

Geom. Mirko Gioli

Via Tosco Romagnola n. 827
56021 - San Frediano a Settimo di Cascina (Pi)
Tel. 050.741358, Fax. 050.748403
E-mail: studioantonelligioli@yahoo.it



TRIBUNALE DI PISA

CONCORDATO PREVENTIVO n. 11/2009

PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO DELLA SOCIETA' G.B.G. di
GIUSTI LUCA & C. s.n.c. IN LIQUIDAZIONE

RELAZIONE PRELIMINARE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La seguente relazione tecnico-estimativa, visti i tempi ristretti per la sua stesura, potrà essere parzialmente modificata alla luce di più approfondite ricerche.

Nominato con provvedimento del Giudice delegato al concordato preventivo, Dott. Leonardo Magnesa, in data 12.6.2009, esperto per la valutazione degli immobili di proprietà dei Sig. Giusti Luca e Bellini Mario soci della società in liquidazione G.B.G. di Giusti Luca & C. s.n.c., il sottoscritto C.T.U. ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato il giuramento in data 15.6.2009.

Premesso che:

Con decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo del Tribunale di Pisa n. 4474 del 3.6.2009, depositato in cancelleria il 5.6.2009, la società G.B.G. di Giusti Luca & C. s.n.c. veniva ammessa alla procedura di concordato preventivo n. 11/09 R.C.P., e che i soci della stessa hanno posto a garanzia i beni immobili di loro proprietà e che la

sig. Giusti Nadia, moglie del sig. Bellini Mario e i sig.ri Giusti Paolo e Calcinai Nilvana, genitori del Sig. Giusti Luca, si sono impegnati, qualora necessario a cedere i propri diritti vantati sugli immobili posti a garanzia di cui in appresso.

Al fine della redazione della presente perizia tecnico estimativa preliminare ho effettuato il sopralluogo presso gli immobili in data 16.6.2009 e 19.6.2009 come da verbale allegato alla presente, ho poi dato comunicazione dell'avvenuto sopralluogo al commissario Dott.ssa Francesca Delli e al liquidatore Rag. Marco Martini tramite fax il 22.6.2009.

Al fine della redazione della presente relazione tecnico estimativa si sono divisi gli immobili posti a garanzia in quattro lotti ovvero:

LOTTO A: Appartamento per civile abitazione ubicato in Cascina, via Nicolodi di nuda proprietà Giusti Luca e usufrutto Giusti Paolo e Calcinai Nilvana (imm. punto 4 richiesta c.t.u. Dott. Francesca Delli);

LOTTO B: Villetta per civile abitazione ubicata in Cascina, via Nicolodi, di proprietà per un mezzo Giusti Luca (imm. punto 3 richiesta c.t.u. Dott. Francesca Delli);

LOTTO C: Villetta per civile abitazione ubicata in Cascina, via Cammeo, di proprietà per un mezzo Bellini Mario e per un mezzo Giusti Nadia (imm. punto 1 richiesta c.t.u. Dott. Francesca Delli);

LOTTO D: Appezamento di terreno agricolo ubicato in peccioli, loc. Ghizzano di proprietà Bellini Mario (imm. punto 1 richiesta c.t.u. Dott. Francesca Delli).

1) Descrizione dei beni oggetto del Concordato, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali.

LOTTO A

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un più ampio complesso edilizio condominiale dotato di autorimessa e resede esclusivo al piano terra, ubicato nel Comune di Cascina, Loc. Casciavola, via Nicolodi. L'immobile è censito Catastalmente come segue:

- C.F. Comune di Cascina, Foglio n. **10**, particella n. **502**, subalterno n. **24**, e particella **1117**, graffate insieme, per quanto riguarda l'appartamento e il resede esclusivo, categoria **A/2**, classe **3**, consistenza **6,5 vani**, rendita **701,61 €**,
- C.F. del Comune di Cascina, Foglio n. **10**, particella n. **502**, subalterno n. **6**, per quanto riguarda l'autorimessa, categoria **C/6**, classe **2**, consistenza **13 mq**, rendita **27,53 €**.

Gli immobili di cui sopra sono catastalmente intestati a Giusti Luca per il diritto di nuda proprietà e non sono riportati i nominativi degli usufruttuari, che secondo l'atto di provenienza sono i genitori del Sig. Giusti Luca ovvero i Sig.ri Giusti Paolo, nato a Cascina il 31.5.1937 e Calcinai Nilvana, nata a Cascina il 16.11.1939, dati i tempi brevi per la redazione della presente relazione tecnico estimativa preliminare, provvederò alla correzione del dato catastale attualmente in atti prima del deposito della relazione tecnico estimativa definitiva.

Si precisa inoltre che la particella 1117 al catasto terreni risulta erroneamente accesa e intestata alla società "EDIL.MA.CA di Cai Antonella e C. s.n.c."

LOTTO B

Villetta per civile abitazione che si articola su tre piani fuori terra e uno interrato, ubicata nel Comune di Cascina, Loc. Casciavola, via Nicolodi. L'immobile è censito catastalmente come segue:

- C.F. Comune di Cascina, Foglio n. **23**, particella n. **826**, subalterno n. **1**, per quanto riguarda la villetta, categoria **A/7**, classe **2**, consistenza **13 vani**, rendita **1960,47 €**,
- C.F. Comune di Cascina, Foglio n. **23**, particella n. **826**, subalterno n. **2**, per quanto riguarda l'autorimessa, categoria **C/6**, classe **3**, consistenza **12 mq**, rendita **33,47 €**,
- C.F. Comune di Cascina, Foglio n. **23**, particella n. **826**, subalterno n. **3**, bene comune non censibile per quanto riguarda il resede a comune ai due subalterni.

Gli immobili di cui sopra sono correttamente intestati a Giusti Luca, nato a Cascina il 11.10.1964 e Priore Mariaelena, nata in Argentina, il 3.4.1971, ad entrambi per la quota di un mezzo indiviso dell'intero, i Sig.ri Giusti Luca e Priore Mariaelena sono sposati in regime di comunione legale dei beni.

LOTTO C

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio complesso edilizio condominiale dotato di autorimessa al piano

terra, ubicato nel Comune di Cascina, Loc. Navacchio, via C. Cammeo.

L'immobile è censito Catastalmente come segue:

- C.F. Comune di Cascina, Foglio n. **9**, particella n. **1062**, subalterno n. **20**, per quanto riguarda l'appartamento, categoria **A/2**, classe **3**, consistenza **7 vani**, rendita **755,58 €**,
- C.F. del Comune di Cascina, Foglio n. **9**, particella n. **1062**, subalterno n. **10**, per quanto riguarda l'autorimessa, categoria **C/6**, classe **3**, consistenza **25 mq**, rendita **69,72 €**.

Gli immobili di cui sopra sono correttamente intestati a Bellini Mario, nato a Pisa il 14.7.1947 e Giusti Nadia, nata a Cascina, il 2.4.1947, ad entrambi ~~per la~~ quota di un mezzo indiviso dell'intero.

LOTTO D

Appezamento di terreno agricolo a giacitura collinare, ubicato nel Comune di Peccioli, Loc. Ghizzano. Il bene è censito Catastalmente come segue:

- C.T. Comune di Peccioli, Foglio n. **61**, particella n. **37**✓, qualità **Bosco Misto**, classe **2**, superficie **9630** mq, reddito dominicale **7,46 €.**, reddito agrario **3,98 €.**,
- C.T. Comune di Peccioli, Foglio n. **61**, particella n. **112**✓, qualità **Seminativo**, classe **3**, superficie **1190** mq, reddito dominicale **2,46 €.**, reddito agrario **2,46 €.**,
- C.T. Comune di Peccioli, Foglio n. **61**, particella n. **211**✓, qualità **Uliveto**, classe **2**, superficie **580** mq, reddito dominicale **2,25 €.**, reddito agrario **2,40 €.**,

- C.T. Comune di Peccioli, Foglio n. **61**, particella n. **52**, qualità **Seminativo**, classe **4**, superficie **1920** mq, reddito dominicale **1,98 €.**, reddito agrario **1,78 €.**,
- C.T. Comune di Peccioli, Foglio n. **61**, particella n. **53**, qualità **Seminativo**, classe **3**, superficie **3740** mq, reddito dominicale **7,73 €.**, reddito agrario **7,73 €.**,
- C.T. Comune di Peccioli, Foglio n. **61**, particella n. **64**, qualità **Seminativo**, classe **3**, superficie **8240** mq, reddito dominicale **17,02 €.**, reddito agrario **17,02 €.**,
- C.T. Comune di Peccioli, Foglio n. **61**, particella n. **65**, qualità **Seminativo**, classe **3**, superficie **5510** mq, reddito dominicale **11,38 €.**, reddito agrario **11,38 €.**,
- C.T. Comune di Peccioli, Foglio n. **61**, particella n. **66**, qualità **Bosco ceduo**, classe **2**, superficie **10570** mq, reddito dominicale **9,28 €.**, reddito agrario **2,73 €.**,
- C.T. Comune di Peccioli, Foglio n. **61**, particella n. **67**, qualità **Seminativo**, classe **3**, superficie **21670** mq, reddito dominicale **44,77 €.**, reddito agrario **44,77 €.**,
- C.T. Comune di Peccioli, Foglio n. **61**, particella n. **71**, qualità **Bosco ceduo**, classe **2**, superficie **5200** mq, reddito dominicale **4,57 €.**, reddito agrario **1,34 €.**,
- C.T. Comune di Peccioli, Foglio n. **61**, particella n. **118**, qualità **Seminativo**, classe **3**, superficie **14150** mq, reddito dominicale **29,23 €.**, reddito agrario **29,23 €.**,

