grafici.

Dal raffronto tra i grafici allegati ai titoli abilitativi citati e lo stato dei luoghi rilevato durante le operazioni di sopralluogo, si riscontra una sostanziale conformità dell'immobile.

LOTTO D (Peccioli – Fg. 24 Part. 42 Sub. 3)

Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967 e successivamente variato in forza dei seguenti titoli:

- Manutenzione straordinaria n. 223/1983 prot.n. 531 del 20.1.1983 per costruzione servizio igienico e rifacimento pavimenti, intestata a [REDACTED],
- Denuncia di inizio attività n. 378/1996 prot. n. 380 del 16.1.1996 per installazione caldaia e rifacimento pavimenti e rivestimenti, intestata a [REDACTED].

Le pratiche edilizie di cui sopra risultano sprovviste di grafici da comparare con lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, quindi si provvede a comparare l'immobile con la planimetria catastale in atti all'Agenzia delle Entrate – Direzione Territorio redatta dal Geom. [REDACTED] il 27.5.1986.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si evince che l'immobile è sostanzialmente conforme, ad eccezione dell'accesso al soggiorno dall'ingresso che è stato ampliato, si evidenzia inoltre che il terrazzo non risulta correttamente rappresentato.

LOTTO E (Peccioli - Fg. 37 Part. 272)

L'appezzamento di terreno in questione secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Peccioli in data 19.7.2016, risulta ricadere secondo il vigente strumento urbanistico in area di "Sistema ambientale – zona a funzione agricola".

LOTTO F (Tirrenia - Fg. 94 Part. 80 Subb. 8 e 16)

Il fabbricato in questione è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 50 del 15.7.2009 (prot.spec. 3836/2008) per realizzazione di nuova piazzetta pubblica relativo al complesso residenziale/commerciale, intestato alla soc. ██████████
- Concessione edilizia n. 51 del 15.7.2009 (prot.spec. 3837/2008) per la costruzione di edificio composto da sei unità ad uso residenziale in attuazione del piano attuativo, intestata alla soc. ██████████
- Variante n. 9 del 3.2.2011 (prot.spec. EP/5039/2010) per variante in corso d'opera del Permesso di Costruire n. 51/2009, intestato alla soc. ██████████
- Variante di fine lavori prot. 1767 del 28.4.2011 intestata alla soc. ██████████

██████████ Dichiarazione di abitabilità del 30.5.2011 prot. 99.

Dal raffronto tra i grafici allegati alle pratiche edilizie di cui sopra con lo stato attuale dell'immobile rilevato in sede di sopralluogo si evince che l'unità immobiliare è sostanzialmente conforme ad eccezione della eliminazione della chiusura del ripostiglio sottoscala e lo spostamento del bagno nel ripostiglio sottoscala.

9) Fornisca le notizie di cui all'Art. 40 della L. 47/85 e dell'Art. 46 del D.L.vo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 Settembre 1967.

LOTTO A (Peccioli – Fg. 9 Part. 437 sub. 10)

Il fabbricato è stato realizzato e variato in forza dei seguenti titoli:

- Concessione edilizia n. 1651 del 12.6.1999 (prat.ed. n. 2687/1999) per costruzione di fabbricato composto da n. 2 unità artigianali;
- Concessione edilizia per variante in corso d'opera n. 1720 del 29/7/2002 (prat.ed. n. 2761/2002) per sopraelevazione fabbricato composto da n. 2 unità artigianali con relativi uffici;
- Dichiarazione di agibilità del 11.11.2003 (prot. 9959);
- Denuncia di inizio attività n. 111 del 27.11.2010 (prot. 12348) per opere di manutenzione straordinaria per realizzazione di impianto fotovoltaico e successiva variante del 29.3.2012.

Le modifiche accertate potranno essere sanate con Attestazione di conformità secondo l'art. 209 della LRT 65/2014, con un costo che in via prudenziale si stima in 5.000,00 €.

LOTTO B (Peccioli – Fg. 9 Part. 437 Sub. 8)

Il fabbricato è stato realizzato e variato in forza dei seguenti titoli:

- Concessione edilizia n. 1651 del 12.6.1999 (prat.ed. n. 2687/1999) per costruzione di fabbricato composto da n. 2 unità artigianali;
- Concessione edilizia per variante in corso d'opera n. 1720 del 29/7/2002 (prat.ed. n. 2761/2002) per sopraelevazione fabbricato composto da n. 2 unità artigianali con relativi uffici;
- Dichiarazione di agibilità del 11.11.2003 (prot. 9959);
- Denuncia di inizio attività n. 111 del 27.11.2010 (prot. 12348) per opere di manutenzione straordinaria per realizzazione di impianto fotovoltaico e successiva variante del 29.3.2012.

Le modifiche accertate potranno essere sanate con Attestazione di conformità secondo l'art. 209 della LRT 65/2014, con un costo che in via prudenziale si stima in 5.000,00 €.

LOTTO C (Peccioli – Fg. 9 Part. 237 sub. 10)

Il fabbricato è stato realizzato e variato in forza dei seguenti titoli:

- Concessione edilizia n. 35/1977 (prat.ed. n. 386/1977) per costruzione di magazzino e abitazione;
- Concessione edilizia n. 292/1980 (prat.ed. n. 755/1980) per variante alla C.E. n. 35/1977;
- Dichiarazione di agibilità del 4.12.1980;
- Concessione edilizia n. 334/1981 (prat.ed. n. 808/1981) variante per copertura e luci e successiva integrazione del 12.5.2010 (prot. 5217) per errori grafici;
- Denuncia di inizio attività del 14.5.2010 (prot. 5357, prat.ed. n. 53/2010) per ristrutturazione edilizia e frazionamento, successiva variante del 29.3.2013 (prot. 2466) ed ultimazione lavori e successiva integrazione del 16.5.2013 (prot. 3609) per errori grafici.

LOTTO D (Peccioli – Fg. 24 Part. 42 Sub. 3)

Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967 e successivamente variato in forza dei seguenti titoli:

- Manutenzione straordinaria n. 223/1983 prot.n. 531 del 20.1.1983 per costruzione servizio igienico e rifacimento pavimenti, intestata a [REDACTED];

Denuncia di inizio attività n. 378/1996 prot. n. 380 del 16.1.1996 per installazione caldaia e rifacimento pavimenti e rivestimenti, intestata a [REDACTED].

Le modifiche accertate potranno essere condotte in pristino, soluzione che il sottoscritto ritiene meno onerosa, con un costo che in via prudenziale si stima in 4.000,00 €.

LOTTO E (Peccioli - Fg. 37 Part. 272)

L'appezzamento di terreno in questione secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Peccioli in data 19.7.2016, risulta ricadere in nel vigente strumento urbanistico del comune in area di "Sistema ambientale – zona a funzione agricola".

LOTTO F (Tirrenia - Fg. 94 Part. 80 Subb. 8 e 16)

Il fabbricato in questione è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 50 del 15.7.2009 (prot.spec. 3836/2008) per realizzazione di nuova piazzetta pubblica in attuazione relativo al complesso residenziale/commerciale, intestato alla soc. [REDACTED] [REDACTED].;
- Concessione edilizia n. 51 del 15.7.2009 (prot.spec. 3837/2008) per la costruzione di edificio composto da sei unità ad uso residenziale in attuazione del piano attuativo, intestata alla soc. [REDACTED] [REDACTED].

Varianti n. 9 del 3.2.2011 (prot.spec. EP/5039/2010) per variante in corso d'opera del Permesso di Costruire n. 51/2009, intestato alla soc. [REDACTED]

- Variante di fine lavori prot. 1767 del 28.4.2011 intestata alla soc. [REDACTED]
- Dichiarazione di abitabilità del 30.5.2011 prot. 99.

Le modifiche accertate dovranno essere condotte in pristino, in quanto la conformazione attuale non è conforme alla normativa vigente, con un costo che in via prudenziale si aggira su €. 15.000,00.

10) Determini il valore dell'immobile sia libero e/o occupato senza titolo opponibile che detenuto da terzi con titolo opponibile con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche).

11) In particolare nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

12) Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota detraendovi il valore dell'eventuale usufrutto che sulla stessa gravi e formando più lotti qualora risulti conveniente una tale vendita.

Riguardando di fatto i quesiti 10, 11 e 12 lo stesso argomento ovvero la stima dell'immobile, per una miglior comprensione dell'elaborato peritale e delle stime redatte si procede rispondendo cumulativamente ai su detti quesiti, in modo da ottenere la stesura della stima e le varie considerazioni di ogni lotto in un solo paragrafo.

DESCRIZIONE GENERALE DELLA METODOLOGIA DI STIMA

UTILIZZATA PER I LOTTI A, B e C

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato, rappresentato dal prezzo in comune commercio dell'immobile oggetto di stima.

Alcuni degli immobili oggetto della presente perizia, hanno caratteristiche tali da inserirsi in un segmento di mercato, quello dei fabbricati ad uso produttivo e/o artigianale oltre a magazzini e uffici strumentali a dette attività, tali da non avere nella zona un mercato particolarmente attivo e attendibile di immobili simili.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto si procederà con una stima analitica per capitalizzazione dei redditi, in quanto nella zona risulta più attivo il mercato degli affitti di immobili adibiti a dette attività.

Al fine della determinazione del saggio di capitalizzazione saranno presi in esame investimenti immobiliari assimilabili a quello in oggetto, e vi saranno poi apportate le opportune modifiche correttive al fine di tener conto della particolarità dell'immobile oggetto di stima.

Nello specifico per determinare il saggio di capitalizzazione si sono svolte ricerche nel mercato delle compravendite e degli affitti di civili abitazione, nella zona dove sono ubicati gli immobili oggetto di stima, più precisamente si è fatto riferimento alle pubblicazioni su internet di una catena di agenzie immobiliare dalla quale è stato possibile reperire i dati utili alla determinazione del saggio di capitalizzazione, è stata

utilizzata una unica fonte al fine di reperire dati uniformi in particolare modo per quello che riguarda la misura delle superfici prese a riferimento.

Di seguito si riporta la tabella la stima di capitalizzazione dei redditi dell'immobile.

DESCRIZIONE GENERALE DELLA METODOLOGIA DI STIMA

UTILIZZATA PER I LOTTI D,E e F

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, rappresentato dal prezzo in comune commercio dell'unità immobiliare.

Successivamente per tener conto dei gravami e della particolare modalità di alienazione dell'immobile, al fine di stabilire un valore di base d'asta sarà applicato un opportuno deprezzamento che terrà conto della minor appetibilità che la vendita dell'immobile all'asta comporta, dovuta al rapido saldo del prezzo.

Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del suddetto immobile, si applica il procedimento del Market Comparison Approach (in sigla MCA) che rappresenta una formalizzazione razionale del metodo di comparazione diretta.

Il MCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento del MCA consiste nella considerazione per la quale il mercato

fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili.

Il MCA si può applicare in tutti i casi di stima per il quale siano disponibili un sufficiente numero di recenti attendibili transazioni.

