

COPIA

martini roberto-ruggeri rossella architetti associati
borgo stretto 35 56100 pisa tel.-fax 050 542793 p.iva 01239240508
E-mail : martirob@tin.it



Perizia tecnico estimativa

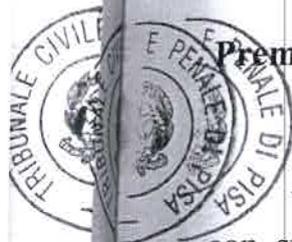
di n. 8 unità residenziali, n. 10 garages n 10 ripostigli
n.8 magazzini e n.9 locali commerciali

P.E.E.P. del capoluogo nel Comune di Vicopisano (PI)



Fig.1





Premessa



La presente perizia viene redatta dal sottoscritto arch. Martini Roberto con studio in Pisa Borgo Stretto, 35 iscritto all'Albo degli architetti della provincia di Pisa al n° 44, su incarico affidatoci dal Dott. Dell'Innocenti Franco con studio in Pisa via Bonanno Pisano 85 in qualità di Commissario Liquidatore della
con sede nel comune di

postata in liquidazione coatta amministrativa con D.M. n°433/2015 del 28.07.2015, al fine di accertare il più probabile valor di commercializzazione attuale degli immobili, come più avanti dettagliatamente individuati ed analizzati, di proprietà della cooperativa Montecalvoli.

A tale scopo lo scrivente ha effettuato vari sopralluoghi sui beni oggetto di stima tutti facenti parte di una più vasta lottizzazione realizzata dalla stessa cooperativa Montecalvoli.



Fig. 2



Inquadramento territoriale del P.E.E.P. e caratteristiche generali di zona

Il complesso residenziale realizzato dalla società cooperativa Montecalvoli è ubicato in zona semiperiferica del comune di Vicopisano, ma poco distante dal centro storico situato a nord-est.

Il P.E.E.P. è servito dalla via Armando Diaz anche di accesso al Centro Storico di Vicopisano per chi proviene dalla rete stradale principale da Cascina (dalla S.G.C. FI-PI-LI) e che porta tramite Bientina all'Autostrata Firenze- Mare.

Il complesso come individuato nella presente vista satellitare (fig.2), è stato realizzato in area di proprietà della

Detto P.E.E.P. è stato oggetto di specifica convenzione tra la e l'Amministrazione Comunale per realizzare le abitazioni, i servizi e tutte le Opere di Urbanizzazione comprensive degli allacciamenti alle reti dei servizi pubblici esistenti al margine dell'area d'intervento.

La legittimazione dei beni oggetto di stima, così come realizzati e visionati, è data inizialmente dal Permesso di Costruire n. 4 del 01/03/2006 e dal Permesso a Costruire n. 10 del 16/04/2009, integrati dalle successive modifiche, fino alla definizione grafica dello Stato Finale e Conformità edilizia depositata al Comune di Vicopisano con protocollo n. 3415 del 13/03/2013 e fino allo Stato Finale e Conformità delle Opere di Urbanizzazione protocollo n.15142 del 06/11/2012.

Descrizione qualitativa del complesso residenziale

Individuazione dei beni liberi da valutare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il complesso residenziale e di servizi ha permesso la realizzazione di 26 alloggi di tipologia "A" villette "a schiera" con garages e di 18 alloggi di edifici "in linea" di tipologia "B" con un piano terra destinato ad attività commerciali ed un piano interrato adibito a garages e magazzini, serviti da un'unica ampia rampa di accesso carrabile oltre ad ulteriori 4 vie di fuga con scale di collegamento direttamente all'esterno.

Dette caratteristiche tipologiche sono fissate all'art.2 comma 1,2 della Convenzione vincolante firmata dalla _____ con l'Amministrazione Comunale.

La _____ attuataria ha realizzato l'intero complesso secondo le norme di edilizia attuali anche per quanto riguarda la normativa anti-sismica con rispondenza ai requisiti acustici, termici, di sicurezza e la realizzazione della linea vita in copertura.

Le caratteristiche dei materiali usati risultano di medio-alto pregio al di sopra della destinazione edilizia, economica e popolare, a cui erano destinati. Ciò è dimostrato dalla scelta di particolari esteticamente rispondenti alla qualità ambientale dell'hinterland in cui si collocano gli edifici. Infatti è stata realizzata una gronda aggettante di pregio a protezione dei prospetti con mensolature in legno di castagno e mezzane in cotto a vista; gli infissi in legno mogano meranti verniciati con vetro camera, oscurati da persiane alla fiorentina ancora in mogano verniciati flatting.

L'immagine complessiva che si ottiene è quella di un complesso residenziale medio-borghese con villette a schiera per altro tutte assegnate ai