- C.T. Comune di Peccioli, Foglio n. **61**, particella n. **127**, qualità **Bosco Misto**, classe **3**, superficie **3350** mq, reddito dominicale **1,38 €.**, reddito agrario **0,69 €.**,
- C.T. Comune di Peccioli, Foglio n. **61**, particella n. **143**, qualità **Pascolo cespugliato**, classe **U**, superficie **670** mq, reddito dominicale **0,17 €.**, reddito agrario **0,07 €.**,
- C.T. Comune di Peccioli, Foglio n. **61**, particella n. **248**, qualità **Bosco Misto**, classe **2**, superficie **14250** mq, reddito dominicale **11,04 €.**, reddito agrario **5,89 €.**,
- C.T. Comune di Peccioli, Foglio n. **61**, particella n. **251**, qualità **Seminativo**, classe **4**, superficie **4660** mq, reddito dominicale **4,81 €.**, reddito agrario **4,33 €.**,
- C.T. Comune di Peccioli, Foglio n. **61**, particella n. **254**, qualità **Seminativo**, classe **3**, superficie **880** mq, reddito dominicale **1,82 €.**, reddito agrario **1,82 €.**,
- C.T. Comune di Peccioli, Foglio n. **61**, particella n. **256**, qualità **Seminativo**, classe **3**, superficie **960** mq, reddito dominicale **1,98 €.**, reddito agrario **1,98 €.**,
- C.T. Comune di Peccioli, Foglio n. **61**, particella n. **233**, qualità **Bosco Misto**, classe **2**, superficie **8250** mq, reddito dominicale **6,39 €.**, reddito agrario **3,41 €.**,
- C.T. Comune di Peccioli, Foglio n. **61**, particella n. **235**, qualità **Seminativo**, classe **4**, superficie **1030** mq, reddito dominicale **1,06 €.**, reddito agrario **0,96 €.**,

- C.T. Comune di Peccioli, Foglio n. **61**, particella n. **68**, qualità **Seminativo arborato**, classe **2**, superficie **6900** mq, reddito dominicale **33,85 €.**, reddito agrario **14,25 €.**,
- C.T. Comune di Peccioli, Foglio n. **61**, particella n. **69**, qualità **Bosco ceduo**, classe **2**, superficie **990** mq, reddito dominicale **0,87 €.**, reddito agrario **0,26 €.**,
- C.T. Comune di Peccioli, Foglio n. **61**, particella n. **253**, qualità **Seminativo**, classe **3**, superficie **11180** mq, reddito dominicale **23,10 €.**, reddito agrario **23,10 €.**,
- C.T. Comune di Peccioli, Foglio n. **61**, particella n. **255**, qualità **Seminativo**, classe **3**, superficie **3680** mq, reddito dominicale **7,60 €.**, reddito agrario **7,60 €.**,
- C.T. Comune di Peccioli, Foglio n. **61**, particella n. **264**, qualità **Seminativo**, classe **2**, superficie **965** mq, reddito dominicale **4,73 €.**, reddito agrario **2,24 €.**,

Gli immobili di cui sopra sono correttamente intestati per la piena proprietà a Bellini Mario, nato a Pisa il 14.7.1947.

Cenno storico al ventennio dei passaggi di proprietà e catastali

LOTTO A

In data antecedente il 16.6.1980, i beni erano di proprietà della società "EDIL.MA.CA di Cai Antonella e C. s.n.c.".

Con **atto di Compravendita** autenticato nelle sottoscrizioni dal Dott. Mauro Lemmi, Notaio in Cascina, del 16.6.1980, repertorio n. 122820, fascicolo n. 8901, registrato a Pontedera il 20.6.1980 al n. 1122, trascritto

a Pisa il 27.6.1980 al n. 5550 di particolare, gli immobili vengono acquistati dalla sig.ra Calcinai Nilvana ed al sig. Giusti Paolo per la quota di un mezzo indiviso dell'intero ciascuno.

Con **atto di Donazione** ai rogiti del Dott. Piacentino Forziati, Notaio in Cascina, del 7.7.2006, repertorio n. 15758 raccolta n. 7591, registrato a Pisa il 12.7.2006 al n. 3830, trascritto a Pisa il 13.7.2006 ai nn. 16034/9894 e 16209/10004, il sig. Giusti Luca, figlio dei Sig. Giusti Paolo e Calcinai Nilvana, riceve la nuda proprietà degli immobili con riserva di usufrutto a favore degli stessi.

LOTTO B

Al 16.5.1980, il l'appezzamento di terreno identificato presso il C.T. del Comune di Cascina nel foglio 23, particella 131, era di proprietà della società "GBG di Giusti Edvige e C. s.n.c.".

Con **atto di Compravendita** ai rogiti del Dott. Odoardo Paciarelli, Notaio in Cascina, del 30.4.1992, repertorio n. 70660, registrato a Pontedera il 13.5.1992 al n. 939, trascritto a Pisa il 21.5.1992 al n. 5234 di particolare, il terreno viene venduto alla sig.ra Calcinai Nilvana ed al sig. Giusti Paolo per la quota di un mezzo indiviso dell'intero ciascuno.

Con **atto di Compravendita** ai rogiti del Dott. Odoardo Paciarelli, Notaio in Cascina, del 24.4.1996, repertorio n. 78733, registrato a Pontedera il 3.5.1996 al n. 835, il terreno viene venduto al sig. Giusti Luca, alla sig.ra Priore Mariaelena, alla sig.ra Giusti Sabrina ed al sig. Bartoli Roberto, per la quota di un quarto indiviso dell'intero ciascuno.

Con **Frazionamento** n. 493.1/2002 del 21.2.2002 protocollo n. 22089, la particella 131 di 1260 mq viene soppressa, generando tra le altre la particella 792 di 500 mq.

Con **atto di Divisione** ai rogiti del Dott. Odoardo Paciarelli, Notaio in Cascina, del 7.5.2002, repertorio n. 86978, l'appezzamento di terreno identificato presso il C.T. del Comune di Cascina nel foglio 23, particella 792, viene assegnato al sig. Giusti Luca ed alla sig.ra Priore Mariaelena per la quota di un mezzo indiviso dell'intero ciascuno.

Con **Tipo Mappale** n. 125227.1/2006 del 8.11.2006, la particella 792 di 500 mq viene soppressa generando la particella 826 di 500 mq; viene inoltre inserito in mappa il fabbricato e la suddetta particella passa a qualità ente urbano.

Con **dichiarazione di nuova costituzione** del 21.2.2007 n. 374.1/2007, protocollo n. 31022, vengono generate le unità immobiliari censite nel foglio n. 23, particella n. 826, subb. 1, 2 e 3.

LOTTO C

In data antecedente il 16.6.1980, gli immobili erano di proprietà della società "EDILNOVA S.p.A.".

Con **atto di Compravendita e accollo di mutuo** ai rogiti del Dott. Mauro Lemmi, Notaio in Cascina, del 24.9.1980, fascicolo n. 9007, registrato a Pontedera il 3.10.1980 al n. 1625, trascritto a Pisa il 16.10.1980 al n. 8508 di particolare, i beni passano al sig. Bellini Mario ed alla sig.ra Giusti Nadia, per la quota di 1/2 ciascuno.

ATTI DI PROVENIENZA LOTTO D

Con **atto di Compravendita** ai rogiti del Dott. Paolo Ghiretti, Notaio in Vicopisano, del 17.10.1990, repertorio n. 16521 raccolta n. 5154, registrato a Pontedera il 5.11.1990 al n. 1866, trascritto a Livorno il 6.11.1990 ai n. 13014/7999, la sig.ra Sbragia Federica vende i terreni identificati presso il Comune di Peccioli nel foglio 61, particelle 52, 53, 64, 65, 66, 67, 71, 118, 127, 143, 248, 251, 254 e 256 al sig. Bellini Mario, che acquista per la piena proprietà.

Con **atto di Compravendita** ai rogiti del Dott. Mario Marinella, Notaio in Vicopisano, del 30.10.1991, repertorio n. 5459 raccolta n. 1411, registrato a Pontedera il 13.11.1991 al n. 2030, trascritto a Livorno il 20.11.1991 ai n. 13699/8292, la sig.ra Sbragia Federica vende i terreni identificati presso il Comune di Peccioli nel foglio 61, particelle 68, 69, 253, 255 e 264 al sig. Bellini Mario, che acquista per la piena proprietà.

