

Associazione Professionale  
"Studio Tecnico"  
Geometra Stefano Del Gratta  
Geometra Alfonso Di Cerbo"  
Via Bonaini 12 – 56125 PISA – Tel/fax 05029090



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Oggetto: Perizie Tecnico-Estimate

Comune di Bientina (PI) - Comune di Buti (PI) - Comune di Capannori (LU)

### PREMESSA

Il sottoscritto Geometra Stefano DEL GRATTA, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pisa al n.1055, con studio tecnico in Pisa via Queirolo n.12, in adempimento all'incarico conferito dal Curatore Fallimentare dott. prof. Stefano Garzella nel procedimento fallimentare della Società [REDACTED], procede qui di seguito alla stima sintetica per la ricerca del valore attuale di mercato del fabbricato urbano ubicato in Comune di Bientina, Via Polidori n.7, dei terreni agricoli ed edificabili ubicati in Comune di Buti (PI) e dei terreni agricoli ubicati in Comune di Capannori (LU), in appresso descritti e a me noti a seguito delle ricognizioni effettuate dallo stesso per i rilevati del caso.

### OSSERVAZIONE SULLA METODOLOGIA DI STIMA

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimativo). Un procedimento è diretto (o sintetico), l'altro indiretto (o analitico). A proposito del reperimento ed utilizzazione dei dati elementari relativi ad ogni giudizio di stima è necessario apprendere dal mercato, nell'ambito del quale si va ad operare, tutti i dati storici che da esso si possono rilevare. All'estimatore si richiede di far conoscere gli elementi emersi dalle indagini o informazioni che costituiscono la più efficace motivazione della oggettività del risultato della stima. Per quanto riguarda i prezzi di mercato una fonte attendibile di dati elementari è rappresentata dalle valutazioni effettuate per beni analoghi da altri tecnici estimatori, allorquando accettate dagli interessati. Da rilevare infatti che l'accettazione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



di un dato ipotetico, quale possa essere il risultato di un giudizio di stima da parte degli interessati, trasforma il valore di previsione in dato storico da poter quindi essere utilizzato ai fini della comparazione. In merito all'attendibilità del dato scaturito immediatamente dall'accettazione è da osservare come sia stato ripetutamente riconosciuta dalla giurisprudenza la coincidenza tra valore stimato ed accettato ed il giusto prezzo in una libera contrattazione di compravendita identificato nel più probabile prezzo di mercato. Infine si può sostenere che acquistano ufficialità, logicità ed ammissibilità economica non solo i prezzi noti, ma anche valori formulati che emergano dalla prestazione di consulenze tecniche d'ufficio, sentenze, concordati con gli Uffici Tecnici Erariali o, di contro, decisioni delle commissioni competenti a giudicare sui ricorsi avversi alle valutazioni degli UTE, perizie extragiudiziali giurate ecc....

Nel procedimento estimativo sintetico occorre innanzitutto individuare le quotazioni che il mercato immobiliare offre per immobili di caratteristiche simili nella zona di riferimento. Le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, di cui oggettivamente occorre tener conto, sono quelle contenute nei precedenti capitoli descrittivi di inquadramento della zona e dell'immobile del quale trattasi.

Il parametro tecnico di riferimento nel caso specifico è imposto dalle consuetudini di mercato e non può che trovare riscontro nella superficie commerciale anzi calcolata. Le quotazioni di riferimento sono infatti accreditate sul mq lordo vendibile. Per quanto riguarda la ricerca dei valori unitari di riferimento si parte da una fonte attendibile quale la nota rivista specializzata del "Consulente Immobiliare" e, per maggior conforto, la si raffronta con quelle riportate dalla pubblicazione dei dati di mercato edita semestralmente dal Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze sull'"Osservatorio Immobiliare".