Il MCA si basa sull'aggiustamento sistematico dei prezzi degli immobili di confronto noti, chiamati immobili comparabili, tali aggiustamenti vengono fatti

attraverso i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari dell'immobile. Il prezzo marginale rappresenta la variazione del prezzo in funzione della variazione della caratteristica presa in esame. Una volta effettuati tutti gli aggiustamenti del prezzo il risultato rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

La metodologia del MCA si basa sulla raccolta dei dati degli immobili comparabili, sulla analisi dei prezzi marginali e sulla compilazione della tabella di valutazione. La procedura sopra descritta si applica per la stima delle

caratteristiche aestimabilis per le quali il mercato ci può fornire un prezzo marginale da utilizzare, mentre per quanto riguarda le caratteristiche inaeestimabilis, per le quali non è facilmente reperibile un corretto prezzo marginale dal mercato si procede con l'impostazione di un sistema di stima che

ha come termine noto i prezzi corretti derivanti dal MCA e come incognite i prezzi marginali delle caratteristiche in esame e il valore di stima dell'unità immobiliare in oggetto, logica conseguenza di ciò è che le caratteristiche inaeestimabilis, dovranno essere una in meno del numero degli immobili presi

come comparabili al fine di ottenere un sistema risolubile, ai fini della risoluzione del sistema di cui sopra nel rapporto di stima che segue si è applicato il calcolo matriciale.

LOTTO A (Peccioli – Fg. 9 Part. 437 sub. 10)

PROSPETTO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

1 - CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

1.1 - RAPPORTI MERCANTILI TRA SUPERFICI

Indice e informazione	valore
Superficie principale magazzino	1,00
Rapporto prezzo sup. principale / prezzo sup. uffici	1,25
Rapporto prezzo sup. principale / prezzo sup. resede esterno	0,05
Rapporto prezzo sup. principale / prezzo sup. accessori	0,15

1.2 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Locali	Rapporto mercantile	Superficie reale	Superficie commerciale
Magazzino	1,00	211,33	211,33
Uffici	1,25	122,46	153,08
Accessori	0,15	66,79	10,02
resede esclusivo	0,05	486,43	24,32
Totale			398,75

2 - DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE CANONE DI AFFITTO ANNUO

Da indagini svolte presso le agenzie immobiliari operanti nella zona sul mercato degli affitti di immobili destinati ad attività artigianali, industriali e commerciali, si è potuto appurare che i canoni degli affitti praticati variano tra i valori sotto riportati, riferiti alla superficie lorda dell'immobile per superfici comprese tra i 350 e i 500 mq circa, viste le condizioni dell'immobile oggetto di stima, il quale si ritiene che per stato di manutenzione sia in condizioni medie, o quantomeno in linea con altri fabbricati presenti nelle immediate vicinanze si ritiene opportuno applicare un valore medio tra gli estremi reperiti dalle indagini di cui sopra.

Canone minimo rilevato	2,10	€/mq mese
Canone massimo rilevato	4,30	€/mq mese
Canone medio	3,20	€/mq mese

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

Superficie lorda commerciale				398,745																									
Si calcola il più probabile canone di affitto o locazione mensile percepibile moltiplicando i valori reperiti dal mercato per la superficie virtuale.																													
Canone mensile	3,20	€/mq anno X	398,75	mq =	1.275,98 €/./mese																								
Si approssima tale valore a					1.280,00 €/./mese																								
3 - DETERMINAZIONE DEL REDDITO ANNUALE NETTO																													
-																													
3.1 - DETERMINAZIONE DEL REDDITO ANNUALE LORDO																													
Da indagini presso gli istituti di credito si è potuto reperire un tasso di interesse medio praticato del:																													
Tasso medio		2,80%																											
$C.m.s \times \left[12 + \left(\frac{12+1}{2} \right) \times r_{int} \right]$																													
Considerando le rate anticipate si perviene al reddito annuale lordo applicando la seguente formula:																													
Reddito annuale lordo =																													
Reddito annuale lordo = € 15.592,96																													
3.2 - DETERMINAZIONE DELLE SPESE A CARICO DELLA PROPRIETA'																													
Da indagini sul mercato e dai manuali pubblicati si è reperito a carico del proprietario le spese medie riportate nel prospetto sottostante:																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo di spesa</th> <th>% del Ral</th> <th>Importo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Spese di manutenzione</td> <td>4,00%</td> <td>€ 623,72</td> </tr> <tr> <td>Quote di reintegrazione</td> <td>4,00%</td> <td>€ 623,72</td> </tr> <tr> <td>Spese di assicurazione fabbricato</td> <td>3,00%</td> <td>€ 467,79</td> </tr> <tr> <td>Imposte e tributi</td> <td>27,00%</td> <td>€ 4.210,10</td> </tr> <tr> <td>Spese di amministrazione</td> <td>2,00%</td> <td>€ 311,86</td> </tr> <tr> <td>Sfitto e inesigibilità</td> <td>3,00%</td> <td>€ 467,79</td> </tr> <tr> <td>Sommano</td> <td>43,00%</td> <td>€ 6.704,97</td> </tr> </tbody> </table>						Tipo di spesa	% del Ral	Importo	Spese di manutenzione	4,00%	€ 623,72	Quote di reintegrazione	4,00%	€ 623,72	Spese di assicurazione fabbricato	3,00%	€ 467,79	Imposte e tributi	27,00%	€ 4.210,10	Spese di amministrazione	2,00%	€ 311,86	Sfitto e inesigibilità	3,00%	€ 467,79	Sommano	43,00%	€ 6.704,97
Tipo di spesa	% del Ral	Importo																											
Spese di manutenzione	4,00%	€ 623,72																											
Quote di reintegrazione	4,00%	€ 623,72																											
Spese di assicurazione fabbricato	3,00%	€ 467,79																											
Imposte e tributi	27,00%	€ 4.210,10																											
Spese di amministrazione	2,00%	€ 311,86																											
Sfitto e inesigibilità	3,00%	€ 467,79																											
Sommano	43,00%	€ 6.704,97																											
Interessi sulle spese mediamente anticipate																													
Interessi =	€ 6.704,97	x	2,80%	x 12 / 6 =	€ 375,48																								
Totale spese					€ 7.080,45																								
3.3 - DETERMINAZIONE REDDITO ANNUALE NETTO																													

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

Reddito annuale netto = € 8.512,51

4 - DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

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

Immobili in vendita

tipologia immobile	Prezzo di vendita	superficie commerciale	prezzo unitario
villetta	€ 310.000,00	220,00	€ 1409,09
villetta schiera	€ 165.000,00	120,00	€ 1375,00
appartamento	€ 150.000,00	110,00	€ 1363,64
appartamento	€ 105.000,00	85,00	€ 1.235,29
appartamento	€ 115.000,00	95,00	€ 1.210,53
villetta	€ 160.000,00	118,00	€ 1.355,93
appartamento	€ 95.000,00	73,00	€ 1.301,37
villetta a schiera	€ 165.000,00	127,00	€ 1.299,21
appartamento	€ 115.000,00	90,00	€ 1.277,78
appartamento	€ 90.000,00	75,00	€ 1.200,00
villetta a schiera	€ 105.000,00	77,00	€ 1.363,64
totali	€ 1.575.000,00	1190,00	€ 1323,53

immobili in affitto

tipologia immobile	Canone di affitto	superficie commerciale	canone di affitto unitario
appartamento	€ 340,00	80,00	€ 4,25
villetta a schiera	€ 370,00	70,00	€ 5,29
appartamento	€ 340,00	87,00	€ 3,91
appartamento	€ 300,00	73,00	€ 4,11
appartamento	€ 370,00	85,00	€ 4,35
appartamento	€ 400,00	95,00	€ 4,21
appartamento	€ 280,00	48,00	€ 5,83
villetta a schiera	€ 370,00	100,00	€ 3,70
appartamento	€ 390,00	95,00	€ 4,11
appartamento	€ 230,00	50,00	€ 4,60
villetta	€ 500,00	115,00	€ 4,35
totali	€ 3.890,00	898,00	€ 4,33

tasso interesse

2,80%

spese a carico proprietà

43,00%

reddito lordo unitario (€/mq)

€ 52,77

TRIBUNALE DI PISA – UFFICIO FALLIMENTI
Procedura Fallimentare 132/15 R.F.

Spese unitarie				€ 22,69		
interessi sulle spese				€ 1,27		
Reddito unitario netto				€ 28,81		
				€ 28,81		
Tasso di capitalizzazione		-----		=		2,18%
				€ 1.323,53		
Viste le particolarità dell'immobile oggetto di stima si ritiene opportuno correggere il saggio reperito dal mercato come segue:						
Saggio di capitalizzazione corretto				2,18%	+	0,40%
					=	2,58%
5 - DETERMINAZIONE DEL P.P.V.M. IN CONDIZIONI STANDARD						
Si perviene al più probabile valore di mercato dividendo il reddito annuale netto per il saggio di capitalizzazione:						
				€ 8.512,51		
P.P.V.M. =		-----		=		€ 330.372,03
				2,58%		
Si approssima tale valore a:						€ 330.000,00
Al solo fine di confronto statistico si reperisce il valore unitario:						
				€ 330.000,00		
Valore/mq =		-----		=		€ 827,60
				398,75		

Oltre alla valutazione come sopra calcolata, il sottoscritto, ritiene doveroso applicare una maggiorazione del valore fino ad ora stimato, in quanto l'immobile, anche se in comunione con l'unità trattata nel "Lotto B", è dotata di un impianto fotovoltaico con potenza di circa 15 Kw, per il quale, sono ancora disponibili gli incentivi rilasciati dal GSE. In aggiunta si evidenzia che per l'unità in questione è disponibile anche la possibilità di realizzare un ampliamento.

La maggiorazione che il sottoscritto ritiene di poter riconoscere all'immobile per le motivazioni di cui sopra è pari al 5% del valore fino ad ora stimato.

P.P.V.M. maggiorato $330.000,00 \times 0,05 = 346.500,00 \text{ €}$.

Considerando poi il deprezzamento, come sopra riportato, per le piccole incongruenze urbanistiche rilevate il valore dell'immobile deprezzato è così calcolato:

P.P.V.M. deprezzato $346.500,00 - 5.000,00 = 341.500,00 \text{ €}$.