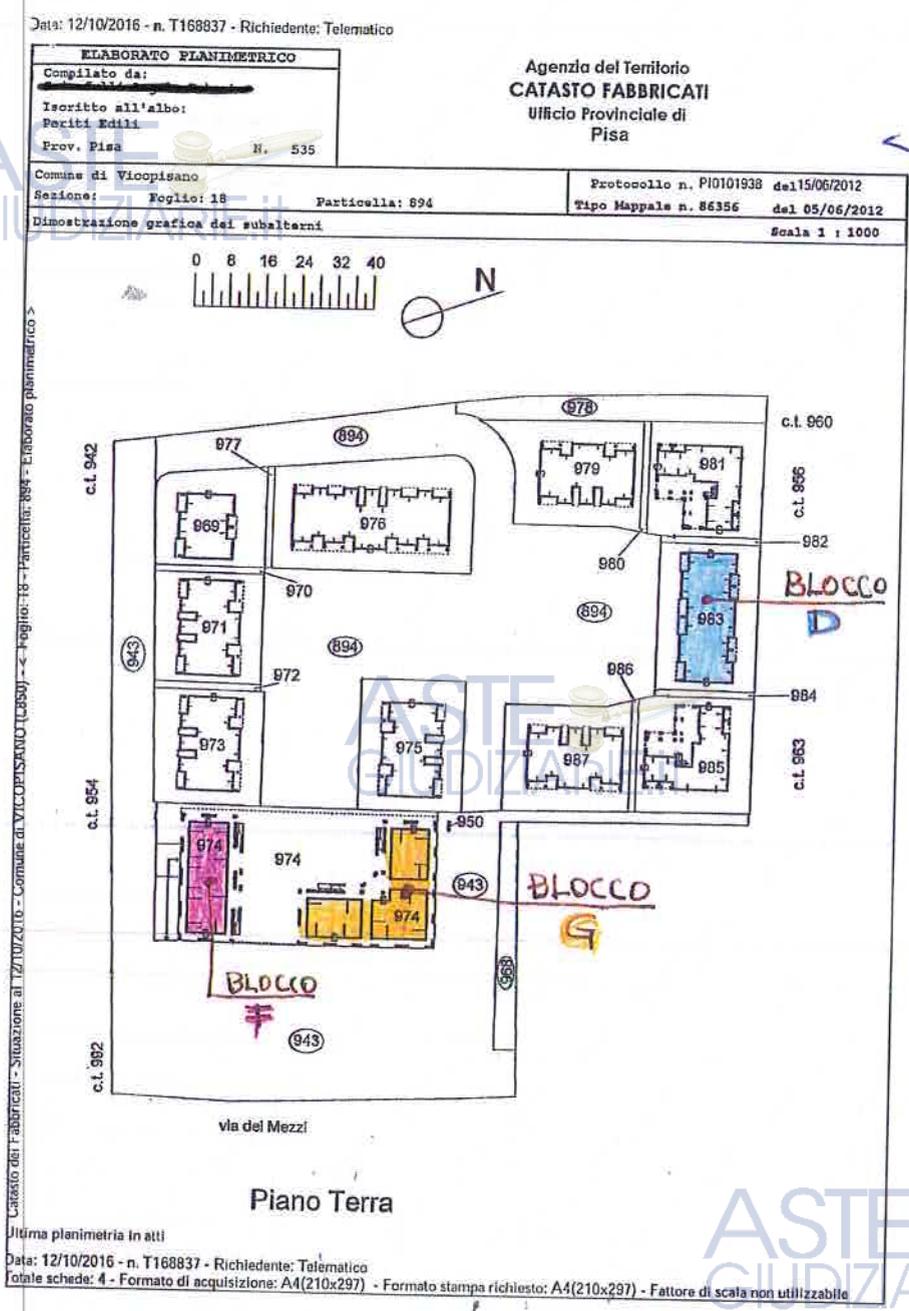
ASTE
GIUDIZIARIE.it



soci della cooperativa ad eccezione di un'unica e precisamente la "D2" oggetto della presente perizia (Fig.3,4).



ASTE GIUDIZIARIE.IT



ASTE GIUDIZIARIE.IT

Fig. 3



Data: 12/10/2016 - n. T170157 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	
Iscritto all'albo:	Feriti Edili
Prov. Pisa	N. 535

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Pisa

ASTE GIUDIZIARIE.it



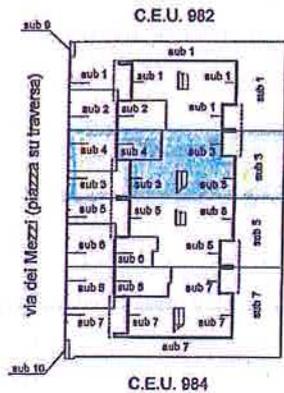
Comune di Vicopisano	Protocollo n. PI0115171 del 12/07/2012
Sezione: Foglio: 18 Particella: 983	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

0 2 4 6 8 10



ASTE GIUDIZIARIE.it

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/10/2016 - Comune di VICOPISANO (L.380) - Foglio: 18 - Particella: 983 - Laboratorio planimetrico

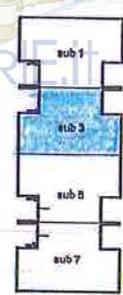


ALLOGGIO
 D2

Piano Terra



Piano Primo



Piano Sottotetto (soffitta)

Data: 12/10/2016 - n. T170157 - Richiedente: Telematico
 totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Fig. 4

ASTE GIUDIZIARIE.it

Non è casuale che dei 26 alloggi sia rimasta una sola villetta pure assegnata a socio che non avendo "i requisiti imposti dalla convenzione".

ASTE GIUDIZIARIE.it



sopra citata dovrà a breve liberare come di fatto si è impegnato a fare; pertanto la ns. valutazione sarà effettuata come bene libero e subito utilizzabile.

Anche la realizzazione degli edifici tipo "B" "in linea" rispondono a caratteristiche elevate sia nei prospetti degli edifici, ma anche negli elementi a terra come le scale in pietra serena, i porticati in cotto e tutte le parti condominiali rifinite e collegate con piazze e verde pubblico ben curato, delimitato da cordoli tutto rispondente al progetto delle Opere di Urbanizzazione completamente realizzato anche negli impianti e nei sottoservizi; così come previsto e normato dalla convenzione più volte richiamata.

La cooperativa ha realizzato gli edifici "in linea" ove trovano collocazione 18 alloggi oltre a negozi a terra e garages e magazzini al piano interrato; di tutti questi alloggi ne sono **rimasti liberi e non assegnati 7** che sono oggetto della presente perizia.

Gli alloggi liberi sono identificati nella planimetria (fig.3) :

- **n.2 nel blocco F** e precisamente F7 ed F8;
- **n.5 nel blocco G** e precisamente G6,G7, G8, G9, G10.

Al piano terra nel blocco F sono individuati **n.4 fondi commerciali** che risultano essere ancora liberi, specificatamente: F1, F2, F3,F4 oggetto della perizia.

Nel blocco G sono individuati **5 fondi commerciali** che risultano tutti liberi e cioè: G1, G2, G3, G4, G5, oggetto della perizia.

Nel piano interrato che sostiene sia l'edificio F che l'edificio G, oltre a sostenere la piazza al piano terra di collegamento fra i due fabbricati , trovano articolazione 16 garages,10 ripostigli e 8 magazzini.