Con **atto di Compravendita** ai rogiti del Dott. Paolo Ghiretti, Notaio in Vicopisano, del 12.5.1994, repertorio n. 18718 raccolta n. 6552, registrato a Pontedera il 16.4.1994 al n. 661, trascritto a Livorno il 14.5.1994 ai n. 6104/4079, i sig.ri Fabiani Ercole e Falossi Lorenza vendono i terreni identificati presso il Comune di Peccioli nel foglio 61, particelle 37, 112 e 211 al sig. Bellini Mario, che acquista per la piena proprietà.

Con **atto di Compravendita** ai rogiti del Dott. Paolo Ghiretti, Notaio in Vicopisano, del 25.10.1994, repertorio n. 18958 raccolta n. 6707, registrato a Pontedera il 8.11.1994 al n. 1479, trascritto a Livorno il 8.11.1994 ai n. 13092/8604, il sig. Giorgi Orvieto vende i terreni identificati

presso il Comune di Peccioli nel foglio 61, particelle 233 e 235 al sig. Bellini Mario, che acquista per la piena proprietà.

2) Descrizione del bene, individuando i relativi dati catastali ed almeno tre confini ed indicando i dati metrici dell'immobile.

LOTTO A

Appartamento per civile abitazione, facente parte di un più ampio complesso edilizio condominiale, ubicato nel Comune di Cascina, località Casciavola, via Nicolodi, posto al piano secondo con accesso da vano scala condominiale, composto da soggiorno, cucina – pranzo dotata di terrazzo, disimpegno, tre camere ed un bagno.

L'unità immobiliare ha come pertinenza esclusiva una autorimessa ubicata al piano terra accessibile dal resede condominiale ed un resede di proprietà esclusiva della superficie di 110 mq circa.

L'appartamento confina con vano scala condominiale ed affaccia verso l'esterno su tre lati.

Identificazione catastale:

- C.F. Comune di Cascina, Fg. **10**, part. **502**, sub. **24**, e part. **1117** graffate insieme, abitazione e resede esclusivo;
- C.F. Comune di Cascina, Fg. **10**, part. **502**, sub. **6**, autorimessa.

L'unità immobiliare, come risulta dall'Allegato A, ha una superficie lorda residenziale di 110,53 mq circa, una superficie lorda destinata a terrazzi di 8,43 mq circa e una superficie destinata ad autorimessa di 14,18 mq circa.

Secondo quanto riportato nell'atto di provenienza l'appartamento ha 73,26/1000 di proprietà sull'edificio condominiale, mi riservo comunque

di verificare quanto sopra tramite l'acquisizione delle tabelle millesimali dall'amministratore pro tempore del condominio.

LOTTO B

Villetta per civile abitazione che si articola su tre piani fuori terra e uno interrato, ubicata nel Comune di Cascina, Località Casciavola, via Nicolodi.

Il piano terra, al quale abbiamo accesso attraverso resede esclusivo e porticato, è formato da ampio soggiorno, cucina – pranzo, disimpegno, lavanderia, piccolo ripostiglio e bagno, oltre a scale interne per l'accesso al piano interrato, composto da due locali ad uso lavanderia e bagno di servizio.

Il piano primo, al quale accediamo con scale interne, è composto da disimpegno, bagno, piccolo ripostiglio, due camere singole ed una camera matrimoniale dotata di locale armadi, bagno e terrazzo.

Con scale interne accediamo al piano secondo, formato da un locale mansarda.

L'unità immobiliare ha come pertinenza esclusiva una autorimessa ubicata al piano terra accessibile dal resede esclusivo.

Le unità immobiliari nel loro insieme confinano con proprietà Lo Buglio – Morello, proprietà Bartoli – Giusti, proprietà La Verruca srl, salvo se altri.

Identificazione catastale:

- C.F. Comune di Cascina, Fg. **23**, part. **826**, sub. **1**, abitazione;
- C.F. Comune di Cascina, Fg. **23**, part. **826**, sub. **2**, autorimessa.

- C.F. Comune di Cascina, Fg. **23**, part. **826**, sub. **3**, bene comune non censibile per quanto riguarda il resede a comune ai due subalterni.

L'unità immobiliare, come risulta dall'Allegato A, ha una superficie lorda residenziale di 202 mq circa, una superficie lorda destinata a terrazzi o loggiato di 29 mq circa, una superficie destinata ad autorimessa di 15 mq circa, una superficie di sottotetto e interrato non abitabile di 126 mq circa e un resede esclusivo di 339 mq circa.

LOTTO C

Appartamento per civile abitazione, facente parte di un più ampio complesso edilizio condominiale, ubicato in Navacchio di Cascina, via C. Cammeo, posto al piano primo con accesso da vano scala condominiale, composto da ingresso, soggiorno dotato di terrazzo, cucina con ripostiglio dotata di terrazzo accessibile anche dalle due camere singole, disimpegno e zona notte composta da due camere singole, una camera matrimoniale e due bagni.

L'unità immobiliare ha come pertinenza esclusiva una autorimessa ubicata al piano terra accessibile dal resede condominiale.

L'appartamento confina con vano scala condominiale ed affaccia verso l'esterno su tre lati.

Identificazione catastale:

- C.F. Comune di Cascina, Fg. **9**, part. **1062**, sub. **20**, abitazione,
- C.F. Comune di Cascina, Fg. **9**, part. **1062**, sub. **10**, autorimessa.

L'unità immobiliare, come risulta dall'Allegato A, ha una superficie lorda residenziale di 113,31 mq, una superficie lorda destinata a terrazzi di 27,30 mq e una superficie destinata ad autorimessa di 28,50 mq.

Secondo quanto riportato nell'atto di provenienza l'appartamento ha 98/1000 di proprietà sull'edificio condominiale C e 26/1000 di proprietà sull'intero complesso condominiale, mi riservo comunque di verificare quanto sopra tramite l'acquisizione delle tabelle millesimali dall'amministratore pro tempore del condominio.

LOTTO D

Appezamento di terreno agricolo, composto da due distinte zone, entrambe a giacitura collinare, di forma irregolare, e dotate di recinzione realizzata con pali in cemento e rete metallica, per quasi tutto il perimetrico, dotata di cancelli metallici per l'accesso al fondo, ubicato in Peccioli, loc. Ghizzano, vi si accede dalla via vicinale dell'uccelliera, la quale costeggia entrambe le due zone dell'appezzamento sul lato est, sviluppandosi in direzione nord-sud.

L'appezzamento di terreno è in parte boschivo, in parte destinato ad uliveto e in parte seminativo, al fine della quantificazione delle varie destinazioni delle superfici dell'appezzamento, si è fatto riferimento ad una fotografia satellitare come dettagliato in seguito.

La zona più a nord dell'appezzamento confina con la via vicinale dell'uccelliera, la proprietà Giorgi Mauro e Lari Maria, la proprietà Bartalucci Nadia e Giorgi Mauro, salvo se altri.

La zona più a sud confina con la via vicinale dell'uccelliera, la proprietà Bartalucci Nadia e Giorgi Mauro, la proprietà Venerosi Pesciolini Pierfrancesco e la proprietà Fattoria San Vincenzo di Giurlani e Nottoli s.n.c., salvo se altri.

Identificazione catastale:

- C.T. Comune di Peccioli, Foglio n. **61**, particella n. **37**,
- C.T. Comune di Peccioli, Foglio n. **61**, particella n. **112**,
- C.T. Comune di Peccioli, Foglio n. **61**, particella n. **211**,
- C.T. Comune di Peccioli, Foglio n. **61**, particella n. **52**,
- C.T. Comune di Peccioli, Foglio n. **61**, particella n. **53**,
- C.T. Comune di Peccioli, Foglio n. **61**, particella n. **64**,
- C.T. Comune di Peccioli, Foglio n. **61**, particella n. **65**,
- C.T. Comune di Peccioli, Foglio n. **61**, particella n. **66**,
- C.T. Comune di Peccioli, Foglio n. **61**, particella n. **67**,
- C.T. Comune di Peccioli, Foglio n. **61**, particella n. **71**,
- C.T. Comune di Peccioli, Foglio n. **61**, particella n. **118**,
- C.T. Comune di Peccioli, Foglio n. **61**, particella n. **127**,
- C.T. Comune di Peccioli, Foglio n. **61**, particella n. **143**,
- C.T. Comune di Peccioli, Foglio n. **61**, particella n. **248**,
- C.T. Comune di Peccioli, Foglio n. **61**, particella n. **251**,
- C.T. Comune di Peccioli, Foglio n. **61**, particella n. **254**,
- C.T. Comune di Peccioli, Foglio n. **61**, particella n. **256**,
- C.T. Comune di Peccioli, Foglio n. **61**, particella n. **233**,
- C.T. Comune di Peccioli, Foglio n. **61**, particella n. **235**,

- C.T. Comune di Peccioli, Foglio n. **61**, particella n. **68**,
- C.T. Comune di Peccioli, Foglio n. **61**, particella n. **69**,
- C.T. Comune di Peccioli, Foglio n. **61**, particella n. **253**,
- C.T. Comune di Peccioli, Foglio n. **61**, particella n. **255**,
- C.T. Comune di Peccioli, Foglio n. **61**, particella n. **264**.