Si approssima tale valore ad **€. 341.000,00 (trecentoquarantunomila,00)**

LOTTO B (Peccioli – Fg. 9 Part. 437 Sub. 8)

PROSPETTO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI			
1 - CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
1.1 - RAPPORTI MERCANTILI TRA SUPERFICI			
Indice e informazione			valore
Superficie principale magazzino			1,00
Rapporto prezzo sup. principale / prezzo sup. uffici			1,25
Rapporto prezzo sup. principale / prezzo sup. resede esterno			0,05
Rapporto prezzo sup. principale / prezzo sup. accessori			0,15
1.2 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
Locali	Rapporto mercantile	Superficie reale	Superficie commerciale
Magazzino	1,00	187,34	187,34
Uffici	1,25	122,46	153,08
Accessori	0,15	66,79	10,02
resede esclusivo	0,05	586,70	29,34
Totale			379,77
2 - DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE CANONE DI AFFITTO ANNUO			

Da indagini svolte presso le agenzie immobiliari operanti nella zona sul mercato degli affitti di immobili destinati ad attività artigianali, industriali e commerciali, si è potuto appurare che i canoni degli affitti praticati variano tra i valori sotto riportati, riferiti alla superficie lorda dell'immobile per superfici comprese tra i 350 e i 500 mq circa, viste le condizioni dell'immobile oggetto di stima, il quale si ritiene che per stato di manutenzione sia in condizioni medie, o quantomeno in linea con altri fabbricati presenti nelle immediate vicinanze si ritiene opportuno applicare un valore medio tra gli estremi reperiti dalle indagini di cui sopra.

Canone minimo rilevato	2,10	€/mq mese
Canone massimo rilevato	4,30	€/mq mese
Canone medio	3,20	€/mq mese

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

Superficie lorda commerciale	379,7685
------------------------------	----------

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

Canone mensile	3,20	€/mq anno X	379,77	mq =	1.215,26	€/mese
Si approssima tale valore a					1.220,00	€/mese

3 - DETERMINAZIONE DEL REDDITO ANNUALE NETTO

3.1 - DETERMINAZIONE DEL REDDITO ANNUALE LORDO

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

Tasso medio	2,80%
-------------	-------

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

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

Reddito annuale lordo =	
Reddito annuale lordo =	€ 14.862,04

3.2 - DETERMINAZIONE DELLE SPESE A CARICO DELLA PROPRIETA'

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

Tipo di spesa	% del Ral	Importo
Spese di manutenzione	4,00%	€ 594,48
Quote di reintegrazione	4,00%	€ 594,48
Spese di assicurazione fabbricato	3,00%	€ 445,86
Imposte e tributi	27,00%	€ 4.012,75
Spese di amministrazione	2,00%	€ 297,24
Sfitto e inesigibilità	3,00%	€ 445,86
Sommano	43,00%	€ 6.390,68
Interessi sulle spese mediamente anticipate		
Interessi =	€ 6.390,68 x 2,80% x 12 / 6 =	€ 357,88
Totale spese		€ 6.748,56

3.3 - DETERMINAZIONE REDDITO ANNUALE NETTO

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

Reddito annuale netto = € 8.113,48

4 - DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

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

Immobili in vendita

tipologia immobile	Prezzo di vendita	superficie commerciale	prezzo unitario
villetta	€ 310.000,00	220,00	€ 1409,09
villetta schiera	€ 165.000,00	120,00	€ 1375,00
appartamento	€ 150.000,00	110,00	€ 1363,64
appartamento	€ 105.000,00	85,00	€ 1.235,29
appartamento	€ 115.000,00	95,00	€ 1.210,53
villetta	€ 160.000,00	118,00	€ 1.355,93
appartamento	€ 95.000,00	73,00	€ 1.301,37
villetta a schiera	€ 165.000,00	127,00	€ 1.299,21
appartamento	€ 115.000,00	90,00	€ 1.277,78
appartamento	€ 90.000,00	75,00	€ 1.200,00
villetta a schiera	€ 105.000,00	77,00	€ 1.363,64
totali	€ 1.575.000,00	1190,00	€ 1323,53

immobili in affitto

tipologia immobile	Canone di affitto	superficie commerciale	canone di affitto unitario
appartamento	€ 340,00	80,00	€ 4,25

TRIBUNALE DI PISA – UFFICIO FALLIMENTI
Procedura Fallimentare 132/15 R.F.

villetta a schiera	€ 370,00	70,00	€ 5,29
appartamento	€ 340,00	87,00	€ 3,91
appartamento	€ 300,00	73,00	€ 4,11
appartamento	€ 370,00	85,00	€ 4,35
appartamento	€ 400,00	95,00	€ 4,21
appartamento	€ 280,00	48,00	€ 5,83
villetta a schiera	€ 370,00	100,00	€ 3,70
appartamento	€ 390,00	95,00	€ 4,11
appartamento	€ 230,00	50,00	€ 4,60
villetta	€ 500,00	115,00	€ 4,35
totali	€ 3.890,00	898,00	€ 4,33

tasso interesse		2,80%	
spese a carico proprietà		43,00%	
reddito lordo unitario (€/mq)		€ 52,77	
Spese unitarie		€ 22,69	
interessi sulle spese		€ 1,27	
Reddito unitario netto		€ 28,81	
		€ 28,81	
Tasso di capitalizzazione	-----	=	2,18%
	€ 1.323,53		

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

Saggio di capitalizzazione corretto	2,18%	+	0,40%	=	2,58%
-------------------------------------	-------	---	-------	---	-------

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

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

	€ 8.113,48			
P.P.V.M. =	-----	=		€ 314.885,84
	2,58%			

Si approssima tale valore a: € 315.000,00

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

	€ 315.000,00			
Valore/mq =	-----	=		€ 829,45
	379,77			

Oltre alla valutazione come sopra calcolata, il sottoscritto, ritiene doveroso applicare una maggiorazione del valore fino ad ora stimato, in quanto l'immobile, anche se in comunione con l'unità trattata nel "Lotto A", è dotata di un impianto fotovoltaico con potenza di circa 15 Kw, per il quale, sono ancora disponibili gli incentivi rilasciati dal GSE. In aggiunta si evidenzia che per l'unità in questione è disponibile anche la possibilità di realizzare un ampliamento.

La maggiorazione che il sottoscritto ritiene di poter riconoscere all'immobile per le motivazioni di cui sopra è pari al 5% del valore fino ad ora stimato.

P.P.V.M. maggiorato $315.000,00 \times 0,05 = 330.750,00 \text{ €}$.

Considerando poi il deprezzamento, come sopra riportato, per le piccole incongruenze urbanistiche rilevate il valore dell'immobile deprezzato è così calcolato:

P.P.V.M. deprezzato $330.750,00 - 5.000,00 = 325.750,00 \text{ €}$.

Si approssima tale valore ad **€. 326.000,00 (trecentoventiseimila,00)**

LOTTO C (Peccioli – Fg. 9 Part. 237 sub. 10)

PROSPETTO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI			
1 - CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
1.1 - RAPPORTI MERCANTILI TRA SUPERFICI			
Indice e informazione			valore
Superficie principale magazzino			1,00
1.2 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			

Locali	Rapporto mercantile	Superficie reale	Superficie commerciale
Magazzino	1,00	252,37	252,37

Totale **252,37**

2 - DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE CANONE DI AFFITTO ANNUO

Da indagini svolte presso le agenzie immobiliari operanti nella zona sul mercato degli affitti di immobili destinati ad attività artigianali, industriali e commerciali, si è potuto appurare che i canoni degli affitti praticati variano tra i valori sotto riportati, riferiti alla superficie lorda dell'immobile per superfici comprese tra i 50 e i 200 mq circa, viste le condizioni dell'immobile oggetto di stima, il quale si ritiene che per stato di manutenzione sia in condizioni medie, o quantomeno in linea con altri fabbricati presenti nelle immediate vicinanze si ritiene opportuno applicare un valore medio tra gli estremi reperiti dalle indagini di cui sopra.

Canone minimo rilevato	1,60	€/mq mese
Canone massimo rilevato	3,10	€/mq mese
Canone medio	2,35	€/mq mese

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

Superficie lorda commerciale	252,37
------------------------------	--------

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

Canone mensile	2,35	€/mq anno X	252,37	mq =	593,07	€/mese
Si approssima tale valore a					590,00	€/mese

3 - DETERMINAZIONE DEL REDDITO ANNUALE NETTO

3.1 - DETERMINAZIONE DEL REDDITO ANNUALE LORDO

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

Tasso medio	2,80%
-------------	-------

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

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

Reddito annuale lordo =

Reddito annuale lordo =	€ 7.187,38
-------------------------	------------

3.2 - DETERMINAZIONE DELLE SPESE A CARICO DELLA PROPRIETA'

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

Tipo di spesa	% del Ral	Importo
Spese di manutenzione	4,00%	€ 287,50
Quote di reintegrazione	4,00%	€ 287,50
Spese di assicurazione fabbricato	3,00%	€ 215,62
Imposte e tributi	27,00%	€ 1.940,59
Spese di amministrazione	2,00%	€ 143,75
Sfitto e inesigibilità	3,00%	€ 215,62
Sommano	43,00%	€ 3.090,57

Interessi sulle spese mediamente anticipate

Interessi =	€ 3.090,57	x	2,80%	x 12 / 6 =	€ 173,07
-------------	------------	---	-------	------------	----------

Totale spese € 3.263,65

3.3 - DETERMINAZIONE REDDITO ANNUALE NETTO

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

Reddito annuale netto = € 3.923,73

4 - DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

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

Immobili in vendita

tipologia immobile	Prezzo di vendita	superficie commerciale	prezzo unitario
villetta	€ 310.000,00	220,00	€ 1409,09
villetta schiera	€ 165.000,00	120,00	€ 1375,00
appartamento	€ 150.000,00	110,00	€ 1363,64
appartamento	€ 105.000,00	85,00	€ 1.235,29
appartamento	€ 115.000,00	95,00	€ 1.210,53
villetta	€ 160.000,00	118,00	€ 1.355,93
appartamento	€ 95.000,00	73,00	€ 1.301,37
villetta a schiera	€ 165.000,00	127,00	€ 1.299,21
appartamento	€ 115.000,00	90,00	€ 1.277,78
appartamento	€ 90.000,00	75,00	€ 1.200,00
villetta a schiera	€ 105.000,00	77,00	€ 1.363,64
totali	€ 1.575.000,00	1190,00	€ 1323,53

TRIBUNALE DI PISA – UFFICIO FALLIMENTI
Procedura Fallimentare 132/15 R.F.

immobili in affitto			
tipologia immobile	Canone di affitto	superficie commerciale	canone di affitto unitario
appartamento	€ 340,00	80,00	€ 4,25
villetta a schiera	€ 370,00	70,00	€ 5,29
appartamento	€ 340,00	87,00	€ 3,91
appartamento	€ 300,00	73,00	€ 4,11
appartamento	€ 370,00	85,00	€ 4,35
appartamento	€ 400,00	95,00	€ 4,21
appartamento	€ 280,00	48,00	€ 5,83
villetta a schiera	€ 370,00	100,00	€ 3,70
appartamento	€ 390,00	95,00	€ 4,11
appartamento	€ 230,00	50,00	€ 4,60
villetta	€ 500,00	115,00	€ 4,35
totali	€ 3.890,00	898,00	€ 4,33
tasso interesse		2,80%	
spese a carico proprietà		43,00%	
reddito lordo unitario (€/mq)		€ 52,77	
Spese unitarie		€ 22,69	
interessi sulle spese		€ 1,27	
Reddito unitario netto		€ 28,81	
	€ 28,81		
Tasso di capitalizzazione	-----	=	2,18%
	€ 1.323,53		
Viste le particolarità dell'immobile oggetto di stima si ritiene opportuno correggere il saggio reperito dal mercato come segue:			
Saggio di capitalizzazione corretto	2,18%	+	0,40% = 2,58%
5 - DETERMINAZIONE DEL P.P.V.M. IN CONDIZIONI STANDARD			
Si perviene al più probabile valore di mercato dividendo il reddito annuale netto per il saggio di capitalizzazione:			
	€ 3.923,73		
P.P.V.M. =	-----	=	€ 152.280,86
	2,58%		
Si approssima tale valore a:			€ 152.000,00
Al solo fine di confronto statistico si reperisce il valore unitario:			