Dei 16 garages realizzati ne risultano ancora **liberi 10**, precisamente F7 e F8, G6, G7, G8, G9, G10, AUT1, AUT2, AUT3.

Gli 8 magazzi e i 10 ripostigli sono tutti liberi e oggetto della perizia.

Data: 12/10/2016 - n. T166986 - Richiedente: Telematico



ASTE GIUDIZIARIE.IT

Chiusato dai Fabbricanti - Situazione al 12/10/2016 - Comune di VICOPISSANO (T.S30) - < Foglio: 18 - Particella: 974 - Elaborato planimetrico >

INDAGAMENTO PLANIMETRICO	Completato dal: SCATASO FABBRICATI	Prov. 2444	Pr. 373
Comune di: Vicopisano	Particella n. 974	Particella n. 974	Particella n. 974
Particella n. 974	Particella n. 974	Particella n. 974	Particella n. 974



Data: 12/10/2016 - n. T166986 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 8 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Fig. 5

ASTE GIUDIZIARIE.IT



Data: 12/10/2016 - n. T166986 - Richiedente: Telematico



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/10/2016 - Comune di VICOPISANO (L.850) - <- Foglio: 18 - Particella: 974 - Elaborato planimetrico >

ELABORAZIONE PLANIMETRICA
 Comune di Vicopisano
 Foglio: 18
 Particella: 974
 Tipo: Mappa n. 313
 Scala: 1 : 250
 Inventario all'Abate Pirelli M.M.L.
 Proprietà n. 12070007 del. del.
 Foglio: 18
 Particella: 974



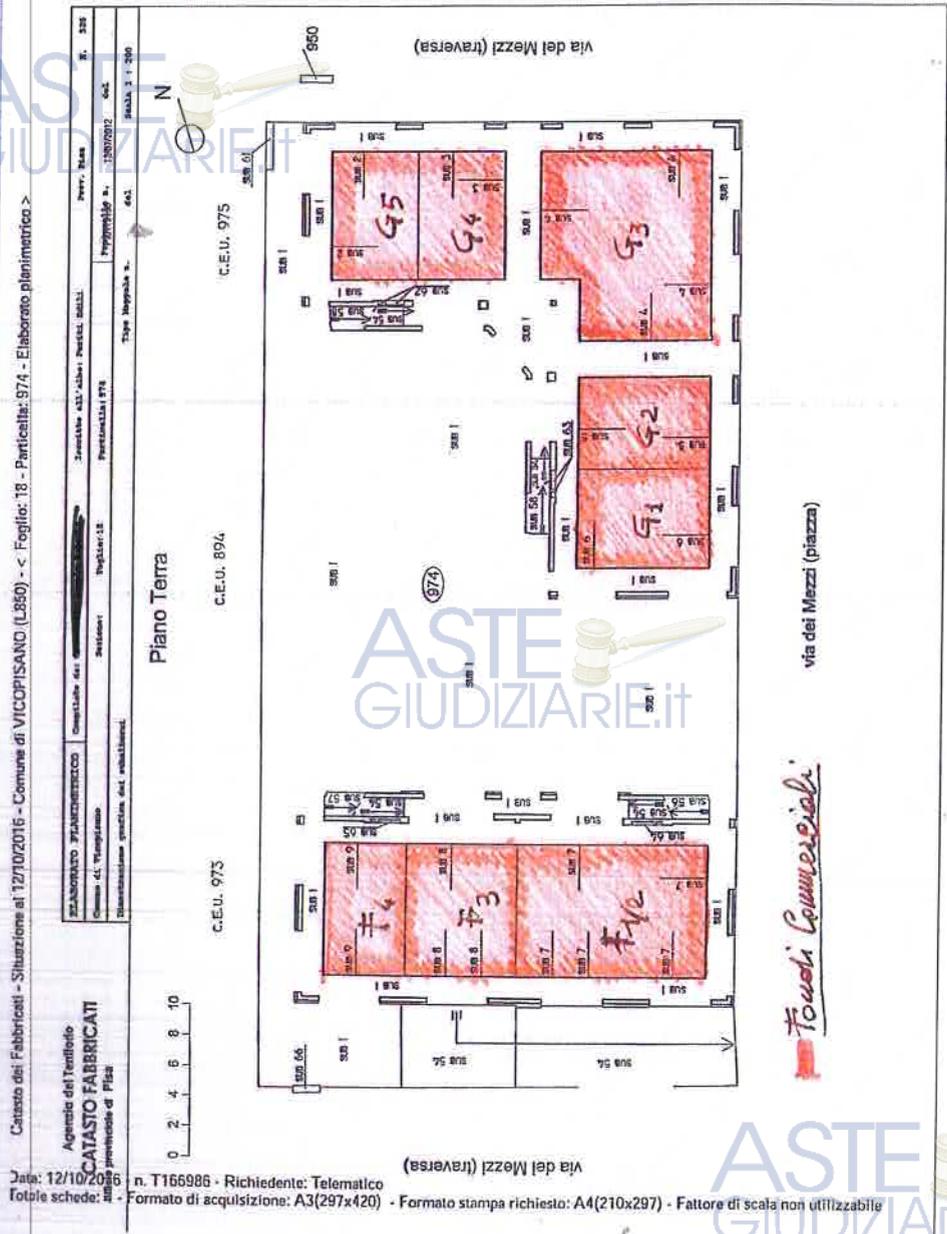
Aloggi locati

Data: 12/10/2016 n. T166986 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 1 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

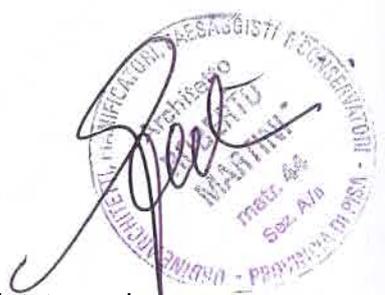
Fig. 6



Data: 12/10/2016 - n. T166986 - Richiedente: Telematico



Data: 12/10/2016 - n. T166986 - Richiedente: Telematico
 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