L'appezzamento ha una superficie catastale complessiva di 140165 mq, secondo quanto meglio descritto in seguito, tale superficie è stata valutata essere per circa 107711 mq destinata a bosco, per circa 7588 mq destinata ad uliveto e per circa 24866 mq seminativo.

3) Servitù attive e servitù passive, vincoli gravanti sugli immobili, stato di possesso dell'/degli immobile/i con indicazione – se occupato/i da terzi del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore alla data di avvio della procedura ed in particolare se gli stessi siano registrati, 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

L'appartamento costituente il lotto A è occupato dalla sig.ra Ferrullo Morena, la quale vi abita con la sua famiglia, in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato l'1.1.2008, registrato a Pisa il 25.1.2008 al n. 615 serie 3, della durata di 4 anni, cioè dal 1.1.2008 al 31.12.2011 e tacitamente rinnovato per un ulteriore anno.

LOTTO B

La villetta è abitata dal Sig. Giusti Luca e dalla sua famiglia.

Sull'immobile grava una iscrizione ipotecaria a favore della Banca di Cascina – Credito Cooperativo, iscritta a Pisa il 27.2.2004 al particolare 928, a garanzia di mutuo fondiario contratto con atto ai rogiti del Dott.

Odoardo Paciarelli, Notaio in Cascina del 13.2.2004, repertorio 89024, registrato a Pisa il 25.2.2004 al n. 796 serie 1T.

Il mutuo di cui sopra fu stipulato a stati di avanzamento lavori a tasso variabile che inizialmente era del 3,637 %.

LOTTO C

L'appartamento costituente il lotto C è occupato dal sig. Deri Ruggero, il quale vi abita con la sua famiglia, in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato l'1.6.2005, registrato a Pontedera il 30.6.2005 al n. 2405 serie 3, della durata di 4 anni, cioè dal 1.6.2005 al 1.6.2009 e tacitamente rinnovato per ulteriori quattro anni.

LOTTO D

L'appezzamento di terreno è nella disponibilità del Sig. Bellini Mario, negli atti di provenienza e rappresentate sulla mappa catastale sono previste servitù di passo, per l'analisi delle quali si rimanda alla relazione definitiva al fine di poterle ricostruire attraverso gli atti di provenienza dei danti causa del Sig. Bellini, con la precisazione che comunque si tratta delle normali servitù che si trovano in genere tra gli appezzamenti di terreno agricolo.

4) Validità edilizia e urbanistica del/dei bene/i, esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso con indicazione di eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

LOTTO A

Il fabbricato condominiale del quale l'unità immobiliare fa parte è stato costruito in forza di concessione edilizia 136 del 1977, con abitabilità rilasciata il 30.5.1980.

le opportune considerazioni in merito alla conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile saranno fatte in sede di relazione tecnica definitiva.

Fermo restando quanto sopra, si rilevano alcune difformità dello stato di fatto dell'immobile rispetto alla planimetria catastale.

LOTTO D

I terreni costituenti il lotto D sono inseriti in zona agricola, secondo quanto risulta dagli atti di provenienza, con riserva del reperimento del certificato di destinazione urbanistica da allegare alla relazione tecnica definitiva

5) Comproprietà con altri dell'immobile e facilità di divisibile o meno in lotti.

LOTTO A

L'unità immobiliare costituente il lotto A è intestata per il diritto di nuda proprietà al Sig. Giusti Luca, mentre per quanto riguarda il diritto di usufrutto ai Sig.ri Giusti Paolo e Calcinai Nilvana.

A garanzia del concordato preventivo il Sig. Giusti Luca pone il suo diritto di nudo proprietario, e qualora necessario interverranno anche gli usufruttuari ponendo a garanzia il loro diritto sull'immobile.

L'eventuale intervento degli usufruttuari e del nudo proprietario comporta la messa a garanzia del concordato preventivo della piena proprietà delle unità immobiliari.

LOTTO B

L'unità immobiliare costituente il lotto B è di proprietà dei Sig.ri Giusti Luca e Priore Mariaelena.

A garanzia del concordato preventivo è posto dal Sig. Giusti Luca il suo diritto di proprietà sulla quota indivisa di un mezzo dell'intero delle unità immobiliari.

LOTTO C

L'unità immobiliare costituente il lotto C è di proprietà dei Sig.ri Bellini Mario e Giusti Nadia.

A garanzia del concordato preventivo è posto dal Sig. Bellini Mario il suo diritto di proprietà sulla quota indivisa di un mezzo dell'intero delle unità immobiliari, e qualora necessario verrà messo a garanzia anche la quota di un mezzo indiviso dell'intero della Sig.ra Giusti Nadia.

L'eventuale intervento della Sig.ra Giusti Nadia comporta la messa a garanzia del concordato preventivo della piena proprietà delle unità immobiliari.

LOTTO D

L'unità immobiliare costituente il lotto D essendo di esclusiva proprietà del Sig. Bellini Mario è posta per il diritto di piena proprietà a garanzia del concordato preventivo.

6) 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.

LOTTO A

DESCRIZIONE GENERALE DELLA METODOLOGIA DI STIMA

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, rappresentato dal prezzo in comune commercio della proprietà dei Sig.ri Giusti Luca, Giusti Paolo e Calcinai

Nilvana, trattandosi poi di immobile gravato da contratto di locazione, saranno apportati gli opportuni correttivi al fine di tener conto della minor appetibilità commerciale dell'immobile a causa di quanto sopra, si procederà inoltre con la stima del p.p.v. di mercato della solo diritto di nuda proprietà del Sig. Giusti Luca.

Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del suddetto immobile, supponendo lo stesso, inizialmente, in condizioni ordinarie, ovvero libero da contratti di locazione, 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 *inaestimabilis*, 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 *inaestimabilis*, 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.

DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI COMPARABILI

Richiedendo la procedura del MCA un'accurata conoscenza sia delle caratteristiche dell'immobile che del prezzo di vendita come unità comparabili ho preso unità immobiliari delle quali sono riuscito ad ottenere le informazioni necessarie poiché le rispettive compravendite sono state seguite da colleghi. Quindi, ho potuto facilmente reperire sia

le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile che gli effettivi prezzi pagati.

UNITA' COMPARABILE A – Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato, ubicato in Comune di Cascina, frazione San Casciano, composto da ingresso, ampio soggiorno, sala da pranzo con angolo cottura, tre camere, ripostiglio ed un bagno.

A piano terra, con accesso da resede a comune, è di proprietà esclusiva un'autorimessa di mq 15 circa.

L'appartamento ha una superficie complessiva di mq 149 circa (distanza dall'immobile oggetto di stima circa 2 km).

L'unità immobiliare al momento della vendita presentava un ottimo stato di manutenzione in quanto recentemente ristrutturato, aveva 10 affacci verso l'esterno ed è ubicata in zona non soggetta a particolari forme di inquinamento, in quanto si trova in una zona scarsamente soggetta a traffico veicolare.

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 270.000,00 €.

UNITA' COMPARABILE B – Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un più ampio fabbricato, ubicato in Comune di Cascina, frazione San Lorenzo, composto da soggiorno, cucina abitabile, disimpegno notte, tre camere ed un bagno.

Al piano terra l'appartamento è dotato di accesso da resede a comune, inoltre, sempre a piano terra si trova, di proprietà esclusiva, un locale di sgombero di mq 45 circa.

L'appartamento ha una superficie complessiva di mq 130 circa (distanza dall'immobile oggetto di stima circa 4 km).

L'unità immobiliare al momento della vendita presentava un buono stato di manutenzione, aveva 13 affacci verso l'esterno ed è ubicata in zona non soggetta a particolari forme di inquinamento, in quanto si trova in una zona scarsamente interessata da traffico veicolare.

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 sei mesi fa al prezzo di 250.000,00 €.

UNITA' COMPARABILE C – Appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un più ampio fabbricato, ubicato in Comune di Cascina, frazione San Giorgio, al quale si accede da vano scale a comune, composto da ingresso, ampio soggiorno con terrazzo di mq 5 circa, sala da pranzo, cucina, tre camere delle quali una con bagno di servizio, studio ed un bagno.

L'appartamento ha una superficie complessiva di mq 166 circa (distanza dall'immobile oggetto di stima circa 3 km).

L'unità immobiliare al momento della vendita presentava un buono stato di manutenzione, aveva 9 affacci verso l'esterno ed è ubicata in

zona soggetta alle consuete forme di inquinamento, in quanto si trova in una zona soggetta a medio traffico veicolare.

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 nove mesi fa al prezzo di 280.000,00 €.

RAPPORTO DI STIMA DELL'IMMOBILE

Nelle tabelle che seguono saranno razionalizzate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobile che nelle stime mono parametriche si condensano nel parametro dato dal prezzo al metro quadrato commerciale, al fine correggere i prezzi rilevati degli immobili comparabili attraverso lo studio dei prezzi marginali, si procederà con l'assunzione di alcuni parametri rilevati dal mercato.

RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE

0. PARAMETRI DEL SEGMENTO DI MERCATO

LOCALIZZAZIONE

COMUNE **CASCINA** PROV. **PISA**

LOCALITA' **NAVACCHIO**

VIA **AURELIO NICOLODI** N. _____

DESTINAZIONE **CIVILE ABITAZIONE**

TIPOLOGIA IMMOBILE **APPARTAMENTO**

MOTIVAZIONE A VENDERE **VENDITA TRA PRIVATI**

MOTIVAZIONE A COMPRARE **ACQUISTO ABITAZIONE PRESUMIBILMENTE PRIMA CASA**

FORMA DI MERCATO **CONCORRENZA MONOPOLISTICA**

PREZZO MEDIO UNITARIO DI MASSIMA **1700 - 1900 €/mq**

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparabili			Unità da stimare
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale	€ 270.000,00	€ 250.000,00	€ 280.000,00	€ 221.107,91

TRIBUNALE DI PISA
Concordato Preventivo 11/2009

Data compravendita (mesi)	4	6	9	0
Superficie principale (mq)	149,00	130,00	166,00	110,53
Superficie terrazzi/logge (mq)	0,00	0,00	5,00	8,43
Superficie sottotetto n.a. (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie garages/loc. sgombero (mq)	15,00	45,00	0,00	14,18
Superficie resede esclusivo (mq)	0,00	0,00	0,00	110,00
Superficie condominiale (mq)	70,00	180,00	120,00	2000,00
Stato di manutenzione (n)	3	2	2	2
Servizi igienici (n)	1	1	2	1
Livello di piano (n)	1	2	0	2
Impianto di condizionamento	0	1	1	0
Impianto di riscaldamento	1	1	1	1
Quota millesimale	0	500	500	73
Caratteristiche qualitative				
Affacci (n)	10	13	9	7
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	0,20
Rapporto prezzo superficie principale / prezzo superficie sottotetto	0,25
Rapporto prezzo superficie principale / prezzo superficie autorimessa	0,30

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 (%)	5,00
------------------------	------

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	€ 70,00
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 IGENICO ORDINARIO

TRIBUNALE DI PISA
Concordato Preventivo 11/2009

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

TRIBUNALE DI PISA
Concordato Preventivo 11/2009

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	149,00	0,00	0,00	4,50		153,50
Unità B	130,00	0,00	0,00	13,50		143,50
Unità C	166,00	1,00	0,00	0,00		167,00
Immobile da Stimare	110,53	1,69	0,00	4,25		116,47

4. CALCOLO DEL PREZZO MARGINALE

4.1. CALCOLO PREZZO MARGINALE DATA

Unità comparabile	Prezzo	Variazione	Prezzo marginale	
Unità A	€ 270.000,00	-0,050	$270000 \times -0,05 / 12$	-€ 1.125,00
Unità B	€ 250.000,00	-0,050	$250000 \times -0,05 / 12$	-€ 1.041,67
Unità C	€ 280.000,00	-0,050	$280000 \times -0,05 / 12$	-€ 1.166,67

4.2. CALCOLO PREZZO MARGINALE SUPERFICIE

Unità comparabile	Prezzo	S. comm.	Prezzo medio
Unità A	€ 270.000,00	153,50	€ 1.758,96
Unità B	€ 250.000,00	143,50	€ 1.742,16
Unità C	€ 280.000,00	167,00	€ 1.676,65

Prezzo marginale	€ 1.676,65
------------------	-------------------

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	€ 1.676,65	1,00	€ 1.676,65
Sup. terrazzi	€ 1.676,65	0,20	€ 335,33
Sup. sottotetto	€ 1.676,65	0,25	€ 419,16
Sup. autorimessa	€ 1.676,65	0,30	€ 502,99

4.3. PREZZO MARGINALE RELATIVO ALLA MANUTENZIONE

TRIBUNALE DI PISA
Concordato Preventivo 11/2009

Unità A				
Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	149,00	70,00	€ 10.430,00
Normale	2,00	149,00	150,00	€ 22.350,00
Ottimo	3,00			
Unità B				
Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	130,00	70,00	€ 9.100,00
Normale	2,00	130,00	150,00	€ 19.500,00
Ottimo	3,00			
Unità C				
Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	166,00	70,00	€ 11.620,00
Normale	2,00	166,00	150,00	€ 24.900,00
Ottimo	3,00			

4.4. PREZZO MARGINALE RESEDE ESCLUSIVO

Prezzo marginale resede esclusivo al mq	€ 155,00
---	----------

4.5. PREZZO MARGINALE SERVIZIO IGIENICO

Prezzo marginale per realizzazione di servizio igienico ordinario	€ 5.542,00
---	------------

4.6. PREZZO MARGINALE LIVELLO DI PIANO

Incremento percentuale al crescere del livello di piano			-1,00%
Unità immobiliare	Prezzo	Percentuale	Prezzo marginale
Unità A	€ 270.000,00	-0,01	-€ 2.700,00
Unità B	€ 250.000,00	-0,01	-€ 2.500,00
Unità C	€ 280.000,00	-0,01	-€ 2.800,00

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

TRIBUNALE DI PISA
Concordato Preventivo 11/2009

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 riscaldamento (anni)	12
Vita impianto immobile oggetto di stima (anni)	29
Prezzo marginale impianto di condizionamento = $(6900 \times (1 - (29/12)))$	-€ 9.775,00

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		€ 270.000,00		€ 250.000,00		€ 280.000,00
Data	(0 - 4) x -1125	€ 4.500,00	(0 - 6) x -1041,67	€ 6.250,00	(0 - 6) x -1166,67	€ 10.500,00
Sup. princ.	(110,53 - 149) x 1676,65	-€ 64.500,60	(110,53 - 130) x 1676,65	-€ 32.644,31	(110,53 - 130) x 1676,65	-€ 93.003,59
Sup. terr.	(8,43 - 0) x 335,33	€ 2.826,83	(8,43 - 0) x 335,33	€ 2.826,83	(8,43 - 0) x 335,33	€ 1.150,18
Sup. sottot.	(0 - 0) x 419,16	€ 0,00	(0 - 0) x 419,16	€ 0,00	(0 - 0) x 419,16	€ 0,00
Sup. Garage	(14,18 - 15) x 502,99	-€ 412,46	(14,18 - 45) x 502,99	-€ 15.502,28	(14,18 - 45) x 502,99	€ 7.132,46
Superficie resede esc.	(110 - 0) x 155	€ 17.050,00	(110 - 0) x 155	€ 17.050,00	(110 - 0) x 155	€ 17.050,00
Superficie condom.	(2000 x 73,26 - 70 x 0) x 155	€ 22.710,60	(2000 x 73,26 - 180 x 500) x 155	€ 8.760,60	(2000 x 73,26 - 120 x 500) x 155	€ 13.410,60
Stato di manutenz.	da 2 a 3	-€ 22.350,00	da 2 a 2	€ 0,00	da 2 a 2	€ 0,00
Servizi igienici	(1 - 1) x 5542	€ 0,00	(1 - 1) x 5542	€ 0,00	(1 - 1) x 5542	-€ 5.542,00
Livello di piano (n)	(2 - 1) x -2700	-€ 2.700,00	(2 - 2) x -2500	€ 0,00	(2 - 2) x -2800	-€ 5.600,00
Imp. di condiz.	(0 - 0) x 3600	€ 0,00	(0 - 1) x 3600	-€ 3.600,00	(0 - 1) x 3600	-€ 3.600,00

TRIBUNALE DI PISA
Concordato Preventivo 11/2009

Imp. di riscald.	$(1 - 1) \times -9775$	€ 0,00	$(1 - 1) \times -9775$	€ 0,00	$(1 - 1) \times -9775$	€ 0,00
Prezzo corretto	€ 227.124,37		€ 233.140,84		€ 221.497,64	

5.2. CONSIDERAZIONI STATISTICHE SUI VALORI OTTENUTI

	Prezzo	Scostam. % P. max	Scostam. % P. min	Scostamento % Assoluto P.min-P.max
Unità A	€ 227.124,37	2,65%	-2,48%	5,26%
Unità B	€ 233.140,84	0,00%	-4,99%	
Unità C	€ 221.497,64	5,26%	0,00%	
Prezzo Massimo	€ 233.140,84			
Prezzo minimo	€ 221.497,64			

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	-3,00	0,00	2,00	-1,00	0,00
Unità B	1,00	-6,00	0,00	0,33	-0,33	0,00
Unità C	1,00	-2,00	-1,00	1,33	-0,33	-1,00

Det Mat. I.	0,33
-------------	------

Matrice non singolare => si procede con il calcolo

Vettore dei prezzi corretti	
Unità A	€ 227.124,37
Unità B	€ 233.140,84
Unità C	€ 221.497,64

Vettore delle incognite	
P.P.V.M.	X
P. Mar. affacci	Y
P. Mar. inquin.	Z

6.2. RISOLUZIONE SISTEMA LINEARE

X	=	2,00	-1,00	0,00	x	€ 227.124,37
Y		0,33	-0,33	0,00		€ 233.140,84
Z		1,33	-0,33	-1,00		€ 221.497,64

X	=	€ 221.107,91	P.P.V.M. immobile da stimare
Y		-€ 2.005,49	Prezzo marginale affacci
Z		€ 3.621,24	Prezzo marginale inquinamento

Più probabile valore di mercato immobile oggetto di stima	€	221.107,91
---	---	------------

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 aereoportuale 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

$$\begin{array}{rcl} & \text{€ 221.107,91} & \\ \text{Valore unitario (€/mq)} & \frac{\text{-----}}{116,47} & = \quad \text{€ 1.898,41 al mq} \end{array}$$

Il valore derivante dal rapporto di stima è 221.107,91 €.