		€ 152.000,00		
Valore/mq =	-----	=		€ 602,29
	252,37			
6 - DEPREZZAMENTO PER VETUSTA' E CARENZE MANUTENTIVE				
Locali		Costo unitario di ripristino a condizioni standard	Superficie lorda	Importo
Magazzino		€ 100,00	252,37	€ 25.237,00
Spese tecniche e oneri vari				€ 2.523,70
Totale costo di ripristino				€ 27.760,70
Si approssima tale valore a:				€ 28.000,00
7 - DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO ATTUALE				
Per differenza si determina il più probabile valore di mercato dell'immobile nelle condizioni attuali.				
P.P.V.M. = Vm Standard - C ripristino =				€ 124.000,00
Al solo fine di confronto statistico si reperisce il valore unitario:				
		€ 124.000,00		
Valore/mq =	-----	=		€ 491,34
	252,37			

Non essendovi altre considerazioni da proporre si conferma che il più probabile valore di mercato stimato è pari a **€. 124.000,00 (centoventiquattromila,00)**.

LOTTO D (Peccioli – Fg. 24 Part. 42 Sub. 3)

DESCRIZIONE DEI COMPARABILI

UNITA' COMPARABILE A – Appartamento ubicato nel centro storico di Peccioli.

L'unità immobiliare si sviluppa al piano secondo, oltre sottotetto; vi si accede

attraverso il vano scala condominiale.

L'abitazione è composta al piano secondo da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno notte, due camere ed un bagno, mentre al piano sottotetto si trovano altri due locali non abitabili per una superficie di 25 mq.

L'abitazione ha una superficie complessiva di 75 mq circa (distanza dall'immobile oggetto di stima circa 0,5 km).

L'unità immobiliare al momento della vendita si presentava in buono stato di manutenzione, aveva 4 affacci verso l'esterno ed è ubicata in zona non soggetta a particolari forme di inquinamento, in quanto appunto posta nel centro storico a traffico limitato.

L'unità immobiliare era dotata di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia murale a gas metano.

L'unità immobiliare è stata compravenduta sei mesi fa al prezzo di 83.000,00 €.

UNITA' COMPARABILE B – Appartamento ubicato nelle vicinanze del centro storico di Peccioli.

L'unità immobiliare si sviluppa al piano primo; vi si accede attraverso il vano scala condominiale.

L'abitazione è composta al piano primo da ingresso direttamente in cucina, ripostiglio, soggiorno, disimpegno notte, studio, due camere e bagno.

L'abitazione ha una superficie complessiva di 95 mq circa (distanza dall'immobile oggetto di stima circa 1 km).

L'unità immobiliare al momento della vendita si presentava in pessimo stato di

manutenzione, aveva 6 affacci verso l'esterno ed è ubicata in zona non soggetta a particolari forme di inquinamento.

L'unità immobiliare era dotata di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia murale a gas metano.

L'unità immobiliare è stata compravenduta nove mesi fa al prezzo di 85.000,00 €.

UNITA' COMPARABILE C – Appartamento ubicato nella periferia di Peccioli.

L'unità immobiliare si sviluppa al piano primo; vi si accede attraverso corte comune e vano scala condominiale.

L'abitazione è composta al piano primo da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno notte, due camere ed un bagno.

L'abitazione ha una superficie complessiva di 80 mq circa (distanza dall'immobile oggetto di stima circa 1,5 km).

L'unità immobiliare al momento della vendita si presentava in sufficiente stato di manutenzione, aveva 5 affacci verso l'esterno ed è ubicata in zona soggetta a forma di inquinamento veicolare, in quanto posta in fronte alla provinciale.

L'unità immobiliare era dotata di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia murale a gas metano.

L'unità immobiliare è stata compravenduta cinque mesi fa al prezzo di 81.000,00 €.

RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE

0. PARAMETRI DEL SEGMENTO DI MERCATO

LOCALIZZAZIONE

TRIBUNALE DI PISA – UFFICIO FALLIMENTI
Procedura Fallimentare 132/15 R.F.

COMUNE	PECCIOLI		PROV.	PISA
LOCALITA'				
VIA	VIA CORBIANO		N.	7
DESTINAZIONE	CIVILE ABITAZIONE			
TIPOLOGIA IMMOBILE	APPARTAMENTO			
MOTIVAZIONE A VENDERE	VENDITA TRAMITE ASTA GIUDIZIARIA			
MOTIVAZIONE A COMPRARE	ACQUISTO ABITAZIONE PRESUMIBILMENTE PRIMA CASA			
FORMA DI MERCATO	CONCORRENZA MONOPOLISTICA			
PREZZO MEDIO UNITARIO DI MASSIMA	1300 – 1700 €/mq			
1. TABELLA DEI DATI				
Prezzo e caratteristiche	Comparabili			Unità da stimare
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale	€ 83.000,00	€ 85.000,00	€ 81.000,00	€ 80.536,94
Data compravendita (mesi)	6	9	5	0
Superficie principale (mq)	75,00	95,00	80,00	78,49
Superficie terrazzi / porticato (mq)	0,00	0,00	0,00	5,90
Sup. sottotetto/interrato n.a.	25,00	0,00	0,00	0,00
Sup. garages/servizi	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie resede esclusivo (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie condominiale (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Stato di manutenzione (n)	2	1	2	2
Servizi igienici (n)	1	1	1	1
Livello di piano (n)	2	1	1	1
Impianto di condizionamento	0	0	0	0
Impianto di riscaldamento	1	1	1	1
Quota millesimale	0	0	0	0
Caratteristiche qualitative				
Affacci (n)	4	6	5	5
Inquinamento zona (n)	1	1	2	1
2. RIEPILOGO DEGLI INDICI MERCANTILI E DEI COSTI				
2.1. RAPPORTI MERCANTILI TRA SUPERFICI				
Indice e informazione	valore			
Rapporto prezzo superficie principale / prezzo superficie terrazzi / porticati	0,25			
Rapporto prezzo sup. principale / prezzo sup. sottotetto/interrato n.a.	0,40			
Rapporto prezzo sup. principale / prezzo sup. garages-servizi	0,40			
Da indagini svolte si è potuto reperire i rapporti mercantili di cui sopra tra il prezzo della superficie principale e il prezzo delle superfici accessorie.				
2.2. SAGGIO MEDIO ANNUO INVESTIMENTI IMMOBILIARI				
Saggio medio annuo (%)	4,50			

Da indagini sull'andamento del mercato immobiliare è stato possibile rilevare alla data odierna il saggio di rivalutazione del prezzo degli immobili

2.2. COSTO UNITARIO NECESSARIO PER MIGLIORARE LO STATO DI MANUTENZIONE

Stato di manutenzione	Valore		Prezzo unitario per miglioramento
Scadente	1	€/mq	€ 75,00
Normale	2	€/mq	€ 150,00
Ottimo	3		

Da indagini presso le imprese edili operanti nella zona si sono potuti reperire i costi necessari al metro quadrato per aumentare lo stato di manutenzione di un immobile.

2.3. COSTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN SERVIZIO IGIENICO ORDINARIO

Per la stima della realizzazione a nuovo di un servizio igienico con materiali di qualità media e di dimensioni ordinarie (indicativamente 1,5 x 2,4) si utilizza una stima del costo attraverso computo metrico, i prezzi unitari sono stati reperiti tramite indagini svolte presso le imprese edili operanti nella zona.

Opera	U.M.	Quantità	Prezzo unit.	Importo
Assistenza muraria per realizzazione di impianti, di scarico e idrosanitario	a corpo	1,00	€ 800,00	€ 800,00
Realizzazione di impianto idrosanitario, comprensivo di f.&p.o. sanitari	a corpo	1,00	€ 1.900,00	€ 1.900,00
Realizzazione di impianto di scarico	a corpo	1,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00
Realizzazione di impianto elettrico	Punto luce	8,00	€ 65,00	€ 520,00
Realizzazione massetto sotto pavim.	mq	3,60	€ 45,00	€ 162,00
Fornitura e posa in opera pavimento	mq	3,60	€ 50,00	€ 180,00
Fornitura e posa in opera rivestimento	mq	15,60	€ 50,00	€ 780,00
Totale				€ 5.542,00

2.4. COSTO PER REALIZZAZIONE A NUOVO IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

Al fine di pervenire al prezzo marginale dell'impianto di condizionamento si procede con una stima tramite computo metrico del costo della realizzazione di tale impianto, i prezzi unitari sono stati reperiti tramite indagini presso le ditte operanti nel settore impiantistico.

Stima costo realizzazione impianto

Opera	U.M.	Quantità	Prezzo unit.	Importo
Assistenza muraria per realizzazione di impianti di condizionamento	a corpo	1,00	€ 800,00	€ 800,00
Fornitura di unità esterna, split interno e tubazioni necessarie.	a corpo	1,00	€ 2.400,00	€ 1.300,00
Collegamenti elettrici	a corpo	1,00	€ 300,00	€ 300,00
Installazione e avvio impianto	a corpo	1,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00