Il procedimento sintetico si basa sul confronto diretto, sulla base di un parametro comune, tra gli immobili oggetto di stima e quelli con caratteristiche simili. Si applica quindi la nota e fondamentale proporzione:

$$\Sigma V_m : \Sigma p = V_m : p$$

dove:

$\Sigma V_m$  = sommatoria dei prezzi di mercato, reali e recenti, relativi a immobili simili a confronto;

$\Sigma p$  = sommatoria dei parametri relativi immobili simili a confronto (superficie commerciale);

$V_m$  = valore di mercato ordinario degli immobili oggetto di stima;

$p$  = parametro dell'immobile oggetto di stima (superficie commerciale);

Il valore ordinario si ottiene da:



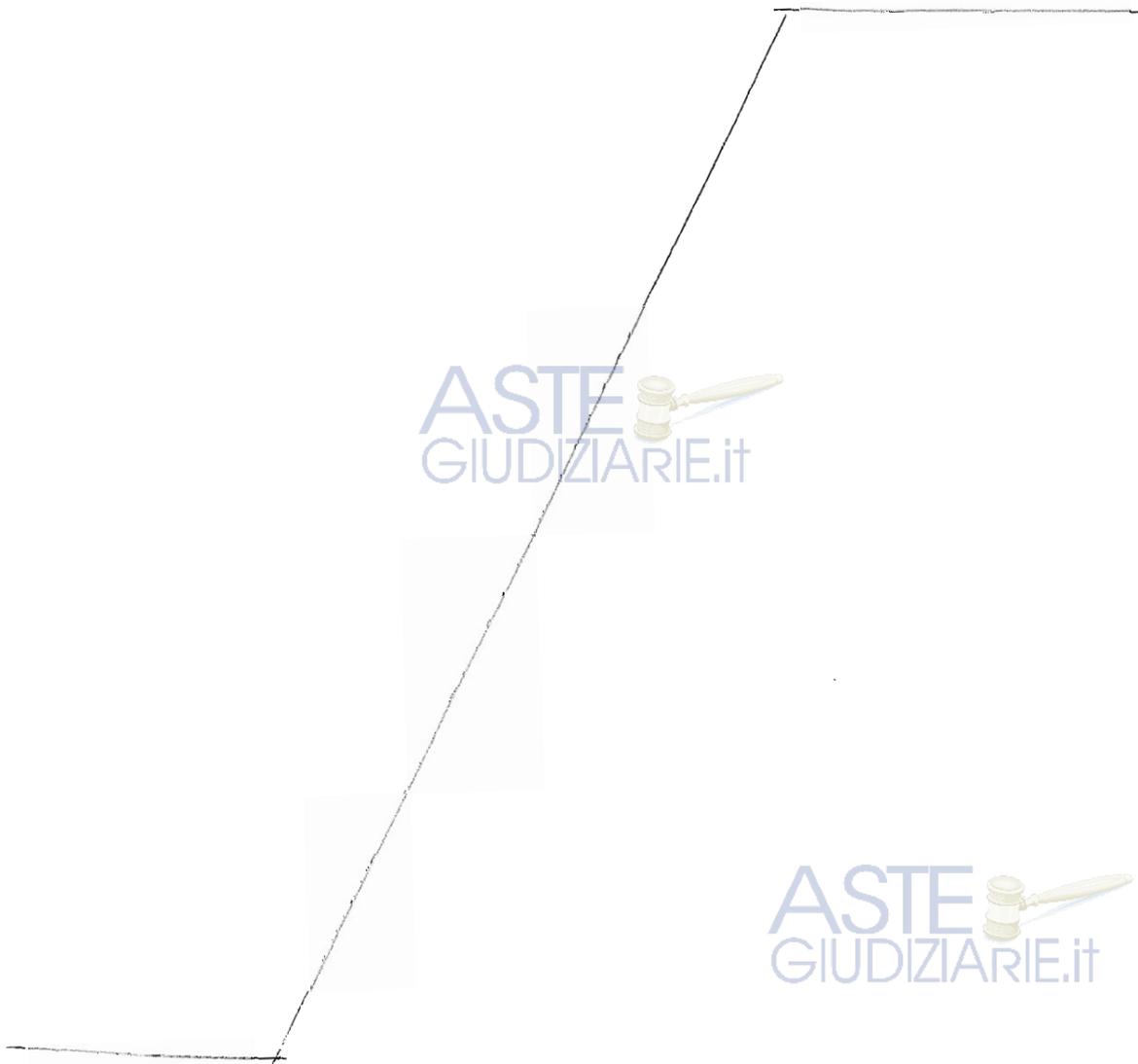


$$V_m = (\sum V_m / \sum p) p$$

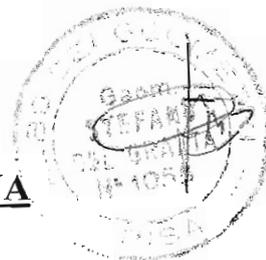
Il rapporto  $(\sum V_m / \sum p)$  esprime il *valore unitario medio di mercato* (€/mq.).