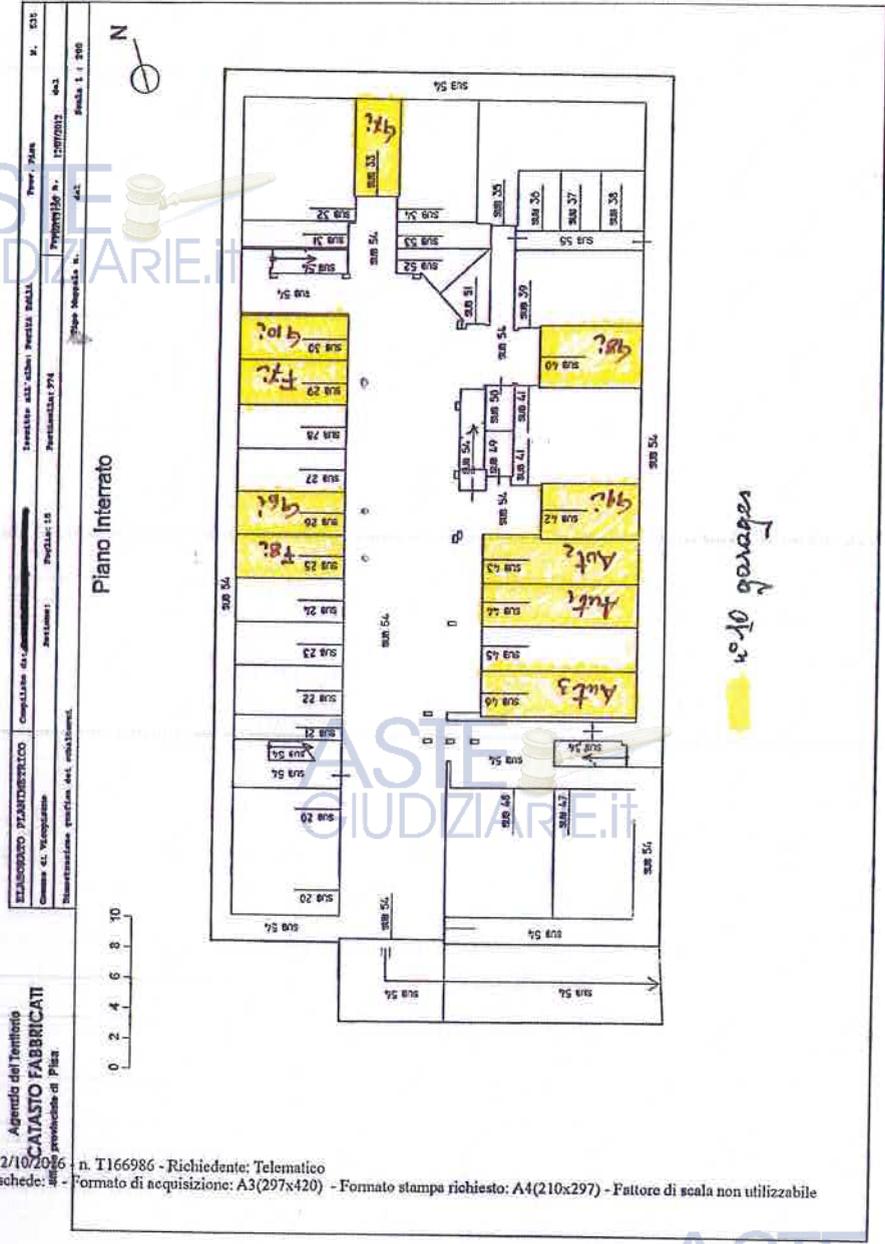


Data: 12/10/2016 - n. T166986 - Richiedente: Telematico

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/10/2016 - Comune di VICOPISANO (L.850) - < Foglio: 18 - Particella: 974 - Elaborato planimetrico >



Data: 12/10/2016 n. T166986 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 8 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Fig. 8

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

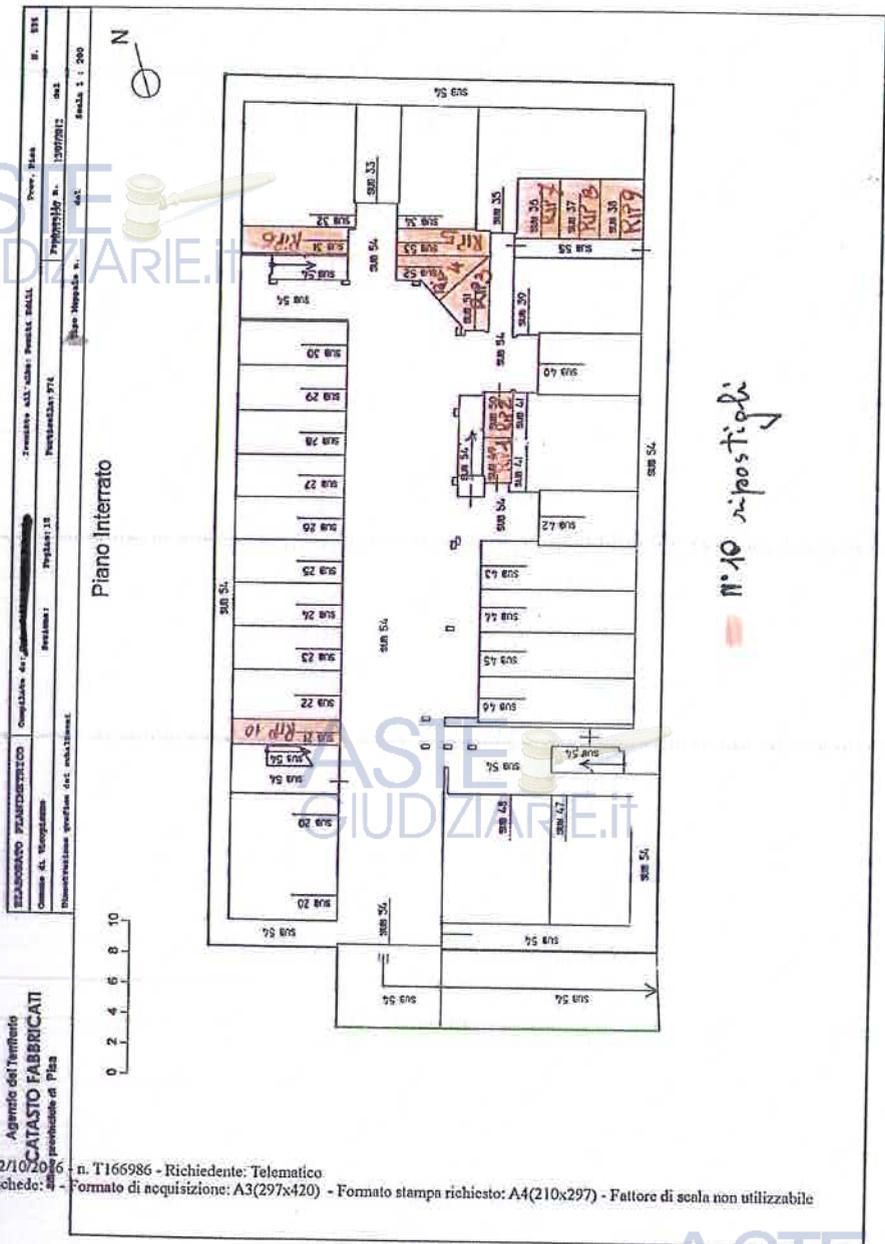
Handwritten signature
 Tribunale di Pisa - Procura di Pisa - SOG. ALTA