Totale				€ 3.600,00	
2.5. COSTO PER REALIZZAZIONE A NUOVO IMPIANTO DI RISCALDAMENTO					
Al fine di pervenire al prezzo marginale dell'impianto di riscaldamento si procede con una stima tramite computo metrico del costo della realizzazione di tale impianto, i prezzi unitari sono stati reperiti tramite indagini presso le ditte operanti nel settore impiantistico.					
Stima costo realizzazione impianto					
Opera	U.M.	Quantità	Prezzo unit.	Importo	
Assistenza muraria per realizzazione di impianto di riscaldamento	a corpo	1,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00	
Fornitura di caldaia radiatori, collettori, rubinetti e quant'altro.	a corpo	1,00	€ 3.200,00	€ 3.200,00	
Collegamenti elettrici	a corpo	1,00	€ 300,00	€ 300,00	
Installazione e avvio impianto	a corpo	1,00	€ 2.200,00	€ 2.200,00	
Totale				€ 6.900,00	
3. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE					
Unità comp.	S princ.	S ter. Ragg.	S sott. Ragg.	S. Gar Ragg.	S commerc.
Unità A	75,00	0,00	10,00	0,00	85,00
Unità B	95,00	0,00	0,00	0,00	95,00
Unità C	80,00	0,00	0,00	0,00	80,00
Immobile da Stimare	78,49	1,48	0,00	0,00	79,97
4. CALCOLO DEL PREZZO MARGINALE					
4.1. CALCOLO PREZZO MARGINALE DATA					
Unità comparabile	Prezzo	Variazione	Prezzo marginale		
Unità A	€ 83.000,00	-0,045	$83000 \times -0,045 / 12$	-€ 311,25	
Unità B	€ 85.000,00	-0,045	$85000 \times -0,045 / 12$	-€ 318,75	
Unità C	€ 81.000,00	-0,045	$81000 \times -0,045 / 12$	-€ 303,75	
4.2. CALCOLO PREZZO MARGINALE SUPERFICIE					
Unità comparabile	Prezzo	S. comm.	Prezzo medio		
Unità A	€ 83.000,00	85,00	€ 976,47		
Unità B	€ 85.000,00	95,00	€ 894,74		
Unità C	€ 81.000,00	80,00	€ 1.012,50		
Prezzo marginale				€ 894,74	
Il prezzo marginale è assunto pari al prezzo minimo, in considerazione dell'ipotesi che il rapporto di posizione è inferiore all'unità.					
4.3. CALCOLO PREZZO MARGINALE SUPERFICI SECONDARIE					
Superficie	Prezzo marginale	Rapporto mercantile	Prezzo marginale superficie		

Sup. principale	€ 894,74	1,00	€ 894,74	
Sup. ferrazzi	€ 894,74	0,25	€ 223,68	
Sup. sottotetto	€ 894,74	0,40	€ 357,89	
Sup. autorimessa	€ 894,74	0,40	€ 357,89	
4.3. PREZZO MARGINALE RELATIVO ALLA MANUTENZIONE				
Unità A				
Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	75,00	75,00	€ 5.625,00
Normale	2,00	75,00	150,00	€ 11.250,00
Ottimo	3,00			
Unità B				
Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	95,00	75,00	€ 7.125,00
Normale	2,00	95,00	150,00	€ 14.250,00
Ottimo	3,00			
Unità C				
Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	80,00	75,00	€ 6.000,00
Normale	2,00	80,00	150,00	€ 12.000,00
Ottimo	3,00			
4.4. PREZZO MARGINALE RESEDE ESCLUSIVO				
Prezzo marginale resede esclusivo al mq			€ 15,00	
4.5. PREZZO MARGINALE SERVIZIO IGIENICO				
Prezzo marginale per realizzazione di servizio igienico ordinario			€ 5.542,00	
4.6. PREZZO MARGINALE LIVELLO DI PIANO				
=SE(G163>0;Fabbricato dotato di ascensore;Fabbricato non dotato di scensore)				
Incremento percentuale al crescere del livello di piano			1,00%	
Unità immobiliare	Prezzo	Percentuale	Prezzo marginale	
Unità A	€ 83.000,00	0,01	€ 830,00	
Unità B	€ 85.000,00	0,01	€ 850,00	
Unità C	€ 81.000,00	0,01	€ 810,00	
Da indagini di mercato è risultato che l'incremento di valore (per edifici di 5-6 piani) dati dall'aumentare del piano è dell' 1 % crescente mentre si sale, in caso di presenza di ascensore e decrescente in caso non sia presente l'ascensore.				
4.7. PREZZO MARGINALE IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO				
Si arriva al prezzo marginale dell'impianto di condizionamento deprezzando il costo di realizzazione a nuovo, a causa della vetustà dell'impianto stesso.				
Vita media impianto di condizionamento (anni)			10	
Vita impianto immobile oggetto di stima (anni)			0	

TRIBUNALE DI PISA – UFFICIO FALLIMENTI
Procedura Fallimentare 132/15 R.F.

Prezzo marginale impianto di condizionamento = $(3600 \times (1-(0/10)))$		€ 3.600,00				
Non si prende in considerazione la vetustà dell'impianto in quanto lo stesso è inesistente deve essere realizzato a nuovo						
4.8. PREZZO MARGINALE IMPIANTO DI RISCALDAMENTO						
Si arriva al prezzo marginale dell'impianto di condizionamento deprezzando il costo di realizzazione a nuovo, a causa della vetustà dell'impianto stesso.						
Vita media impianto di condizionamento (anni)		12				
Vita impianto immobile oggetto di stima (anni)		6				
Prezzo marginale impianto di condizionamento = $(6900 \times (1-(6/12)))$		€ 3.450,00				
l'impianto dell'immobile oggetto di stima è esistente e quindi viene deprezzato per vetustà						
5. ANALI DEI PREZZI MARGINALI E CORREZIONE DEI PREZZI DEI COMPARABILI						
5.1. TABELLA DI CORREZIONE DEL PREZZO DEI COMPARABILI						
	Unità A		Unità B		Unità C	
Prezzo		€ 83.000,00		€ 85.000,00		€ 81.000,00
Data	$(0 - 6) \times -311,25$	€ 1.867,50	$(0 - 9) \times -318,75$	€ 2.868,75	$(0 - 9) \times -303,75$	€ 1.518,75
Sup. princ.	$(78,49 - 75) \times 894,74$	€ 3.122,63	$(78,49 - 95) \times 894,74$	-€ 14.772,11	$(78,49 - 95) \times 894,74$	-€ 1.351,05
Sup. terr.	$(5,9 - 0) \times 223,68$	€ 1.319,74	$(5,9 - 0) \times 223,68$	€ 1.319,74	$(5,9 - 0) \times 223,68$	€ 1.319,74
Sup. sottot.	$(0 - 25) \times 357,89$	-€ 8.947,37	$(0 - 0) \times 357,89$	€ 0,00	$(0 - 0) \times 357,89$	€ 0,00
Sup. Garage	$(0 - 0) \times 357,89$	€ 0,00	$(0 - 0) \times 357,89$	€ 0,00	$(0 - 0) \times 357,89$	€ 0,00
Superficie resede esc.	$(0 - 0) \times 15$	€ 0,00	$(0 - 0) \times 15$	€ 0,00	$(0 - 0) \times 15$	€ 0,00
Superficie condom.	$(0 \times 0 - 0 \times 0) \times 15$	€ 0,00	$(0 \times 0 - 0 \times 0) \times 15$	€ 0,00	$(0 \times 0 - 0 \times 0) \times 15$	€ 0,00
Stato di manutenz.	da 2 a 2	€ 0,00	da 2 a 1	€ 7.125,00	da 2 a 2	€ 0,00
Servizi igienici	$(1 - 1) \times 5542$	€ 0,00	$(1 - 1) \times 5542$	€ 0,00	$(1 - 1) \times 5542$	€ 0,00
Livello di piano (n)	$(1 - 2) \times 830$	-€ 830,00	$(1 - 1) \times 850$	€ 0,00	$(1 - 1) \times 810$	€ 0,00

TRIBUNALE DI PISA – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura Fallimentare 132/15 R.F.

Imp. di condiz.	(0 - 0) x 3600	€ 0,00	(0 - 0) x 3600	€ 0,00	(0 - 0) x 3600	€ 0,00
Imp. di riscald.	(1 - 1) x 3450	€ 0,00	(1 - 1) x 3450	€ 0,00	(1 - 1) x 3450	€ 0,00
Prezzo corretto	€ 79.532,50		€ 81.541,38		€ 82.487,43	

5.2. CONSIDERAZIONI STATISTICHE SUI VALORI OTTENUTI

	Prezzo	Scostam. % P. max	Scostam. % P. min	Scostamento % Assoluto P.min-P.max
Unità A	€ 79.532,50	3,72%	0,00%	3,72%
Unità B	€ 81.541,38	1,16%	-2,46%	
Unità C	€ 82.487,43	0,00%	-3,58%	
Prezzo Massimo	€ 82.487,43			
Prezzo minimo	€ 79.532,50			

SCOSTAMENTO PERCENTUALE ACCETTABILE

6. STIMA ATTRAVERSO MATRICE DEI COEFFICIENTI DELLE CARATTERISTICHE QUALITATIVE

6.1. MATRICE DEI COEFFICIENTI

Si procede col costruire la matrice dei coefficienti utilizzando i parametri di affacci e inquinamento della zona

	Matrice dei coefficienti			Matrice inversa dei coefficienti		
	Costante	Affacci	Inquinam.			
Unità A	1,00	1,00	0,00	0,50	0,50	0,00
Unità B	1,00	-1,00	0,00	0,50	-0,50	0,00
Unità C	1,00	0,00	-1,00	0,50	0,50	-1,00
Det Mat. I.	0,50	Matrice non singolare => si procede con il calcolo				

Vettore dei prezzi corretti			Vettore delle incognite		
Unità A	€ 79.532,50		P.P.V.M.		X
Unità B	€ 81.541,38		P. Mar. affacci		Y
Unità C	€ 82.487,43		P. Mar. inquin.		Z

6.2. RISOLUZIONE SISTEMA LINEARE

X		0,50	0,50	0,00		€ 79.532,50
Y	=	0,50	-0,50	0,00	x	€ 81.541,38
Z		0,50	0,50	-1,00		€ 82.487,43
X		€ 80.536,94	80536,94079	P.P.V.M. immobile da stimare		
Y	=	-€ 1.004,44		Prezzo marginale affacci		
Z		-€ 1.950,49		Prezzo marginale inquinamento		
Più probabile valore di mercato immobile oggetto di stima						€

		80.536,94
7. DEFINIZIONE SCALE		
7.1. SCALA LIVELLI DI MANUTENZIONE		
1	Si registrano situazioni di degrado, richiedenti opere atte al recupero di parti ed elementi anche strutturali.	
2	L'immobile presenta accettabili condizioni di manutenzione ma necessita del rifacimento di alcuni elementi di finitura.	
3	L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione tanto da non necessitare di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.	
7.2. SCALA INQUINAMENTO AMBIENTALE		
1	Assenza di qualsiasi tipo di fonte di inquinamento, o di disturbo della quiete.	
2	Presenza di inquinamento da traffico veicolare, ferroviario o aeroportuale o da altre fonti civili quali attività ricreative e ricettive in genere.	
3	Presenza di inquinamento derivante da attività non civili (discariche, impianti industriali, centrali elettriche ecc...)	
8. VERIFICA CON STIMA MONOPARAMETRICA		
La stima monoparametrica si effettua sulla sola superficie commerciale al fine di valutare se il prezzo unitario appare in linea con quanto rilevabile dalle agenzie immobiliari operanti nella zona		
	€ 80.536,94	
Valore unitario (€/mq)	-----	= € 1.007,15 al mq
	79,97	

Si approssima tale valore a 81.000,00 €.

Considerando poi il deprezzamento, come sopra riportato, per le piccole incongruenze urbanistiche rilevate il valore dell'immobile deprezzato per la piena proprietà è così calcolato:

$$\text{P.P.V.M. deprezzato } 81.000,00 - 4.000,00 = \mathbf{77.000,00 \text{ €}}$$

(settantasettemila,00)

Visto che le quote di proprietà oggetto della presente procedura sono pari ad un sesto ciascuno per entrambi i Sig.ri [REDACTED], si provvede a calcolare il valore totale delle quote ricadenti nel fallimento, al quale però dovrà essere applicato un deprezzamento dovuto proprio all'eventuale acquisto di un immobile in comproprietà con terze parti.