Affinché tale rapporto sia statisticamente significativo occorre un numero sufficiente di dati relativi a immobili simili. In base al tipo di immobile e alla zona in cui si opera si potranno verificare casi in cui questi dati sono più che sufficienti e altri casi in cui la carenza è cronica.

Il *valore unitario medio di mercato*  $(\sum V_m / \sum p)$  nella fattispecie sarà oggetto di correzione dovuta a potenziali *comodi passivi o attivi* dovuti a caratteristiche non modificabili che gli immobili da stimare evidenziano rispetto alla media degli immobili simili presi a confronto.



# **1 – STIMA SINTETICA IMMOBILI IN COMUNE DI BIENTINA**



## **1.1 - DESCRIZIONE GENERALE DELL' UNITA' IMMOBILIARE**

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta a piano secondo di maggior fabbricato condominiale ubicato in Comune di Bientina (PI), Via Polidori n.7, avente accesso diretto dalla suddetta via attraverso androne e vano scale comune. Al suo interno risulta composta da ingresso in soggiorno con angolo cottura in doppio volume, disimpegno, camera, bagno, studio, oltre al piano soppalco accessibile attraverso scala interna dove trovano posto un locale sottotetto oltre ad un wc e sottotetto. Fa parte inoltre dell'attuale consistenza, in proprietà esclusiva, una superficie scoperta destinata a corte, posta al piano terra, accessibile sia alla pedona che con mezzi meccanici, avente rappresentanza catastale nella medesima consistenza.

## **1.2 - DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

L'edificato edilizio risulta inserito urbanisticamente nel centro storico di Bientina caratterizzato da vecchi agglomerati storici con servizi per il quartiere suscettibili di sviluppo. La struttura architettonica è quella tipica dell'epoca in muratura ordinaria con orizzontamenti in legno (travi travicelli). La distribuzione interna risulta semplice e razionale con grandi ambienti luminosi a doppio volume di elevate altezze e le pavimentazioni risultano in cotto. Gli impianti tecnologici esistenti sono in ottimo stato conservativo essendo di nuova matrice.

Da precisare che le altezze interne del piano secondo risultano di ml 2,65 costanti per i locali camera, bagno e studio, mentre quelle relative al piano soppalco (sottotetto non abitabile), si passa da un minimo di ml 1,97 (gronda) ad un massimo di ml 2,42 (colmo). Si precisa che le altezze del piano secondo risultano inferiori alle altezze (minimo ml 2,70) previste nei Regolamenti Edilizi vigenti per i locali abitabili.

Si precisa che per la suddetta condizione e per quelle di carattere generale, non è stato possibile al momento accertarne la legittimità edilizio/urbanistica dell'immobile, in quanto, lo stesso Comune, non è riuscito al momento a reperire la documentazione specifica che ha legittimato l'intervento di ristrutturazione, peraltro visibilmente recente, in quanto dai nominativi in nostro possesso reperiti nello storico ipotecario, non è risultata intestata alcuna pratica edilizia.

## **1.3 - DATI RELATIVI ALLE MISURAZIONI DEI FABBRICATI**

L'unità immobiliare in oggetto risulta avere la seguente consistenza:

- Superficie lorda piano secondo = mq 73,00



- Superficie lorda piano soppalco = mq 26,00 (non abitabili) da portare a superficie convenzionale attraverso il coefficiente riduttivo di 0,25 (previsto per i locali sottotetti, cantine e simili)
- Superficie scoperta circa mq 12,00 da portare a superficie convenzionale attraverso il coefficiente riduttivo di 0,15 (previsto per le aree private ad uso esclusivo)

Ne consegue che:

- Superficie convenzionale lorda mq 73,00 + mq 26,00 (ridotta con coeff. 0.25) + mq 12,00 (ridotta con coeff. 0,15) = SUPERIFICE TOTALE LORDA mq. 82,30

#### **1.4 - ASPETTI CATASTALI E LEGALI DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

L'unità immobiliare in oggetto, con le relative pertinenze, risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bientina, in giusto conto alla [REDACTED], nel foglio 20, particella 209, subalterno 14 graffata alla particella 211, subalterno 24, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani ed una rendita catastale aggiornata pari a € 476.43.