Data: 12/10/2016 - n. T166986 - Richiedente: Telematico

ASTE GIUDIZIARIE.it



Catasto del Fabbricati - Situazione al 12/10/2016 - Comune di VICOPISANO (L.850) - < Foglio: 18 - Particella: 974 - Elaborato planimetrico >

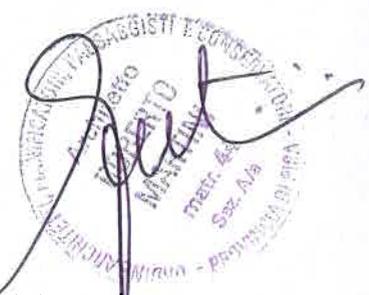


Data: 12/10/2016 n. T166986 - Richiedente: Telematico
 Totale scheda: 4 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Fig. 9

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



Data: 12/10/2016 - n. T166986 - Richiedente: Telematico



ASTE GIUDIZIARIE.it

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/10/2016 - Comune di VICOPISANO (LR50) - Foglio: 18 - Particella: 974 - Elaborato planimetrico >



N°8 Hogazzini



Data: 12/10/2016 n. T166986 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Fig. 10

ASTE GIUDIZIARIE.it



Identificazione catastale dei beni da valutare oggetto di perizia e collazione dei vari beni nelle piante allegate. (fig 3,4,5,6,7,8,9,10)

Gli immobili oggetto della perizia sono catastalmente così individuati:

ASTE GIUDIZIARIE.IT DATI IDENTIFICATIVI				
FOGLIO	MAPPALE	SUB	DEFINIZIONE IMMOBILE	IDENTIFICAZIONE CARTOGRAFICA (FIG 3,4,5,6,7,8,9,10)
18	974	2	Fondo commerciale	G5
18	974	3	Fondo commerciale	G4
18	974	4	Fondo commerciale	G3
18	974	5	Fondo commerciale	G2
18	974	6	Fondo commerciale	G1
18	974	7	Fondo commerciale	F1/2
18	974	8	Fondo commerciale	F3
18	974	9	Fondo commerciale	F4
18	974	11	Appartamento	G10 X
18	974	12	Appartamento	G9
18	974	13	Appartamento	G8 X
18	974	14	Appartamento	G7 X
18	974	15	Appartamento	G6
18	974	18	Appartamento	F7
18	974	19	Appartamento	F8
18	974	20	Magazzino	F4i
18	974	21	Ripostiglio	RIP.10
18	974	25	Garage	F8i

> 2024
> 2024
> 2024



18	974	26	Garage	G6i
18	974	29	Garage	F7i
18	974	30	Garage	G10i
18	974	31	Ripostiglio	RIP6
18	974	32	Magazzino	G5i
18	974	33	Garage	G7i
18	974	34	Magazzino	G4i
18	974	35	Magazzino	G3i
18	974	36	Ripostiglio	RIP.7
18	974	37	Ripostiglio	RIP.8
18	974	38	Ripostiglio	RIP.9
18	974	39	Magazzino	G2i
18	974	40	Garage	G8i
18	974	41	Magazzino	G1i
18	974	42	Garage	G9i
18	974	43	Garage	AUT2
18	974	44	Garage	AUT1
18	974	46	Garage	AUT3
18	974	47	Magazzino	F1i
18	974	48	Magazzino	F2i
18	974	49	Ripostiglio	RIP.1
18	974	50	Ripostiglio	RIP.2
18	974	51	Ripostiglio	RIP.3
18	974	52	Ripostiglio	RIP.4
18	974	53	Ripostiglio	RIP.5
18	983	3	Villetta a schiera	

18	983	4	Garage della villetta a schiera	D2
----	-----	---	------------------------------------	----

Per una più chiara individuazione dei beni oggetto di stima si veda la planimetria allegata dove sono indicati tutti gli oggetti a cui si riferisce la presente perizia estimativa (fig da 3 a 10).

DATI IDENTIFICATIVI			
FOGLIO	MAPPALE	SUB	DEFINIZIONE IMMOBILE
18	943		Area urbana
18	968		Area urbana

Dette proprietà sono da assegnare alla proprietà pubblica comunale così come stabilito dalla convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale e quindi privi di valore commerciale.