Detto deprezzamento può essere riconosciuto nel 20 % del valore delle quote.

Si provvede quindi a calcolare il valore di ogni quota:

P.P.V.M. (quote) $(77.000 \cdot 2/6) \times 0,80 = 20.533,33 \text{ €}$.

Si arrotonda tale valore ad **€. 20.500,00 (ventimilacinquecento,00)**

LOTTO E (Peccioli - Fg. 37 Part. 272)

La valutazione dei terreni costituenti il presente lotto si basa sulla destinazione agricola degli stessi e sulla loro ubicazione nonché sulla estensione. Provvedendo quindi alla stima con il metodo della stima monoparametrica, si sono ricercate delle compravendite effettuate nel Comune per beni simili e con stesse destinazioni, in un periodo compreso nei tre anni antecedenti alla valutazione in oggetto, per il quale vengono esaminati la superficie del terreno ed il prezzo di vendita.

Quanto descritto si è concretizzato con i seguenti valori:

Stima monoparametrica - Ricerca del prezzo unitario -					
Comparabile	Ubicazione	Destinazione urbanistica	Sup. Terreno compravenduto (mq.)	Prezzo di vendita €.	Prezzo Unitario €/mq.
A	Peccioli	Seminativo arb.-	5.100	6.000,00 €	1,17 €
B	Peccioli	Seminativo arb.	3.700	4.500,00 €	1,21 €
C	Peccioli	Irriguo arb.	2.900	3.600,00 €	1,24€
Media del prezzo unitario di vendita					1,20

Considerando quanto esposto, vista la superficie complessiva di 1.300 mq. del terreno, si ritiene di poter applicare il valore unitario al metro quadro come sopra riscontrato, ottenendo il più probabile valore di mercato così calcolato

P.P.V.M. 1.300 mq. x 1,20 €/mq. = 1.560 €.

Considerando poi che le quote di proprietà pari ad un sesto ciascuno che i Sig.ri ██████████ detengono, si riporta che il valore ricadente nel fallimento è pari a:

P.P.V.M. (quota 2/6) 1.560 € * 2/ 6 = 520,00 €.

Si arrotonda tale valore a **€. 500,00 (cinquecento,00)**

Si precisa che data la natura dell'immobile ed il valore irrisorio della quota di proprietà non si ritiene opportuno provvedere ad un deprezzamento per l'eventuale acquisto della comproprietà.

LOTTO F (Tirrenia - Fg. 94 Part. 80 Subb. 8 e 16)

DESCRIZIONE DEI COMPARABILI

UNITA' COMPARABILE A – Appartamento in contesto condominiale posto lungo mare nella frazione di Tirrenia di Pisa.

L'unità immobiliare si sviluppa al piano primo; vi si accede da resede esclusivo di 80 mq circa e da scala esterna anch'essa esclusiva.

L'abitazione è composta al piano primo da soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno notte, bagno e due camere, di cui una servita da terrazzo di circa 10 mq.

L'abitazione ha una superficie complessiva di 70 mq circa (distanza dall'immobile oggetto di stima circa 1 km).

L'unità immobiliare al momento della vendita si presentava in ottimo stato di manutenzione, aveva 5 affacci verso l'esterno ed è ubicata in zona soggetta a

modesto traffico, in quanto adiacente alla via provinciale.

L'unità immobiliare era dotata di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia murale a gas metano e di impianto di condizionamento.

L'unità immobiliare è stata compravenduta sette mesi fa al prezzo di 205.000,00 €.

UNITA' COMPARABILE B – Appartamento in contesto condominiale posto lungo mare nella frazione di Tirrenia di Pisa.

L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra; vi si accede da resede esclusivo di circa 50 mq.

L'abitazione è composta da cucina - soggiorno, disimpegno notte, bagno e due camere.

L'abitazione ha una superficie complessiva di 65 mq circa (distanza dall'immobile oggetto di stima circa 1 km).

L'unità immobiliare al momento della vendita si presentava in ottimo stato di manutenzione, aveva 4 affacci verso l'esterno ed è ubicata in zona soggetta a modesto traffico, in quanto adiacente alla via provinciale.

L'unità immobiliare era dotata di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia murale a gas metano.

L'unità immobiliare è stata compravenduta quattro mesi fa al prezzo di 180.000,00 €.

UNITA' COMPARABILE C – Appartamento in contesto condominiale posto lungo mare nella frazione di Tirrenia di Pisa.

L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra; vi si accede da resede condominiale.

L'abitazione è composta da ingresso, cucina, ripostiglio, soggiorno, disimpegno notte, bagno e due camere.

L'abitazione ha una superficie complessiva di 105 mq circa (distanza dall'immobile oggetto di stima circa 0,5 km).

L'unità immobiliare al momento della vendita si presenta in buono stato di manutenzione, aveva 6 affacci verso l'esterno ed è ubicata in zona soggetta a modesto traffico, in quanto adiacente alla via provinciale.

L'unità immobiliare era dotata di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia murale a gas metano.

L'unità immobiliare è stata compravenduta tre mesi fa al prezzo di 270.000,00 €.

RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE				
0. PARAMETRI DEL SEGMENTO DI MERCATO				
LOCALIZZAZIONE				
COMUNE	PISA	PROV.	PISA	
LOCALITA'	TIRRENIA			
VIA	VIA DEGLI OLEANDRI	N.	50	
DESTINAZIONE	CIVILE ABITAZIONE			
TIPOLOGIA IMMOBILE	APPARTAMENTO			
MOTIVAZIONE A VENDERE	VENDITA TRAMITE ASTA GIUDIZIARIA			
MOTIVAZIONE A COMPRARE	ACQUISTO ABITAZIONE PRESUMIBILMENTE PRIMA CASA			
FORMA DI MERCATO	CONCORRENZA MONOPOLISTICA			
PREZZO MEDIO UNITARIO DI MASSIMA	2150 – 3000 €/mq			
1. TABELLA DEI DATI				
Prezzo e caratteristiche	Comparabili			Unità da stimare
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale	€ 205.000,00	€ 180.000,00	€ 270.000,00	€ 215.255,04

Data compravendita (mesi)	7	4	3	0
Superficie principale (mq)	70,00	65,00	105,00	64,27
Superficie terrazzi / porticato (mq)	10,00	0,00	0,00	0,00
Sup. sottotetto/interrato n.a.	0,00	0,00	0,00	2,77
Sup. garages/servizi	0,00	0,00	0,00	24,64
Superficie resede esclusivo (mq)	80,00	50,00	0,00	72,90
Superficie condominiale (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Stato di manutenzione (n)	3	3	2	3
Servizi igienici (n)	1	1	1	1
Livello di piano (n)	2	1	1	1
Impianto di condizionamento	1	0	0	1
Impianto di riscaldamento	1	1	1	1
Quota millesimale	0	0	0	0
Caratteristiche qualitative				
Affacci (n)	5	4	6	5
Inquinamento zona (n)	1	1	2	1
2. RIEPILOGO DEGLI INDICI MERCANTILI E DEI COSTI				
2.1. RAPPORTI MERCANTILI TRA SUPERFICI				
Indice e informazione				valore
Rapporto prezzo superficie principale / prezzo superficie terrazzi / porticati				0,25
Rapporto prezzo sup. principale / prezzo sup. sottotetto/interrato n.a.				0,40
Rapporto prezzo sup. principale / prezzo sup. garages-servizi				0,40
Da indagini svolte si è potuto reperire i rapporti mercantili di cui sopra tra il prezzo della superficie principale e il prezzo delle superfici accessorie.				
2.2. SAGGIO MEDIO ANNUO INVESTIMENTI IMMOBILIARI				
Saggio medio annuo (%)				4,50
Da indagini sull'andamento del mercato immobiliare è stato possibile rilevare alla data odierna il saggio di rivalutazione del prezzo degli immobili				
2.2. COSTO UNITARIO NECESSARIO PER MIGLIORARE LO STATO DI MANUTENZIONE				
Stato di manutenzione	Valore		Prezzo unitario per miglioramento	
Scadente	1	€/mq	€ 75,00	
Normale	2	€/mq	€ 150,00	
Ottimo	3			
Da indagini presso le imprese edili operanti nella zona si sono potuti reperire i costi necessari al metro quadrato per aumentare lo stato di manutenzione di un immobile.				
2.3. COSTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN SERVIZIO IGIENICO ORDINARIO				
Per la stima della realizzazione a nuovo di un servizio igienico con materiali di qualità media e di dimensioni ordinarie (indicativamente 1,5 x 2,4) si utilizza una stima del costo attraverso computo metrico, i prezzi unitari sono stati reperiti tramite indagini svolte presso le imprese edili operanti nella zona.				
Opera	U.M.	Quantità	Prezzo	Importo

TRIBUNALE DI PISA – UFFICIO FALLIMENTI
Procedura Fallimentare 132/15 R.F.

			unit.	
Assistenza muraria per realizzazione di impianti, di scarico e idrosanitario	a corpo	1,00	€ 800,00	€ 800,00
Realizzazione di impianto idrosanitario, comprensivo di f.&p.o. sanitari	a corpo	1,00	€ 1.900,00	€ 1.900,00
Realizzazione di impianto di scarico	a corpo	1,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00
Realizzazione di impianto elettrico	Punto luce	8,00	€ 65,00	€ 520,00
Realizzazione massetto sotto pavim.	mq	3,60	€ 45,00	€ 162,00
Fornitura e posa in opera pavimento	mq	3,60	€ 50,00	€ 180,00
Fornitura e posa in opera rivestimento	mq	15,60	€ 50,00	€ 780,00
Totale				€ 5.542,00

2.4. COSTO PER REALIZZAZIONE A NUOVO IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

Al fine di pervenire al prezzo marginale dell'impianto di condizionamento si procede con una stima tramite computo metrico del costo della realizzazione di tale impianto, i prezzi unitari sono stati reperiti tramite indagini presso le ditte operanti nel settore impiantistico.

Stima costo realizzazione impianto

Opera	U.M.	Quantità	Prezzo unit.	Importo
Assistenza muraria per realizzazione di impianti di condizionamento	a corpo	1,00	€ 800,00	€ 800,00
Fornitura di unità esterna, split interno e tubazioni necessarie.	a corpo	1,00	€ 2.400,00	€ 1.300,00
Collegamenti elettrici	a corpo	1,00	€ 300,00	€ 300,00
Installazione e avvio impianto	a corpo	1,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00
Totale				€ 3.600,00

2.5. COSTO PER REALIZZAZIONE A NUOVO IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Al fine di pervenire al prezzo marginale dell'impianto di riscaldamento si procede con una stima tramite computo metrico del costo della realizzazione di tale impianto, i prezzi unitari sono stati reperiti tramite indagini presso le ditte operanti nel settore impiantistico.