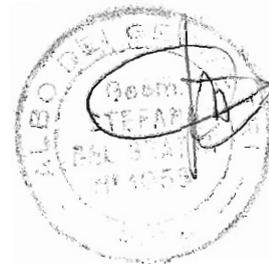
Detta intestazione, così come rilevato catastalmente nella visura (Allegato 1A), è avvenuta attraverso atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dell'Antico Giulio di Pontedera in data 28.02.2005 repertorio 124023, registrato a Pontedera in data 01.03.2005 al n.2215. (Allegati 2A-2B-3A)

#### **1.5 – PROCEDIMENTO ESTIMATIVO SINTETICO**

Alla luce di quanto sin qui esposto e delle informazioni raccolte presso archivi, agenzie immobiliari e Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) messo a disposizione dall'Agenzia del Territorio per l'anno 2012, lo scrivente ritiene di poter stabilire un equo, ma prudente valore di mercato all'attualità dell'unità immobiliare in oggetto, ad uso residenziale, in € 2.000,00 per metro quadrato lordo di immobili simili a quello in esame. In riferimento al tipo di parametro tecnico adottato si precisa che per la stima in oggetto è stato preso in considerazione la superficie commerciale lorda la quale, normalmente usata per compravendite e stime analoghe, è data dalla superficie dell'unità immobiliare lorda e le pertinenze esclusive.

Ne consegue che:

- UNITA' RESIDENZIALE: mq 82,30 x €/mq 2.000,00 = € 164.600,00 **Arrotondato a € 165.000,00**



## 2 – STIMA SINTETICA IMMOBILI IN COMUNE DI BUTI

### 2.1 - DESCRIZIONE GENERALE DEI TERRENI

Trattasi di vari lotti ubicati nel Comune Buti e costituiti da appezzamenti di terreno inseriti in aree boschive e in aree edificabili.

Detti terreni, attraverso la documentazione tecnica in possesso del sottoscritto a lui fornita dal Curatore Fallimentare, risultano avere la seguente identificazione catastale e consistenza edificabile:

- foglio 3, particella 1, qualità bosco alto con superficie pari a mq 830,00 (sup. nominale);
- foglio 3, particella 2, qualità vigneto con superficie pari a mq 2.850,00 (sup. nominale);
- foglio 3, particella 178, qualità bosco alto con superficie pari a mq 7.470,00 (sup. nominale);
- foglio 19, particella 801 lotto C/10 con superficie pari a mq 4.560,00 (sup. nominale).
- foglio 19, particelle 1184 lotto C/10 con superficie pari a mq 4.695,00 (sup. nominale);

Attualmente tutti gli appezzamenti di terreno risultano non coltivati e in stato di abbandono. Pertanto è stata esclusa la stima dei frutti pendenti poiché assenti.

Si precisa che i terreni rappresentati nel foglio 14 particelle 373 e 428 non possono essere stimati alla data odierna come terreni in quanto risultano edificati e catastalmente in corso di definizione.

### 2.2 - DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE DEI TERRENI

Il nuovo Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.3 del 13.02.2007, la successiva variante approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.31 del 29.07.2010 e la variante di monitoraggio e revisione quinquennale adottata con Delibera del Consiglio Comunale n.33 del 13.07.2012, si evince che:

- i terreni rappresentati nel foglio 3 dalle particelle 1 e 2 insistono in zona a “Subsistema Aree Boscate” (art.22 NTA), in zona a Vincolo Idrogeologico, in zona S.I.C. Monte Pisano ed in Aree di rispetto ai corsi d’acqua (mt.150 in dx e sx idraulica) (Allegato 4A);
- i terreni rappresentati nel foglio 3 dalla particella 178 insistono in zona a Subsistema Aree Boscate” (art.22 NTA), in zona a Vincolo Idrogeologico, in zona S.I.C. Monte Pisano, in zona ANPIL Serra Bassa ed in Aree di rispetto ai corsi d’acqua (mt.150 in dx e sx idraulica) (Allegato 4A);
- i terreni rappresentati nel foglio 19 dalla particelle 801 e 1184 insistono in comparto edificatorio identificato come zona “C/10” di nuova espansione a prevalentemente destinazione residenziale



(art.41 NTA) precisando che in tale aree si interviene con piano particolareggiato di iniziativa privata (Allegato 4A);