Convenzioni, Servitù ed Oneri reali

Dopo il recepimento e l'analisi della documentazione in atti presso gli Enti preposti normativamente per la realizzabilità del P.E.E.P., sono emerse una serie di servitù ed oneri aggiunti pregiudizievoli da considerarsi riduttivi della piena e libera proprietà dei beni oggetto di stima.

In primo luogo la convenzione firmata tra Ente locale e stabilisce anche il prezzo massimo di cessione del bene, successivamente modificato dalla delibera comunale n.5 del 23/02/2012 a seguito della

richiesta della La delibera comunale fissava il prezzo di cessione in €/mq 1.801,93 per gli alloggi inseriti negli edifici "in linea" e in €/mq 1.829,03 per gli alloggi inseriti negli edifici "a schiera".

Nella convenzione viene stabilito il metodo di determinazione della Superficie Complessiva come somma della Superficie Utile con l'aggiunta del 60% della Superficie non residenziale e con ciò scaturisce la valutazione del prezzo massimo di vendita moltiplicando il prezzo unitario con la Superficie Complessiva (S.C.) del bene.

Dobbiamo considerare alcuni oneri da defalcare dai prezzi determinati riguardanti la mancanza del Certificato di Abitabilità, del C.P.I. e del Collaudo Statico ancora da redigere.

La convenzione prevede anche la realizzazione di 4 alloggi da assegnare in locazione a fini sociali per la durata di 10 anni.

Questo onere vincolante della convenzione è già stato espletato dalla [redacted], in quanto 3 alloggi (G7,G8,G10), ancora di proprietà della cooperativa, risultano locati dal 2014 e saranno anche oggetto della presente perizia, inoltre un altro alloggio (F6), è stato venduto della nuova proprietà rispetta questo vincolo con una locazione ad affitto sociale. Questo alloggio non è oggetto di perizia.

Quest'ultimo con i 3 precedenti risponde pienamente al vincolo fissato dalla convenzione di "affittare a costi sociali 4 alloggi realizzati", per la durata di 10 anni.

Da valutare anche in detrazione la gestione e manutenzione generale delle opere pubbliche quali: verde, pista ciclabile, impianto d'illuminazione pubblica, e quant'altro previsto dal P.E.E.P. così come approvato; anche per questo onere dovremo considerare una detrazione di valore del bene.



Per tutte queste gestioni funzionali delle Opere di Urbanizzazione è stato redatto un regolamento condominiale con la ripartizione condominiale degli oneri a carico dei singoli utenti, ovvero dei singoli proprietari dei beni così come si articola il complesso residenziale, commerciale e spazi di servizio correlati.

Criteri estimativi generali

La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima "ordinaria".

Tra i vari aspetti economici si ritiene, per la determinazione del congruo valore, procedere con quello a "valore di mercato".

Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che, a ns. giudizio, un bene otterrebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato in cui insiste e con i vincoli sopra riportati.

Consiste nella previsione del valore che con maggiore probabilità verrebbe ceduto in proprietà il bene se questo fosse posto in vendita.

Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento.

Nella fattispecie non si riscontra detto mercato, pur tuttavia è possibile reperire informazioni relative a fabbricati aventi stessa destinazione urbanistica per poi tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima.

Nel ns. caso la valutazione di partenza come massima consentita non deve riferirsi ai vincoli imposti legislativamente dalla convenzione in essere come sopra richiamata; ma dobbiamo confrontarla con l'attuale situazione di mercato, riferendosi esplicitamente alle indagini e ricerche di mercato per oggetti simili.

I valori massimi consentiti per gli alloggi dalla convenzione firmata con l'amministrazione comunale risultano:

- 1801,93 €/mq per gli alloggi inseriti in edifici "in linea";
- 1829,03€/mq per le villette "a schiera" con garage.

da applicarsi alla Superficie Complessiva

Per i fondi commerciali, i garages nel piano interrato, i magazzini ed i ripostigli non viene posta alcuna limitazione vincolante dalla convenzione.

Nel reperimento di informazioni sul mercato immobiliare e presso operatori economici del settore, presso tecnici di zona che ben conoscono la situazione del mercato, abbiamo ricavato un prezzo medio di riferimento distinto per categoria funzionale:

- 1.700,00 €/mq per edifici "in linea" e "a schiera";
- 1.300,00 €/mq per fondi commerciali;
- 800,00 €/mq per garage in piano interrato e fuori terra;
- 850,00 €/mq per ripostiglio in piano interrato;
- 600,00 €/mq per magazzini in piano interrato

Abbiamo poi analizzato le quotazioni di mercato territoriale, Vicopisano capoluogo, così come determinate dall'Agenzia del Territorio per edifici di classe e categorie simili al bene oggetto di stima.

Da ciò scaturisce un valore medio presunto dall'Agenzia del Territorio distinti per categoria funzionale:

- 1.500,00 €/mq per edifici "in linea";
- 1.575,00 €/mq per edifici "a schiera";
- 1170,00 €/mq per fondi commerciali;
- 680,00 €/mq per garage in piano interrato e fuori terra;
- 600,00 €/mq per ripostiglio in piano interrato;
- 600,00 €/mq per magazzini in piano interrato

Pertanto la ns. valutazione ha messo a confronto e mediato tra quest'ultimi due metodi di stima sopra riportati ottenendo, così il più probabile valore di vendita del bene all'attualità.