Stima costo realizzazione impianto

Opera	U.M.	Quantità	Prezzo unit.	Importo
Assistenza muraria per realizzazione di impianto di riscaldamento	a corpo	1,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00
Fornitura di caldaia radiatori, collettori, rubinetti e quant'altro.	a corpo	1,00	€ 3.200,00	€ 3.200,00
Collegamenti elettrici	a corpo	1,00	€ 300,00	€ 300,00
Installazione e avvio impianto	a corpo	1,00	€ 2.200,00	€ 2.200,00
Totale				€ 6.900,00

3. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE						
Unità comp.	S princ.	S ter. Ragg.	S sott. Ragg.	S. Gar Ragg.		S commerc.
Unità A	70,00	2,50	0,00	0,00		72,50
Unità B	65,00	0,00	0,00	0,00		65,00
Unità C	105,00	0,00	0,00	0,00		105,00
Immobile da Stimare	64,27	0,00	1,11	9,86		75,23
4. CALCOLO DEL PREZZO MARGINALE						
4.1. CALCOLO PREZZO MARGINALE DATA						
Unità comparabile	Prezzo	Variazione	Prezzo marginale			
Unità A	€ 205.000,00	-0,045	205000 x -0,045 / 12			-€ 768,75
Unità B	€ 180.000,00	-0,045	180000 x -0,045 / 12			-€ 675,00
Unità C	€ 270.000,00	-0,045	270000 x -0,045 / 12			-€ 1.012,50
4.2. CALCOLO PREZZO MARGINALE SUPERFICIE						
Unità comparabile	Prezzo	S. comm.	Prezzo medio			
Unità A	€ 205.000,00	72,50	€ 2.827,59			
Unità B	€ 180.000,00	65,00	€ 2.769,23			
Unità C	€ 270.000,00	105,00	€ 2.571,43			
Prezzo marginale						€ 2.571,43
Il prezzo marginale è assunto pari al prezzo minimo, in considerazione dell'ipotesi che il rapporto di posizione è inferiore all'unità.						
4.3. CALCOLO PREZZO MARGINALE SUPERFICI SECONDARIE						
Superficie	Prezzo marginale	Rapporto mercantile	Prezzo marginale superficie			
Sup. principale	€ 2.571,43	1,00	€ 2.571,43			
Sup. terrazzi	€ 2.571,43	0,25	€ 642,86			
Sup. sottotetto	€ 2.571,43	0,40	€ 1.028,57			
Sup. autorimessa	€ 2.571,43	0,40	€ 1.028,57			
4.3. PREZZO MARGINALE RELATIVO ALLA MANUTENZIONE						
Unità A						
Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento		
Scadente	1,00	70,00	75,00	€ 5.250,00		
Normale	2,00	70,00	150,00	€ 10.500,00		
Ottimo	3,00					
Unità B						
Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento		
Scadente	1,00	65,00	75,00	€ 4.875,00		

TRIBUNALE DI PISA – UFFICIO FALLIMENTI
Procedura Fallimentare 132/15 R.F.

Normale	2,00	65,00	150,00	€ 9.750,00
Ottimo	3,00			
Unità C				
Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	105,00	75,00	€ 7.875,00
Normale	2,00	105,00	150,00	€ 15.750,00
Ottimo	3,00			
4.4. PREZZO MARGINALE RESEDE ESCLUSIVO				
Prezzo marginale resede esclusivo al mq				€ 15,00
4.5. PREZZO MARGINALE SERVIZIO IGIENICO				
Prezzo marginale per realizzazione di servizio igienico ordinario				€ 5.542,00
4.6. PREZZO MARGINALE LIVELLO DI PIANO				
=SE(G163>0;Fabbricato dotato di ascensore;Fabbricato non dotato di scensore)				
Incremento percentuale al crescere del livello di piano				1,00%
Unità immobiliare	Prezzo	Percentuale	Prezzo marginale	
Unità A	€ 205.000,00	0,01	€ 2.050,00	
Unità B	€ 180.000,00	0,01	€ 1.800,00	
Unità C	€ 270.000,00	0,01	€ 2.700,00	
Da indagini di mercato è risultato che l'incremento di valore (per edifici di 5-6 piani) dati dall'aumentare del piano è dell' 1 % crescente mentre si sale, in caso di presenza di ascensore e decrescente in caso non sia presente l'ascensore.				
4.7. PREZZO MARGINALE IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO				
Si arriva al prezzo marginale dell'impianto di condizionamento deprezzando il costo di realizzazione a nuovo, a causa della vetustà dell'impianto stesso.				
Vita media impianto di condizionamento (anni)				10
Vita impianto immobile oggetto di stima (anni)				0
Prezzo marginale impianto di condizionamento = $(3600 \times (1-(0/10)))$				€ 3.600,00
Non si prende in considerazione la vetustà dell'impianto in quanto lo stesso è inesistente deve essere realizzato a nuovo				
4.8. PREZZO MARGINALE IMPIANTO DI RISCALDAMENTO				
Si arriva al prezzo marginale dell'impianto di condizionamento deprezzando il costo di realizzazione a nuovo, a causa della vetustà dell'impianto stesso.				
Vita media impianto di condizionamento (anni)				12
Vita impianto immobile oggetto di stima (anni)				6
Prezzo marginale impianto di condizionamento = $(6900 \times (1-(6/12)))$				€ 3.450,00
l'impianto dell'immobile oggetto di stima è esistente e quindi viene deprezzato per vetustà				
5. ANALI DEI PREZZI MARGINALI E CORREZIONE DEI PREZZI DEI COMPARABILI				
5.1. TABELLA DI CORREZIONE DEL PREZZO DEI COMPARABILI				
	Unità A	Unità B	Unità C	

TRIBUNALE DI PISA – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura Fallimentare 132/15 R.F.

Prezzo		€ 205.000,00		€ 180.000,00		€ 270.000,00
Data	(0 - 7) x -768,75	€ 5.381,25	(0 - 4) x -675	€ 2.700,00	(0 - 4) x -1012,5	€ 3.037,50
Sup. princ.	(64,27 - 70) x 2571,43	-€ 14.734,29	(64,27 - 65) x 2571,43	-€ 1.877,14	(64,27 - 65) x 2571,43	-€ 104.734,29
Sup. terr.	(0 - 10) x 642,86	-€ 6.428,57	(0 - 0) x 642,86	€ 0,00	(0 - 0) x 642,86	€ 0,00
Sup. sottot.	(2,77 - 0) x 1028,57	€ 2.849,14	(2,77 - 0) x 1028,57	€ 2.849,14	(2,77 - 0) x 1028,57	€ 2.849,14
Sup. Garage	(24,64 - 0) x 1028,57	€ 25.344,00	(24,64 - 0) x 1028,57	€ 25.344,00	(24,64 - 0) x 1028,57	€ 25.344,00
Superficie resede esc.	(72,9 - 80) x 15	-€ 106,50	(72,9 - 50) x 15	€ 343,50	(72,9 - 50) x 15	€ 1.093,50
Superficie condom.	(0 x 0 - 0 x 0) x 15	€ 0,00	(0 x 0 - 0 x 0) x 15	€ 0,00	(0 x 0 - 0 x 0) x 15	€ 0,00
Stato di manutenz.	da 3 a 3	€ 0,00	da 3 a 3	€ 0,00	da 3 a 2	€ 15.750,00
Servizi igienici	(1 - 1) x 5542	€ 0,00	(1 - 1) x 5542	€ 0,00	(1 - 1) x 5542	€ 0,00
Livello di piano (n)	(1 - 2) x 2050	-€ 2.050,00	(1 - 1) x 1800	€ 0,00	(1 - 1) x 2700	€ 0,00
Imp. di condiz.	(1 - 1) x 3600	€ 0,00	(1 - 0) x 3600	€ 3.600,00	(1 - 0) x 3600	€ 3.600,00
Imp. di riscald.	(1 - 1) x 3450	€ 0,00	(1 - 1) x 3450	€ 0,00	(1 - 1) x 3450	€ 0,00
Prezzo corretto		€ 215.255,04		€ 212.959,50		€ 216.939,86

5.2. CONSIDERAZIONI STATISTICHE SUI VALORI OTTENUTI

	Prezzo	Scostam. % P. max	Scostam. % P. min	Scostamento % Assoluto P.min-P.max
Unità A	€ 215.255,04	0,78%	-1,07%	1,87%
Unità B	€ 212.959,50	1,87%	0,00%	
Unità C	€	0,00%	-1,83%	

TRIBUNALE DI PISA – UFFICIO FALLIMENTI
Procedura Fallimentare 132/15 R.F.

	216.939,86					
Prezzo Massimo	€ 216.939,86					
Prezzo minimo	€ 212.959,50					
SCOSTAMENTO PERCENTUALE ACCETTABILE						
6. STIMA ATTRAVERSO MATRICE DEI COEFFICIENTI DELLE CARATTERISTICHE QUALITATIVE						
6.1. MATRICE DEI COEFFICIENTI						
Si procede col costruire la matrice dei coefficienti utilizzando i parametri di affacci e inquinamento della zona						
	Matrice dei coefficienti			Matrice inversa dei coefficienti		
	Costante	Affacci	Inquinam.			
Unità A	1,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Unità B	1,00	1,00	0,00	-1,00	1,00	0,00
Unità C	1,00	-1,00	-1,00	2,00	-1,00	-1,00
Det Mat. I.	-1,00	Matrice non singolare => si procede con il calcolo				
Vettore dei prezzi corretti			Vettore delle incognite			
Unità A	€ 215.255,04			P.P.V.M.		X
Unità B	€ 212.959,50			P. Mar. affacci		Y
Unità C	€ 216.939,86			P. Mar. inquin.		Z
6.2. RISOLUZIONE SISTEMA LINEARE						
X		1,00	0,00	0,00		€ 215.255,04
Y	=	-1,00	1,00	0,00	x	€ 212.959,50
Z		2,00	-1,00	-1,00		€ 216.939,86
X		€ 215.255,04	215255,0357	P.P.V.M. immobile da stimare		
Y	=	-€ 2.295,54		Prezzo marginale affacci		
Z		€ 610,71		Prezzo marginale inquinamento		
Più probabile valore di mercato immobile oggetto di stima						€ 215.255,04
7. DEFINIZIONE SCALE						
7.1. SCALA LIVELLI DI MANUTENZIONE						
1	Si registrano situazioni di degrado, richiedenti opere atte al recupero di parti ed elementi anche strutturali.					
2	L'immobile presenta accettabili condizioni di manutenzione ma necessita del rifacimento di alcuni elementi di finitura.					
3	L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione tanto da non necessitare di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.					
7.2. SCALA INQUINAMENTO AMBIENTALE						
1	Assenza di qualsiasi tipo di fonte di inquinamento, o di disturbo della quiete.					