In merito ai lotti edificabili rappresentati nel foglio 19 dalla particelle 801 e 1184 è necessario precisare che la stima dei suddetti terreni viene effettuata al momento con la potenzialità edificatoria prevista dal R.U. vigente, tenendo presente tuttavia che, trattandosi di un piano particolareggiato, l'edificazione è subordinata all'adesione della maggioranza relativa (50% più uno riferita ai redditi catastali) di tutte le proprietà inserite nel comparto. Detto comparto risulta collocato a Cascine di Buti, lungo la Strada Sarzanese Valdera, in Uscita dal centro abitato. La previsione di un nuovo insediamento residenziale in tale zona è subordinata, oltre al rispetto delle norme di carattere generale, alle seguenti prescrizioni relative alla trasformazione:

- L'attuazione della previsione è vincolata all'esecuzione di studi idraulici che definiscano i livelli di rischio;
- Progettazione finalizzata a creare condizioni di auto-sicurezza locale, senza costituire aggravio della situazione del contorno;

Per l'utilizzazione e la relativa edificazione si devono applicare le definizioni e norme del R.U. e i seguenti indici urbanistici:

- Area di Cessione (AdC) = 15% della Superficie Territoriale (ST) da reperirsi nel Comparto.
- Indice Territoriale di Utilizzazione Maggiorato (Utm) = 0,60 mq / mq

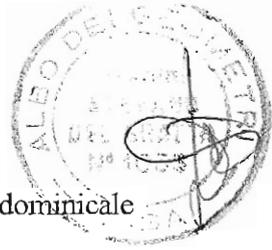
### **2.3 - DATI RELATIVI ALLE MISURAZIONI DEI TERRENI**

- foglio 3, particella 1, con superficie pari a mq 830,00 (superficie nominale);
- foglio 3, particella 2, con superficie pari a mq 2.85000 (superficie nominale);
- foglio 3, particella 178, con superficie pari a mq 7.470,00 (superficie nominale);
- foglio 19, particella 801 con superficie pari a mq 4.560,00 di cui ricadenti nel lotto edificabile mq 4.366,00.
- foglio 19, particelle 1184 con superficie pari a mq 4.695,00 di cui ricadenti nel lotto edificabile mq 4.493,00.

### **2.4 - ASPETTI CATASTALI E LEGALI AI TERRENI**

Il bene in oggetto è rappresentato al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Buti in giusto conto alla [REDACTED] nel seguente modo:

- foglio 3, particella 1, qualità bosco alto, classe 3<sup>^</sup>, consistenza mq 830,00, reddito dominicale €0,34 (Allegati 1B-3B);



- foglio 3, particella 2, qualità vigneto, classe 3<sup>^</sup>, consistenza mq 2.850,00, reddito dominicale €4,42 (Allegati 1C-3B);
- foglio 3, particella 178, qualità bosco alto, classe 2<sup>^</sup>, consistenza mq 7.470,00, reddito dominicale €7,33 (Allegati 1B-3C);
- nel foglio 19, particella 801, categoria seminativo arborato, classe 1<sup>^</sup>, consistenza catastale mq 4.560,00, reddito dominicale €28,55 (Allegati 1D-3D);
- nel foglio 19, particella 1184, categoria seminativo arborato, classe 1<sup>^</sup>, consistenza catastale mq 4.695,00, reddito dominicale €29,40 (Allegati 1D-3D);

## **2.5 – PROCEDIMENTO ESTIMATIVO SINTETICO**

Alla luce di quanto sin qui esposto e delle informazioni raccolte presso archivi specialistici, agenzie immobiliari e dati provenienti dagli uffici del Comune di Buti, settore “servizi tecnici e ambientali” tabella valore aree fabbricabili per le zone individuate dal regolamento urbanistico, considerata anche l’ubicazione rispetto alle viabilità principali, gli aspetti intrinseci quali la natura non pianeggiante delle aree boschive, lo scrivente ritiene di poter stabilire un equo, ma prudenziale valore di mercato attuale dei terreni in oggetto in €. 2,50 per metro quadrato di terreno simile a quelli in esame a prevalente destinazione boschiva, in €. 9,00 per metro quadrato di terreno simile a quelli in esame a prevalente destinazione a vigneto e in €. 50,00 per metro quadrato di terreno simile a quelli in esame a prevalente destinazione edificabile. Tali valori unitari sono frutto della delicata situazione economica e sociale del paese in cui versa che, ad oggi, come in altri settori esercita notevole influenza anche sul mercato edilizio.