Si approssima tale valore a 221.100,00 €.

Da un esame preliminare della documentazione catastale reperita la planimetria catastale risulta lievemente difforme per alcune modifiche interne facendo presumere che vi sia anche una lieve difformità urbanistica.

Al fine di tener conto di quanto sopra al fine di tener conto della minor appetibilità commerciale dell'immobile da ciò causata si apporta un deprezzamento al valore calcolato col rapporto di stima del 2 %

$$\text{p.p.v.m. Dep. Diff. Urb.} = 221.100,00 \times 0,98 = 216.678,00 \text{ €}.$$

Al fine di tener conto della minor appetibilità commerciale dell'immobile dato dalla particolare condizione di essere concesso in locazione a terzi si apporta al valore precedente un deprezzamento del 15 %.

$$\text{p.p.v.m. Dep. Loc.} = 216.678,00 \times 0,85 = 184.176,30 \text{ €}.$$

Si approssima tale valore a 184.000,00 €.

Il diritto vantato dal Sig. Giusti Luca è la nuda proprietà al fine di stimare il valore di tale diritto sull'immobile di deve partire dalla analisi dell'età al momento della stima degli usufruttuari, nel caso specifico il Sig. Giusti Paolo ha 72 anni e la Sig.ra Calcinai Nilvana ha 70.

Per la stima del valore del diritto della nuda proprietà, si considera il p.p.v.m. stimato con i prezzi attuali derivante dalle considerazioni sopra esposte, scontato al momento della stima. Per determinare la durata residua dell'usufrutto si adoperano le tavole di mortalità della popolazione italiana Istat 2006, prendendo in considerazione l'età dell'usufruttuario più giovane, tali tabelle indicano, partendo dal dato iniziale dell'età x, tra quanti anni saranno ancora in vita il 50 % delle persone che oggi hanno x anni.

Nel caso specifico una persona di sesso femminile che oggi ha 70 anni ha una "vita probabile" di altri 17,318 anni

Al fine dell'anticipazione del valore dell'immobile si adotta un coefficiente q di 1,025, si perviene al valore della nuda proprietà tramite la formula:

$$Vnp = 184000,00 \times \frac{1}{1,025^{17,318}} = 119.978,08 \text{ €}.$$

Al fine di tener conto della minor appetibilità commerciale di un immobile gravato da usufrutto che deriva dalla aleatorietà che lo stesso diritto di usufrutto comporta si apporta un deprezzamento del 10 %

$$Vnp = 119.978,08 \times 0,90 = 107.980,28 \text{ €}.$$

Si approssima tale valore a 108.000,00 €.

Riassumendo si quantifica in **184.000,00 €**. (centoottantaquattromila/00), il più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'intero appartamento nelle attuali condizione e in **108.000,00 €**. (centoottomila/00), il più probabile valore di mercato della nuda proprietà dell'immobile.

LOTTO B

DESCRIZIONE GENERALE DELLA METODOLOGIA DI STIMA

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, rappresentato dal prezzo in comune commercio della quota di proprietà del Sig. Giusti Luca, per fare ciò si prenderà come valore base di partenza il p.p.v. di mercato della piena proprietà dell'intero immobile, saranno poi apportati gli opportuni correttivi al valore ricavato al fine di tener conto della minor appetibilità commerciale dell'immobile a causa di quanto sopra.

Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del suddetto immobile, supponendo lo stesso, inizialmente, in condizioni ordinarie, ovvero libero da contratti di locazione, e in piena proprietà, 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 *inaestimabilis*, 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 *inaestimabilis*, 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.

DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI COMPARABILI

Richiedendo la procedura del MCA un'accurata conoscenza sia delle caratteristiche dell'immobile che del prezzo di vendita come unità comparabili ho preso unità immobiliari delle quali sono riuscito ad ottenere le informazioni necessarie poiché le rispettive compravendite sono state seguite da colleghi. Quindi, ho potuto facilmente reperire sia le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile che gli effettivi prezzi pagati.

UNITA' COMPARABILE A – Villetta da terra a tetto per civile abitazione articolata su due piani fuori terra e piano sottotetto, ubicato in Comune di Cascina, frazione Zambra, composto da ingresso in soggiorno, sala da pranzo con angolo cottura, tre camere, ripostiglio e tre bagni uno di

servizio al piano terra e due al piano primo, fa inoltre parte dell'unità immobiliare un sottotetto non abitabile di mq circa.

A piano terra, con accesso da resede esclusivo di superficie pari a circa 220 mq, vi è un'autorimessa di mq 18 circa.

L'unità immobiliare ha una superficie complessiva di mq 123 circa (distanza dall'immobile oggetto di stima circa 4 km).

L'unità immobiliare al momento della vendita presentava un ottimo stato di manutenzione in quanto recentemente costruito, aveva 9 affacci verso l'esterno ed è ubicata in zona non soggetta a particolari forme di inquinamento, in quanto si trova in strada di lottizzazione a fondo chiuso, scarsamente soggetta a traffico veicolare.

L'unità immobiliare era dotata di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia murale a gas metano, e impianto di condizionamento per la zona giorno.

L'unità immobiliare è stata compravenduta sette mesi fa al prezzo di 350.000,00 €.

UNITA' COMPARABILE B – Villetta da terra a tetto per civile abitazione articolata su due piani fuori terra, ubicato in Comune di Cascina, frazione San Frediano a Settimo, composto da ingresso in soggiorno, cucina, due camere delle quali una con terrazzo di circa 3,60 mq, ripostiglio e due bagni uno di servizio al piano terra e uno al piano primo.

A piano terra, con accesso da resede esclusivo di superficie pari a circa 190 mq, vi è un'autorimessa di mq 16 circa, l'unità immobiliare ha inoltre

uno spazio di manovra per ingresso carrabile a comune con altre tre unità immobiliari di 120 mq circa.

L'unità immobiliare ha una superficie complessiva di mq 100 circa (distanza dall'immobile oggetto di stima circa 3 km).

L'unità immobiliare al momento della vendita presentava un ottimo stato di manutenzione in quanto recentemente costruito, aveva 6 affacci verso l'esterno ed è ubicata in zona soggetta alle consuete forme di inquinamento acustico dovuto al normale traffico veicolare, in quanto si trova in strada mediamente trafficata.

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

L'unità immobiliare è stata compravenduta otto mesi fa al prezzo di 265.000,00 €.

UNITA' COMPARABILE C – Villetta da terra a tetto per civile abitazione articolata su due piani fuori terra e piano sottotetto, ubicato in Comune di Cascina, frazione Latignano, composto da ingresso in soggiorno, pranzo con angolo cottura, tre camere delle quali due con terrazzo per una superficie complessiva di circa 9 mq, studio, due ripostigli e due bagni uno di servizio al piano terra e uno al piano primo, fa inoltre parte dell'unità immobiliare un sottotetto non abitabile di 15 mq circa.

A piano terra, con accesso da resede esclusivo di superficie pari a circa 280 mq, vi è un'autorimessa di 18 mq circa.

L'unità immobiliare ha una superficie complessiva di 150 mq circa (distanza dall'immobile oggetto di stima circa 6 km).

L'unità immobiliare al momento della vendita presentava un ottimo stato di manutenzione in quanto recentemente costruito, aveva 9 affacci verso l'esterno ed è ubicata in zona soggetta alle consuete forme di inquinamento acustico dovuto al normale traffico veicolare, in quanto si trova in strada mediamente trafficata.

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 410.000,00 €.

RAPPORTO DI STIMA DELL'IMMOBILE

Nelle tabelle che seguono saranno razionalizzate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobile che nelle stime mono parametriche si condensano nel parametro dato dal prezzo al metro quadrato commerciale, al fine correggere i prezzi rilevati degli immobili comparabili attraverso lo studio dei prezzi marginali, si procederà con l'assunzione di alcuni parametri rilevati dal mercato.

RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE

0. PARAMETRI DEL SEGMENTO DI MERCATO

LOCALIZZAZIONE			
COMUNE	CASCINA	PROV.	PISA
LOCALITA'	CASCIAVOLA		
VIA	NICOLODI	N.	
DESTINAZIONE	CIVILE ABITAZIONE		
TIPOLOGIA IMMOBILE	VILLETTA SINGOLA		
MOTIVAZIONE A VENDERE	VENDITA TRA PRIVATI		
MOTIVAZIONE A COMPRARE	ACQUISTO ABITAZIONE PRESUMIBILMENTE PRIMA CASA		
FORMA DI MERCATO	CONCORRENZA MONOPOLISTICA		
PREZZO MEDIO UNITARIO DI MASSIMA	2600 - 2700 €/mq		

TRIBUNALE DI PISA
Concordato Preventivo 11/2009

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparabili			Unità da stimare
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale	€ 350 000,00	€ 265 000,00	€ 410 000,00	€ 635 474,76
Data compravendita (mesi)	7	8	3	0
Superficie principale (mq)	123,00	100,00	150,00	202,71
Superficie terrazzi / logge (mq)	0,00	3,60	9,00	29,18
Superficie sottotetto n.a./ interrato (mq)	48,00	0,00	15,00	126,04
Superficie autorimessa/servizi (mq)	18,00	16,00	18,00	15,06
Superficie resede esclusivo (mq)	220,00	190,00	280,00	339,07
Superficie condominiale (mq)	0,00	120,00	0,00	0,00
Stato di manutenzione (n)	3	3	3	3
Servizi igienici (n)	3	2	2	4
Livello di piano (n)	0	0	0	0
Impianto di condizionamento	1	0	0	0
Impianto di riscaldamento	1	1	1	1
Quota millesimale	0	250	0	0
Caratteristiche qualitative				
Affacci (n)	9	6	9	16
Inquinamento zona (n)	1	2	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	0,25
Rapporto prezzo superficie principale / prezzo superficie sottotetto-interrato n.a.	0,33
Rapporto prezzo superficie principale / prezzo superficie autorimessa	0,50

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 (%)	5,50
------------------------	------

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	€ 70,00

TRIBUNALE DI PISA
Concordato Preventivo 11/2009

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 IGENICO 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.

TRIBUNALE DI PISA
Concordato Preventivo 11/2009

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	123,00	0,00	15,84	9,00		147,84
Unità B	100,00	0,90	0,00	8,00		108,90
Unità C	150,00	2,25	4,95	9,00		166,20
Immobile da Stimare	202,71	7,30	41,59	7,53		259,13

4. CALCOLO DEL PREZZO MARGINALE

4.1. CALCOLO PREZZO MARGINALE DATA

Unità comparabile	Prezzo	Variazione	Prezzo marginale	
Unità A	€ 350 000,00	-0,055	$350000 \times -0,055 / 12$	-€ 1 604,17
Unità B	€ 265 000,00	-0,055	$265000 \times -0,055 / 12$	-€ 1 214,58
Unità C	€ 410 000,00	-0,055	$410000 \times -0,055 / 12$	-€ 1 879,17

4.2. CALCOLO PREZZO MARGINALE SUPERFICIE

Unità comparabile	Prezzo	S. comm.	Prezzo medio
Unità A	€ 350 000,00	147,84	€ 2 367,42
Unità B	€ 265 000,00	108,90	€ 2 433,43
Unità C	€ 410 000,00	166,20	€ 2 466,91

Prezzo marginale	€ 2 367,42
------------------	-------------------

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
------------	------------------	---------------------	-----------------------------

TRIBUNALE DI PISA
Concordato Preventivo 11/2009

Sup. principale	€ 2 367,42	1,00	€ 2 367,42
Sup. terrazzi	€ 2 367,42	0,25	€ 591,86
Sup. sottotetto	€ 2 367,42	0,33	€ 781,25
Sup. autorimessa	€ 2 367,42	0,50	€ 1 183,71

4.3. PREZZO MARGINALE RELATIVO ALLA MANUTENZIONE

Unità A				
Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	123,00	70,00	€ 8 610,00
Normale	2,00	123,00	150,00	€ 18 450,00
Ottimo	3,00			
Unità B				
Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	100,00	70,00	€ 7 000,00
Normale	2,00	100,00	150,00	€ 15 000,00
Ottimo	3,00			
Unità C				
Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	150,00	70,00	€ 10 500,00
Normale	2,00	150,00	150,00	€ 22 500,00
Ottimo	3,00			

4.4. PREZZO MARGINALE RESEDE ESCLUSIVO

Prezzo marginale resede esclusivo al mq	€ 165,00
---	-----------------

4.5. PREZZO MARGINALE SERVIZIO IGIENICO

Prezzo marginale per realizzazione di servizio igienico ordinario	€ 5 542,00
---	-------------------

4.6. PREZZO MARGINALE LIVELLO DI PIANO

Prezzo marginale non utilizzato per la stima in dell'immobile in oggetto

Incremento percentuale al crescere del livello di piano			1,00%
Unità immobiliare	Prezzo	Percentuale	Prezzo marginale
Unità A	€ 350 000,00	0,01	€ 3 500,00
Unità B	€ 265 000,00	0,01	€ 2 650,00
Unità C	€ 410 000,00	0,01	€ 4 100,00

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

TRIBUNALE DI PISA
Concordato Preventivo 11/2009

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)	5
Prezzo marginale impianto di condizionamento = $(6900 \times (1 - (5/12)))$	€ 4 025,00

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		€ 350 000,00		€ 265 000,00		€ 410 000,00
Data	$(0 - 7) \times -1604,17$	€ 11 229,17	$(0 - 8) \times -1214,58$	€ 9 716,67	$(0 - 8) \times -1879,17$	€ 5 637,50
Sup. princ.	$(202,71 - 123) \times 2367,42$	€ 188 707,39	$(202,71 - 100) \times 2367,42$	€ 243 158,14	$(202,71 - 100) \times 2367,42$	€ 124 786,93
Sup. terr.	$(29,18 - 0) \times 591,86$	€ 17 270,36	$(29,18 - 3,6) \times 591,86$	€ 15 139,68	$(29,18 - 3,6) \times 591,86$	€ 11 943,66
Sup. sottot.	$(126,04 - 48) \times 781,25$	€ 60 968,75	$(126,04 - 0) \times 781,25$	€ 98 468,75	$(126,04 - 0) \times 781,25$	€ 86 750,00
Sup. Garage	$(15,06 - 18) \times 1183,71$	-€ 3 480,11	$(15,06 - 16) \times 1183,71$	-€ 1 112,69	$(15,06 - 16) \times 1183,71$	-€ 3 480,11
Superficie resede esc.	$(339,07 - 220) \times 165$	€ 19 646,55	$(339,07 - 190) \times 165$	€ 24 596,55	$(339,07 - 190) \times 165$	€ 9 746,55
Superficie condom.	$(0 \times 0 - 0 \times 0) \times 165$	€ 0,00	$(0 \times 0 - 120 \times 250) \times 165$	-€ 4 950,00	$(0 \times 0 - 0 \times 0) \times 165$	€ 0,00

TRIBUNALE DI PISA
Concordato Preventivo 11/2009

Stato di manutenz.	da 3 a 3	€ 0,00	da 3 a 3	€ 0,00	da 3 a 3	€ 0,00
Servizi igienici	(4 - 3) x 5542	€ 5 542,00	(4 - 2) x 5542	€ 11 084,00	(4 - 2) x 5542	€ 11 084,00
Livello di piano (n)	(0 - 0) x 3500	€ 0,00	(0 - 0) x 2650	€ 0,00	(0 - 0) x 4100	€ 0,00
Imp. di condiz.	(0 - 1) x 3600	-€ 3 600,00	(0 - 0) x 3600	€ 0,00	(0 - 0) x 3600	€ 0,00
Imp. di riscald.	(1 - 1) x 4025	€ 0,00	(1 - 1) x 4025	€ 0,00	(1 - 1) x 4025	€ 0,00
Prezzo corretto	€ 646 284,10		€ 661 101,10		€ 656 468,52	

5.2. CONSIDERAZIONI STATISTICHE SUI VALORI OTTENUTI

	Prezzo	Scostam. % P. max	Scostam. % P. min	Scostamento % Assoluto P.min-P.max
Unità A	€ 646 284,10	2,29%	0,00%	2,29%
Unità B	€ 661 101,10	0,00%	-2,24%	
Unità C	€ 656 468,52	0,71%	-1,55%	
Prezzo Massimo	€ 661 101,10			
Prezzo minimo	€ 646 284,10			

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	7,00	0,00	1,00	-2,33	2,33
Unità B	1,00	10,00	-1,00	0,00	0,33	-0,33
Unità C	1,00	7,00	-1,00	1,00	0,00	-1,00

Det Mat. I.	-0,33
-------------	-------

Matrice non singolare => si procede con il calcolo

Vettore dei prezzi corretti	
Unità A	€ 646 284,10

Vettore delle incognite	
P.P.V.M.	X

TRIBUNALE DI PISA
Concordato Preventivo 11/2009

Unità B	€ 661 101,10	P. Mar. affacci	Y
Unità C	€ 656 468,52	P. Mar. inquin.	Z

6.2. RISOLUZIONE SISTEMA LINEARE

X	=	1,00	-2,33	2,33	x	€ 646 284,10
Y		0,00	0,33	-0,33		€ 661 101,10
Z		1,00	0,00	-1,00		€ 656 468,52

X	=	€ 635 474,76	P.P.V.M. immobile da stimare
Y		€ 1 544,19	Prezzo marginale affacci
Z		-€ 10184,42	Prezzo marginale inquinamento

Più probabile valore di mercato immobile oggetto di stima € **635 474,76**

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 aereoportuale 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

$$\text{Valore unitario (€/mq)} = \frac{€ 635 474,76}{259,13} = € 2 452,36 \text{ al mq}$$

Il valore derivante dal rapporto di stima è 635.474,76 €.

Si approssima tale valore a 635.500,00 €.