2	Presenza di inquinamento da traffico veicolare, ferroviario o aeroportuale o da altre fonti civili quali attività ricreative e ricettive in genere.			
3	Presenza di inquinamento derivante da attività non civili (discariche, impianti industriali, centrali elettriche ecc...)			
8. VERIFICA CON STIMA MONOPARAMETRICA				
La stima monoparametrica si effettua sulla sola superficie commerciale al fine di valutare se il prezzo unitario appare in linea con quanto rilevabile dalle agenzie immobiliari operanti nella zona				
	€ 215.255,04			
Valore unitario (€/mq)	-----	=	€ 2.861,14	al mq
	75,23			

Si approssima tale valore a 215.000,00 €.

Considerando poi il deprezzamento, come sopra riportato, per le piccole incongruenze urbanistiche rilevate il valore dell'immobile deprezzato per la piena proprietà è così calcolato:

P.P.V.M. deprezzato 215.000,00 – 15.000,00 = **200.000,00 €.**

(duecentomila,00)

13) Dica il CTU se l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta dotato di impianti e quali, e se i medesimi possono dirsi conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio, così come disposto dal D.M. Sviluppo Economico n. 37/08.

Dica altresì se l'immobile ricade nell'applicazione del D.Lgs. n. 192/05, così come modificato dal D.Lgs. n. 311/06, relativo alla certificazione energetica degli edifici.

Provveda inoltre:

- a) ad accampionare il bene qualora ciò non risulti già fatto;**
- b) a predisporre i frazionamenti eventuali ottenendo degli stessi l'autorizzazione preventiva dell'U.T.E.;**
- c) a compiere gli atti necessari per l' intestazione del bene al fallito;**
- d) ad eseguire fotografie, anche in formato digitale, dei manufatti e delle aree e, ove ritenuto utile, redigere piante planimetriche dei beni;**
- e) a descrivere il bene su foglio separato, in cui sinteticamente per ciascun lotto, indichi: se si tratta di quota o di piena proprietà, Comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella**

ed all'eventuale subalterno, alla categoria catastale, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero interno);
f) a depositare, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Word per Windows Microsoft).

LOTTO A (Peccioli – Fg. 9 Part. 437 sub. 10)

L'immobile in oggetto è dotato di impianto elettrico, di illuminazione e di pompe di calore per il solo piano primo adibito ad uffici, tutti realizzati appositamente per la destinazione d'uso dei locali senza però particolari adattamenti per specifiche produzioni.

Nella documentazione reperita con la dichiarazione di agibilità del 11.11.2003 (prot. 9959) sono presenti le certificazioni di conformità degli impianti termo idraulico ed elettrico.

Per quanto attiene al D.Lgs n. 192/05 e ss.mm.ii. l'immobile ricade nella redazione dell'attestato di prestazione energetica, quindi dovrà essere redatto in caso di trasferimento dell'immobile.

L'immobile in questione è correttamente accampionato e giustamente intestato presso l'Agenzia del Territorio.

Si è però provveduto alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

Al fine della redazione della presente perizia si è provveduto all'integrazione della documentazione catastale, in particolare sono state reperite le visure catastali storiche, l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale dell'unità immobiliare.

Sono state inoltre fatte fotografie interne ed esterne al fabbricato, ed al fine di descrivere meglio quanto oggetto di perizia si è provveduto ad

effettuare un rilievo metrico e a restituire i grafici dello stato di fatto in scala 1:100.

La perizia e gli allegati vengono prodotti in formato PDF e depositati presso la cancelleria telematica tramite portale Geoweb.

LOTTO B (Peccioli – Fg. 9 Part. 437 Sub. 8)

L'immobile in oggetto è dotato di impianto elettrico, di illuminazione e di pompe di calore per il solo piano primo adibito ad uffici, tutti realizzati appositamente per la destinazione d'uso dei locali senza però particolari adattamenti per specifiche produzioni.

Nella documentazione reperita con la dichiarazione di agibilità del 11.11.2003 (prot. 9959) sono presenti le certificazioni di conformità degli impianti termo idraulico ed elettrico.

Per quanto attiene al D.Lgs n. 192/05 e ss.mm.ii. l'immobile ricade nella redazione dell'attestato di prestazione energetica, quindi dovrà essere redatto in caso di trasferimento dell'immobile.

L'immobile in questione è correttamente accampionato e giustamente intestato presso l'Agenzia del Territorio.

Si è però provveduto alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

Al fine della redazione della presente perizia si è provveduto all'integrazione della documentazione catastale, in particolare sono state reperite le visure catastali storiche, l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale dell'unità immobiliare.

Sono state inoltre fatte fotografie interne ed esterne al fabbricato, ed al fine di descrivere meglio quanto oggetto di perizia si è provveduto ad effettuare un rilievo metrico e a restituire i grafici dello stato di fatto in scala 1:100.

La perizia e gli allegati vengono prodotti in formato PDF e depositati presso la cancelleria telematica tramite portale Geoweb.

LOTTO C (Peccioli – Fg. 9 Part. 237 sub. 10)

L'immobile in oggetto è dotato di impianto elettrico e di illuminazione realizzati appositamente per la destinazione d'uso di magazzino senza particolari adattamenti per specifiche produzioni.

Dalla documentazione urbanistica reperita al Comune di Peccioli non risulta predisposto alcuna dichiarazione di conformità degli impianti, in quanto probabilmente costruiti prima dell'entrata in vigore della normativa vigente.

Per quanto attiene al D.Lgs n. 192/05 e ss.mm.ii. l'immobile non ricade nell'obbligo della redazione dell'attestato di prestazione energetica, in quanto essendo destinato a magazzino e privo di una presenza continuativa di persone.

L'immobile in questione è correttamente accampionato e giustamente intestato presso l'Agenzia del Territorio.

Si è però provveduto alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

Al fine della redazione della presente perizia si è provveduto all'integrazione della documentazione catastale, in particolare sono state reperite le visure catastali storiche, l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale dell'unità immobiliare.

Sono state inoltre fatte fotografie interne ed esterne al fabbricato, ed al fine di descrivere meglio quanto oggetto di perizia si è provveduto ad effettuare un rilievo metrico e a restituire i grafici dello stato di fatto in scala 1:100.

La perizia e gli allegati vengono prodotti in formato PDF e depositati presso la cancelleria telematica tramite portale Geoweb.

LOTTO D (Peccioli – Fg. 24 Part. 42 Sub. 3)

L'immobile in oggetto è dotato di impianto elettrico, di illuminazione, idrico-sanitario e di scarico dei reflui, tutti realizzati tipicamente per una civile abitazione.

Dalla documentazione urbanistica reperita al Comune di Peccioli non risulta predisposto alcuna dichiarazione di conformità degli impianti, in quanto probabilmente costruiti prima dell'entrata in vigore della normativa vigente.

Per quanto attiene al D.Lgs n. 192/05 e ss.mm.ii. l'immobile ricade nella redazione dell'attestato di prestazione energetica, quindi dovrà essere redatto in caso di trasferimento dell'immobile.

L'immobile in questione è correttamente accampionato e giustamente intestato presso l'Agenzia del Territorio.

Si è però provveduto alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

Al fine della redazione della presente perizia si è provveduto all'integrazione della documentazione catastale, in particolare sono state reperite le visure catastali storiche, l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale dell'unità immobiliare.

Sono state inoltre fatte fotografie interne ed esterne al fabbricato, ed al fine di descrivere meglio quanto oggetto di perizia si è provveduto ad effettuare un rilievo metrico e a restituire i grafici dello stato di fatto in scala 1:100.

La perizia e gli allegati vengono prodotti in formato PDF e depositati presso la cancelleria telematica tramite portale Geoweb.

LOTTO E (Peccioli - Fg. 37 Part. 272)

L'immobile essendo un terreno risulta sprovvisto di qualsiasi tipo di impianto tecnologico.

Ovviamente il terreno non è sottoposto al D.Lgs n. 192/05 e ss.mm.ii. e quindi non ha adempimenti da rispettare

L'immobile in questione è correttamente accampionato e giustamente intestato presso l'Agenzia del Territorio.

Si è però provveduto alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

Al fine della redazione della presente perizia si è provveduto all'integrazione della documentazione catastale, in particolare sono state reperite le visure catastali storiche e l'estratto di mappa.

La perizia e gli allegati vengono prodotti in formato PDF e depositati presso la cancelleria telematica tramite portale Geoweb.

LOTTO F (Tirrenia - Fg. 94 Part. 80 Subb. 8 e 16)

L'immobile in oggetto è dotato di impianto elettrico, di illuminazione, idrico-sanitario e di scarico dei reflui, tutti realizzati tipicamente per una civile abitazione.

Dalla documentazione urbanistica reperita al Comune di Pisa risultano depositati le relative certificazioni degli impianti secondo normativa.

Per quanto attiene al D.Lgs n. 192/05 e ss.mm.ii. l'immobile ricade nella redazione dell'attestato di prestazione energetica, quindi dovrà essere redatto in caso di trasferimento dell'immobile.

L'immobile in questione è correttamente accampionato e giustamente intestato presso l'Agenzia del Territorio.

Si è però provveduto alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

Al fine della redazione della presente perizia si è provveduto all'integrazione della documentazione catastale, in particolare sono state reperite le visure catastali storiche, l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale dell'unità immobiliare.

Sono state inoltre fatte fotografie interne ed esterne al fabbricato, ed al fine di descrivere meglio quanto oggetto di perizia si è provveduto ad effettuare un rilievo metrico e a restituire i grafici dello stato di fatto in scala 1:100.

La perizia e gli allegati vengono prodotti in formato PDF e depositati presso la cancelleria telematica tramite portale Geoweb.

14) Fornisca infine il numero di codice fiscale del/i fallito/i.

LOTTO A, B e C

Società F.LLI LUPI di Lupi Giacomo e Stefano s.n.c. con sede in Peccioli
C.F. 01259330502;

LOTTO D e E

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

LOTTO F

[REDACTED]

[REDACTED];

15) Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

Visti gli adempimenti compiuti dapprima per la doppia trascrizione della sentenza di fallimento fatta sulla conservatoria di Livorno per gli immobili posti nel comune di Peccioli e su quella di Pisa per l'immobile posto in località Tirrenia di Pisa, nonché il recupero delle pratiche edilizie e degli



atti di provenienza sono state avanzate due richieste di proroga.



San Frediano a Settimo di Cascina (PI), 22 Novembre 2016



Geom. Alessio Antonelli



Elenco allegati:

A. Rilievo metrico delle unità immobiliari restituito in scala 1:100;



- B. Documentazione fotografica;
- C. Atti di provenienza;
- D. Note ipotecarie;
- E. Documentazione catastale;
- F. Documentazione Urbanistica;
- G. Documentazione condominiale.

Si precisa inoltre che la presente è stata depositata a mezzo di cancelleria telematica predisposta dal portale telematico Geoweb; altresì dichiaro di aver provveduto alla consegna a mano della perizia al curatore fallimentare.

San Frediano a Settimo di Cascina, 22 Novembre 2016

Il C.T.U.

Geom. Alessio Antonelli