Ne consegue che:

- foglio 3, particella 1: mq.830,00 x €/mq 2,50 = €. 2.075,00 **arrotondato a € 2.000,00**
- foglio 3, particella 2: mq.2.850,00 x €/mq 9,00 = €. 25.650,00 **arrotondato a € 25.500,00**
- foglio 3, particella 178: mq.7.470,00 x €/mq 2,50 = €. 18.675,00 **arrotondato a € 18.500,00**

**TOTALE LOTTI DI TERRENO €48.000,00**

Ne consegue che:

- foglio 19 particella 801: mq 4.366,00 x €/mq 50,00 = €. 218.300,00 **arrotondato a € 218.000,00**
- foglio 19 particella 1184: mq 4.493,00 x €/mq 50,00 = €.224.650,00 **arrotondato a € 225.000,00**

**TOTALE LOTTI EDIFICABILI €443.000,00**

Si precisa che il valore relativo alle superfici residue non edificabili delle singole particelle, essendo di esigua entità (mq. 200 circa per ciascuna di esse), si ritiene compreso nella stima totale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



### **3 – STIMA SINTETICA IMMOBILI IN COMUNE DI CAPANNORI**

#### **3.1 - DESCRIZIONE GENERALE DEL TERRENO**

Trattasi di vari lotti ubicati nel Comune Capannori e costituiti da appezzamenti di terreno inseriti in aree a prevalente uso agricolo.

Detti terreni, attraverso la documentazione tecnica in possesso del sottoscritto a lui fornita dal Curatore Fallimentare, risultano avere la seguente identificazione catastale e consistenza edificabile:

- foglio 158, particella 1050, qualità vigneto con superficie pari a mq 1.160,00 (sup. nominale);
- foglio 158, particella 1399, qualità uliveto con superficie pari a mq 1.480,00 (sup. nominale);
- foglio 158, particella 1707, qualità vigneto con superficie pari a mq 135,00 (sup. nominale);
- foglio 158, particella 1709, qualità seminativo arborato con superficie pari a mq 2.565,00 (sup. nominale);
- foglio 158, particella 1711, qualità bosco ceduo con superficie pari a mq 1.340,00 (sup. nominale);
- foglio 158, particella 1713, qualità uliveto con superficie pari a mq 1.485,00 (sup. nominale);

Attualmente tutti gli appezzamenti di terreno risultano non coltivati e in stato di abbandono. Pertanto è stata esclusa la stima dei frutti pendenti poiché assenti.

#### **3.2 - DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

Il nuovo Regolamento Urbanistico e la successiva variante generale approvata con Delibere del Consiglio Comunale n.13 del 12.03.2009, n.14 del 13.03.2009 e n.15 del 16.03.2009 e la variante parziale approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.63 del 29.12.2011, si evince che:

- i terreni rappresentati dalle particelle 1050, 1399, 1707, 1709 e 1713 insistono in zona denominata “Aree a prevalente uso agricolo” ove si applicano le normative del suddetto RU ed in particolare quelle di cui all’art.46 del RU stesso con le limitazioni di cui all’art.44 LRT 01/05; detta zona è assimilata alle zone “E” di cui al DM n.1444/1968 (Allegato 4B);
- i terreni rappresentati dalla particella 1711 insistono in parte in zona denominata “Aree a prevalente uso agricolo” ove si applicano le normative del suddetto RU ed in particolare quelle di cui all’art.46 del RU stesso con le limitazioni di cui all’art.44 LRT 01/05 ed in parte in zona denominata “Aree boschive e ripariali” ove si applicano le normative del suddetto RU ed in



particolare quelle di cui all'art.43 del RU stesso con le limitazioni di cui all'art.44 LRT 01/05; dette zone sono assimilate alle zone "E" di cui al DM n.1444/1968 (Allegato 4B);

### **3.3 - DATI RELATIVI ALLE MISURAZIONI DEI TERRENI**

- foglio 158, particella 1050, con superficie pari a mq 1.160,00 (superficie nominale);
- foglio 158, particella 1399, con superficie pari a mq 1.480,00 (superficie nominale);
- foglio 158, particella 1707, con superficie pari a mq 135,00 (superficie nominale);
- foglio 158, particella 1709, con superficie pari a mq 2.565,00 (superficie nominale);
- foglio 158, particella 1711, con superficie pari a mq 1.340,00 (superficie nominale);
- foglio 158, particella 1713, con superficie pari a mq 1.485,00 (superficie nominale);