A titolo esemplificativo applichiamo il ns. metodo alla sola villetta "a schiera" (D2) da stimare e si ha:

per il "metodo territoriale" per villetta similare:

$$1.700,00 \text{ €/mq} \times 151 \text{ mq} = 256.700,00 \text{ €}$$

per l'"Agenzia del Territorio" per villetta similare:

$$1.575,00 \text{ €/mq} \times 151 \text{ mq} = 226.500,00 \text{ €}$$

Per questa ns. impostazione per la villetta "a schiera" si determina il valore di stima in € = $(256.700,00 + 226.500,00) / 2 = 241.600,00 \text{ €}$

Si ottiene così il probabile valore di mercato applicabile agli edifici di nuova costruzione, liberi ed utilizzabili e si ha il valore unitario per ogni categoria funzionale dei beni oggetto di stima:

- 1.600,00 €/mq per edifici “in linea”;
- 1.638,00 €/mq per edifici “a schiera”;
- 1235,00 €/mq per fondi commerciali;
- 740,00 €/mq per garage in piano interrato e fuori terra;
- 725,00 €/mq per ripostiglio in piano interrato;
- 600,00 €/mq per magazzini in piano interrato



A questo valore stimato bisogna applicare un abbattimento causato dai vincoli convenzionali, dai lavori, dalle certificazioni ancora da eseguire e regolamentare, **che sono stimate in detrazione nella percentuale del 15%** del valore reale e pertanto otteniamo **la stima più probabile di commercializzazione:**

- 1.360,00 €/mq per edifici “in linea”;
- 1.392,30 €/mq per edifici “a schiera”;
- 1049,75 €/mq per fondi commerciali;
- 629,00 €/mq per garage in piano interrato e fuori terra;
- 616,25 €/mq per ripostiglio in piano interrato;
- 510,00 €/mq per magazzini in piano interrato

Questo valore unitario rappresenta il più probabile valore di mercato unitario (al mq) per ogni categoria di bene oggetto di stima.

Conclusioni

In conclusione riteniamo congrua una valutazione sopra riportata per la superficie utile lorda dell'abitazione e delle altre destinazioni; stima che tiene anche di conto di tutti i vincoli dovuti dalla convenzione e dalla legislazione che regola gli alloggi inseriti nei P.E.E.P.

In particolare la necessità di completare l'iter burocratico fino alla definitiva certificazione di abitabilità e la manutenzione di tutte le opere di urbanizzazione a totale carico del complesso residenziale e commerciale.

Da ciò si riporta la tabella di valutazione per una reale commercializzazione attuale dei beni, individuati singolarmente nelle planimetrie (fig da 3 a 10).

DATI IDENTIFICATIVI					
CESPITE		MQ	€/MQ	STIMA FINALE	
Individuazione catastale	Individuazione in planimetria allegata (fig....)	(SUP LORDA)		dei beni liberi	
Fondo commerciale foglio 18 part. 974 sub2	G5	43	1049,75	<u>45.139,25</u>	
Fondo commerciale foglio 18 part. 974 sub3	G4	42	1049,75	<u>44.089,50</u>	
Fondo commerciale foglio 18 part. 974 sub4	G3	119	1049,75	<u>124.920,25</u>	
Fondo commerciale foglio 18 part. 974 sub5	G2	45	1049,75	<u>47.238,75</u>	
Fondo commerciale foglio 18 part. 974 sub6	G1	50	1049,75	<u>52.487,50</u>	

L. 1 xxxxx
L. 2 xxxxx
L. 3 xxxxx
L. 4 xxxxx

Stampa circolare con firma e dati: TRIBUNALE CIVILE DI PISA, SEZIONE UNICA, UFFICIO DI PUBBLICAZIONE, 11/07/2009, P. 44, Sec. A/4, P. 11/07/2009

Fondo commerciale foglio 18 part. <u>974 sub7</u>	F1/2	99	1049,75	103.925,25
Fondo commerciale foglio 18 part. <u>974 sub8</u>	F3	57	1049,75	59.835,75
Fondo commerciale foglio 18 part. <u>974 sub9</u>	F4	42	1049,75	44.089,50
Appartamento foglio 18 part. <u>974 sub12</u>	G9	106	1.360,00	144.160,00
Appartamento foglio 18 part. <u>974 sub15</u>	G6	106	1.360,00	144.160,00
Appartamento foglio 18 part. <u>974 sub18</u>	F7	95	1.360,00	129.200,00
Appartamento foglio 18 part. <u>974 sub19</u>	F8	93	1.360,00	126.480,00
Magazzino foglio 18 part. <u>974 sub20</u>	F4i	58	510,00	29.580,00
Ripostiglio foglio 18 part. <u>974 sub21</u>	RIP.10	11	616,25	6.778,75
Garage foglio 18 part. <u>974 sub25</u>	F8i	20	629,00	12.580,00
Garage foglio 18 part. <u>974 sub26</u>	G6i	20	629,00	12.580,00
Garage foglio 18 part. <u>974 sub29</u>	F7i	20	629,00	12.580,00
Garage foglio 18 part. <u>974 sub30</u>	G10i	21	629,00	13.209,00

L. 6 xxxxx
L. 7
L. 8x
L. 9 xxxxx
L. 10 xxx
L. 11 xxxx
L. 12 xx
L. 13x
L. 14
L. 15 xx
L. 16 xxx
L. 17 xxxx
L. 18. 2

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

[Handwritten signature]
MARTINI ROBERTO-RUGGERI ROSSELLA ARCHITETTI ASSOCIATI
borgo stretto 35 56100 PISA
tel. fax 050 542793
p.iva 01239240508
E-mail: martirob@tin.it
Secc. A/la

martini roberto-ruggeri rossella architetti associati

borgo stretto 35 56100 pisa tel.-fax 050 542793 p.iva 01239240508

E-mail : martirob@tin.it

Ripostiglio foglio 18 part. 974 sub31	RIP6	11	616,25	<u>6.778,75</u>	
Magazzino foglio 18 part. 974 sub32	G5i	58	510,00	<u>29.580,00</u>	xxxxx L.20
Garage foglio 18 part. 974 sub33	G7i	18	629,00	<u>11.322,00</u>	L.21 @
Magazzino foglio 18 part. 974 sub34	G4i	39	510,00	<u>19.890,00</u>	L.22 xxxxx
Magazzino foglio 18 part. 974 sub35	G3i	57	510,00	<u>29.070,00</u>	L.23 xxxxx
Ripostiglio foglio 18 part. 974 sub36	RIP.7	10	616,25	<u>6.162,50</u>	L.24
Ripostiglio foglio 18 part. 974 sub37	RIP.8	10	616,25	<u>6.162,50</u>	L.25
Ripostiglio foglio 18 part. 974 sub38	RIP.9	11	616,25	<u>6.778,75</u>	L.26
Magazzino foglio 18 part. 974 sub39	G2i	40	510,00	<u>20.400,00</u>	L.27 xxxxx
Garage foglio 18 part. 974 sub40	G8i	25	629,00	<u>15.725,00</u>	L.28 @
Magazzino foglio 18 part. 974 sub41	G1i	49	510,00	<u>24.990,00</u>	L.29 xxxxx
Garage foglio 18 part. 974 sub42	G9i	22	629,00	<u>13.838,00</u>	L.30 xxxxx
Garage foglio 18 part. 974 sub43	AUT2	28	510,00	<u>14.280,00</u>	L.31