### **3.4 - ASPETTI CATASTALI E LEGALI AI TERRENI**

Il bene in oggetto è rappresentato al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Buti in giusto conto alla ██████████ nel seguente modo:

- foglio 158, particella 1050, qualità vigneto, classe 1<sup>^</sup>, consistenza mq 1.160,00, reddito dominicale €11,68 (Allegati 1E-3E);
- foglio 158, particella 1399, qualità uliveto, classe 1<sup>^</sup>, consistenza mq 1.480,00, reddito dominicale €5,73 (Allegati 1E-3E);
- foglio 158, particella 1707, qualità vigneto, classe 2<sup>^</sup>, consistenza mq 135,00, reddito dominicale €0,70 (Allegati 1G-3E);
- foglio 158, particella 1709, qualità seminativo arborato, classe 3<sup>^</sup>, consistenza mq 2.565,00, reddito dominicale €9,94 (Allegati 1G-3E);
- foglio 158, particella 1711, qualità bosco ceduo, classe 3<sup>^</sup>, consistenza mq 1.340,00, reddito dominicale €0,62 (Allegati 1G-3E);
- foglio 158, particella 1713, qualità uliveto, classe 1<sup>^</sup>, consistenza mq 1.465,00, reddito dominicale €5,75 (Allegati 1F-3E);

### **3.5 – PROCEDIMENTO ESTIMATIVO SINTETICO**

Alla luce di quanto sin qui esposto e delle informazioni raccolte presso archivi specialistici, agenzie immobiliari, considerata anche l'ubicazione rispetto alle viabilità principali, gli aspetti intrinseci quali la natura non pianeggiante delle aree, le destinazioni ammesse ed esistenti, lo scrivente ritiene di poter stabilire un equo, ma prudenziale valore di mercato attuale dei terreni in oggetto in €2,50 per metro quadrato di terreno simile a quelli in esame a prevalente destinazione



boschiva e seminativa, in €4,50 per metro quadrato di terreno simile a quelli in esame a prevalente destinazione a uliveto e in €9,00 per metro quadrato di terreno simile a quelli in esame a prevalente destinazione a vigneto. Tali valori unitari sono frutto della delicata situazione economica e sociale del paese in cui versa che, ad oggi, come in altri settori esercita notevole influenza anche sul mercato edilizio.

Ne consegue che:

- foglio 158, particella 1050: mq.1.160,00 x €/mq 9,00 = €. 10.440,00 arrotondato a €. 10.500,00
- foglio 158, particella 1399: mq.1.480,00 x €/mq 4,50 = €. 6.660,00 arrotondato a €. 6.500,00
- foglio 158, particella 1707: mq.135,00 x €/mq 9,00 = €. 1.215,00 arrotondato a €. 1.500,00
- foglio 158, particella 1709: mq.2.565,00 x €/mq 2,50 = €. 6.412,50 arrotondato a €. 6.500,00
- foglio 158, particella 1711: mq.1.340,00 x €/mq 2,50 = €. 3.350,00 arrotondato a €. 3.500,00
- foglio 158, particella 1713: mq.1.485,00 x €/mq 5,50 = €. 6.682,50 arrotondato a €. 6.500,00

**TOTALE LOTTI DI TERRENO €35.000,00**



#### **4 – CONCLUSIONI E RIEPILOGO**

Nell'adempimento dell'incarico ricevuto lo scrivente ritiene di poter stabilire che il Valore immobiliare degli immobili in oggetto risulta pari a:

<b>COMUNE DI BIENTINA</b>		
Unità Residenziale		<b>€. 165.000,00</b>
<b>COMUNE DI BUTI</b>		
Lotti Terreno		<b>€. 48.000,00</b>
Lotti Edificabili		<b>€. 443.000,00</b>
<b>COMUNE DI CAPANNORI</b>		
Lotti Terreno		<b>€. 35.000,00</b>

Data consegna perizia:

Pisa li 09/04/2013

Periti/Valutatori: TITOLO-NOME COGNOME

Geometra Stefano DEL GRATTA



#### **Allegati:**

1. Visure catastali attuali;
2. Planimetrie catastali ed Elaborato planimetrico;
3. Estratti di mappa catastale;
4. Certificati Destinazione Urbanistica;