Garage foglio 18 part. 974 sub44	AUT1	27	510,00	13.770,00
Garage foglio 18 part. 974 sub46	AUT3	30	629,00	18.870,00
Magazzino foglio 18 part. 974 sub47	F1i	44	510,00	22.440,00
Magazzino foglio 18 part. 974 sub48	F2i	58	510,00	29.580,00
Ripostiglio foglio 18 part. 974 sub49	RIP.1	5	616,25	3.081,25
Ripostiglio foglio 18 part. 974 sub50	RIP.2	5	616,25	3.081,25
Ripostiglio foglio 18 part. 974 sub51	RIP.3	9	616,25	5.546,25
Ripostiglio foglio 18 part. 974 sub52	RIP.4	9	616,25	5.546,25
Ripostiglio foglio 18 part. 974 sub53	RIP.5	10	616,25	6.162,50
Villetta a schiera foglio 18 part. 983 sub3	D2	151	1.392,30	210.237,30+
Garage della villetta foglio 18 part. 983 sub4		14	629,00	8.806,00= 219.043,30

L.32
L.33
L.34
L.35
L.36
L.37
L.38
L.39
L.40
L.41

XXXXXX
XXXXXX
XXXXXX
XXXXXX

FELIZIANI

I tre alloggi locati a canone sociale hanno una ridotta commercializzazione e quindi il valore reale attuale, secondo quanto verificato sul mercato, si riduce di una percentuale da noi valutata nel 10%;



questa riduzione è generata dalla difficoltà di commercializzazione del bene e dalle necessarie manutenzioni che occorreranno durante e dopo il periodo vincolante dei 10 anni.

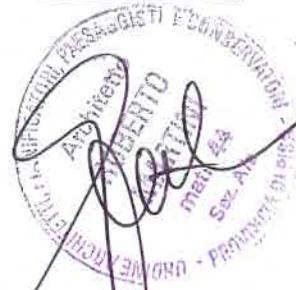
Pertanto la valutazione commerciale attuale da noi stimata degli alloggi G10,G8,G7 è data dalla seguente tabella:

DATI IDENTIFICATIVI					
CESPITE		MQ (Sup lorda)	€/MQ	STIMA FINALE	
Individuazione catastale	Individuazione in planimetria allegata (fig 3)			dei beni locati a canone sociale	con riduzione del 10%
Appartamento foglio 18 part. 974 sub11	G10	85	1.360,00	115.600,00	104.040,00
Appartamento foglio 18 part. 974 sub13	G8	95	1.360,00	129.200,00	116.280,00
Appartamento foglio 18 part. 974 sub14	G7	88	1.360,00	119.680,00	107.712,00

L. 42 ⊗₁

L. 43 ⊗₁₁

L. 44 ⊗₁₁₁



In conclusione l'ammontare totale periziato è stimato in € 2.013163,80
totali e generali che sinteticamente estrapolati dalle schede sopra riportate
individuano:

- N. 1 villetta duplex libera (D2) per€=219.043,30;
 - N. 4 alloggi liberi (G9, G6, F7, F8) per€ 544.000,00;
 - N.3 alloggi locati (G10, G8,G7) per..... €=328.033,00;
 - N.9 locali commerciali (G5, G4, G3,G2,G, F1/2,F3,F4)
per€=521725,75;
 - N.10 garages (F7i, F8i,G6i, G7i,G8i,G9i, G10i, AUT1,AUT2,AUT3)
per..... € 138754,00;
 - N.10 ripostigli (RIP. da 1 a 10) per.....€ 56.078,75;
 - N.8 magazzini (F4i,G5i, G4i,G3i,G2i,G1i,F1i,F2i) per€ 205.530,00.
- totale= € 2.013163,80**

Pisa, 18.10.2016

Il tecnico estimatore
dott. arch. roberto martini


Architetto
ROBERTO
MARTINI
matr. 44
Sez. A/3
PROVINCIA DI PISA



ASTE GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PISA

Piazza della Repubblica - 56100 - Pisa - tel. 050.513.711 - fax. 050.513.807 - e-mail: tribunale.pisa@giustizia.it

n. 97/16 / Reg. Mod. 17/II

ASTE GIUDIZIARIE.it

Verbale di asseverazione di perizia stragiudiziale

L'anno 2016..., il giorno 7 del mese di NOVEMBRE..., nell'Ufficio intestato, davanti al sottoscritto titolare della funzione di cui all'art. 5 del Regio Decreto. n. 1366/22, è personalmente presente ...I... sig. dott. arch. MARTINI ROBERTO, nat. o a Colei' (Pise) (..... PISA.....) il 08/04/1945, residente in

(P.i.), Via Piazza, identificat. o con n. 4 rilasciato da P in data 30-10-2009

il quale chiede di asseverare l'allegata perizia affidatagli dal dott. Dell'Innocenti Franco con studio in Pisa via Bonanno Pisano 85

Dopo essere stato ammonito sulle conseguenze penali e civili del giuramento che sta per prestare, pronuncia la formula di rito:

"giuro di avere bene e fedelmente adempiuto l'incarico affidatomi, qual perito, al solo scopo di far conoscere, a chi spetti, la verità".

L.C.S.

Il Perito
Martini Roberto
matr. 44
Sez. A/3
PROVINCIA DI PISA

Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Daniela Garzella