Da un esame preliminare della documentazione catastale reperita la planimetria catastale risulta lievemente difforme per alcune modifiche interne facendo presumere che vi sia anche una lieve difformità urbanistica.

Al fine di tener conto di quanto sopra al fine di tener conto della minor appetibilità commerciale dell'immobile da ciò causata si apporta un deprezzamento al valore calcolato col rapporto di stima del 1 %.

$$\text{p.p.v.m. Dep. Diff. Urb.} = 635.500,00 \times 0,99 = 629.145,00 \text{ €}.$$

Si approssima tale valore a 629.000,00 €.

L'immobile è ipotecato a favore dell'istituto di credito che ha concesso un mutuo fondiario di 200.000,00 €. agli attuali proprietari. Il mutuo di cui sopra, fu concesso a stati di avanzamento lavori, e a tasso variabile, questi due elementi rendono difficoltoso il calcolo del debito residuo, in quanto lo stesso dipende, sia dai tempi in cui l'intero importo è stato erogato sia dalle fluttuazioni del tasso di interesse non desumibili, oltre che da altri fattori, quali ad esempio eventuali interessi di mora. Cio premesso al fine di determinare il debito residuo, si ipotizza che l'intero mutuo sia stato erogato inizialmente e che il tasso sia del 3,637, pari al tasso iniziale del mutuo, da tali premesse, risulta un debito residuo di 170.000,00 €.

$$\text{p.p.v.m. - mutuo} = 629.000,00 - 170.000,00 \text{ €} = 459.000,00 \text{ €}.$$

Di seguito si procede con la stima della sola quota di un mezzo indiviso dell'intero di proprietà del Sig. Giusti Luca, ai fini della stima di cui sopra si

procederà con la divisione per due del valore precedentemente trovato e si procede con un deprezzamento del 20 % del nuovo valore ottenuto al fine di tener conto della minor appetibilità commerciale che comporta il fatto di acquistare una quota indivisa dell'intero

p.p.v.m. Quota $= 459.000,00 \text{ €} / 2 * 0,80 = 183.600,00 \text{ €}$.

Si approssima tale valore a 184.000,00 €.

Riassumendo si quantifica in **459.000,00 €**.

(quattrocentocinquantanovemila/00), il più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'intero appartamento nelle attuali condizione sottratto il debito residuo del mutuo ipotecario, e in **184.000,00 €**. (centoottantaquattromila/00), il più probabile valore di mercato della piena proprietà della quota di un mezzo indiviso dell'intero, sottratto il debito residuo del mutuo ipotecario.

LOTTO C

DESCRIZIONE GENERALE DELLA METODOLOGIA DI STIMA

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, rappresentato dal prezzo in comune commercio della proprietà dei Sig.ri Bellini Mario e Giusti Nadia, trattandosi poi di immobile gravato da contratto di locazione, saranno apportati gli opportuni correttivi al fine di tener conto della minor appetibilità commerciale dell'immobile a causa di quanto sopra, si procederà inoltre con la stima del p.p.v. di mercato della sola quota del sig. Bellini Mario.

Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del suddetto immobile, supponendo lo stesso in condizioni ordinarie, ovvero libero da contratti di locazione, 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 *inaestimabilis*, 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 *inaestimabilis*, 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.

DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI COMPARABILI

Richiedendo la procedura del MCA un'accurata conoscenza sia delle caratteristiche dell'immobile che del prezzo di vendita come unità comparabili ho preso unità immobiliari delle quali sono riuscito ad ottenere le informazioni necessarie poiché le rispettive compravendite sono state seguite da colleghi. Quindi, ho potuto facilmente reperire sia le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile che gli effettivi prezzi pagati.

UNITA' COMPARABILE A – Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato, ubicato in Comune di Cascina, frazione San Casciano, composto da ingresso, ampio soggiorno, sala da pranzo con angolo cottura, tre camere, ripostiglio ed un bagno.

A piano terra, con accesso da resede a comune, è di proprietà esclusiva un'autorimessa di mq 15 circa.

L'appartamento ha una superficie complessiva di mq 149 circa (distanza dall'immobile oggetto di stima circa 2 km).

L'unità immobiliare al momento della vendita presentava un ottimo stato di manutenzione in quanto recentemente ristrutturato, aveva 10 affacci verso l'esterno ed è ubicata in zona non soggetta a particolari forme di inquinamento, in quanto si trova in una zona scarsamente soggetta a traffico veicolare.

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 270.000,00 €.

UNITA' COMPARABILE B – Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un più ampio fabbricato, ubicato in Comune di Cascina, frazione San Lorenzo, composto da soggiorno, cucina abitabile, disimpegno notte, tre camere ed un bagno.

Al piano terra l'appartamento è dotato di accesso da resede a comune, inoltre, sempre a piano terra si trova, di proprietà esclusiva, un locale di sgombero di mq 45 circa.

L'appartamento ha una superficie complessiva di mq 130 circa (distanza dall'immobile oggetto di stima circa 4 km).

L'unità immobiliare al momento della vendita presentava un buono stato di manutenzione, aveva 13 affacci verso l'esterno ed è ubicata in

zona non soggetta a particolari forme di inquinamento, in quanto si trova in una zona scarsamente interessata da traffico veicolare.

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 sei mesi fa al prezzo di 250.000,00 €.

UNITA' COMPARABILE C – Appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un più ampio fabbricato, ubicato in Comune di Cascina, frazione San Giorgio, al quale si accede da vano scale a comune, composto da ingresso, ampio soggiorno con terrazzo di mq 5 circa, sala da pranzo, cucina, tre camere delle quali una con bagno di servizio, studio ed un bagno.

L'appartamento ha una superficie complessiva di mq 166 circa (distanza dall'immobile oggetto di stima circa 3 km).

L'unità immobiliare al momento della vendita presentava un buono stato di manutenzione, aveva 9 affacci verso l'esterno ed è ubicata in zona soggetta alle consuete forme di inquinamento, in quanto si trova in una zona soggetta a medio traffico veicolare.

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 nove mesi fa al prezzo di 280.000,00 €.

RAPPORTO DI STIMA DELL'IMMOBILE

Nelle tabelle che seguono saranno razionalizzate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobile che nelle stime mono parametriche si condensano nel parametro dato dal prezzo al metro quadrato commerciale, al fine correggere i prezzi rilevati degli immobili comparabili attraverso lo studio dei prezzi marginali, si procederà con l'assunzione di alcuni parametri rilevati dal mercato.

RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE

0. PARAMETRI DEL SEGMENTO DI MERCATO

LOCALIZZAZIONE

COMUNE **CASCINA** PROV. **PISA**

LOCALITA' **NAVACCHIO**

VIA **CARLO CAMMEO** N. _____

DESTINAZIONE **CIVILE ABITAZIONE**

TIPOLOGIA IMMOBILE **APPARTAMENTO**

MOTIVAZIONE A VENDERE **VENDITA TRA PRIVATI**

MOTIVAZIONE A COMPRARE **ACQUISTO ABITAZIONE PRESUMIBILMENTE PRIMA CASA**

FORMA DI MERCATO **CONCORRENZA MONOPOLISTICA**

PREZZO MEDIO UNITARIO DI MASSIMA **1700 - 1900 €/mq**

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparabili			Unità da stimare
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale	€ 270.000,00	€ 250.000,00	€ 280.000,00	€ 227.203,80
Data compravendita (mesi)	4	6	9	0
Superficie principale (mq)	149,00	130,00	166,00	113,31
Superficie terrazzi/logge (mq) coperti	0,00	0,00	5,00	27,30
Superficie sottotetto n.a. (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie garages/loc. sgombero (mq)	15,00	45,00	0,00	28,50
Superficie resede esclusivo (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie condominiale (mq)	70,00	180,00	120,00	4900,00
Stato di manutenzione (n)	3	2	2	2
Servizi igienici (n)	1	1	2	2
Livello di piano (n)	1	2	0	2
Impianto di condizionamento	0	1	1	0
Impianto di riscaldamento	1	1	1	1

TRIBUNALE DI PISA
Concordato Preventivo 11/2009

Quota millesimale	0	500	500	26
Caratteristiche qualitative				
Affacci (n)	10	13	9	7
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	0,25
Rapporto prezzo superficie principale / prezzo superficie sottotetto	0,25
Rapporto prezzo superficie principale / prezzo superficie autorimessa	0,30

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 (%)	5,00
------------------------	------

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	€ 70,00
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 IGENICO 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

TRIBUNALE DI PISA
Concordato Preventivo 11/2009

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	149,00	0,00	0,00	4,50		153,50
Unità B	130,00	0,00	0,00	13,50		143,50
Unità C	166,00	1,25	0,00	0,00		167,25

TRIBUNALE DI PISA
Concordato Preventivo 11/2009

Immobile da Stimare	113,31	6,83	0,00	8,55		128,69
---------------------	--------	------	------	------	--	---------------

4. CALCOLO DEL PREZZO MARGINALE

4.1. CALCOLO PREZZO MARGINALE DATA

Unità comparabile	Prezzo	Variazione	Prezzo marginale	
Unità A	€ 270.000,00	-0,050	$270000 \times -0,05 / 12$	-€ 1.125,00
Unità B	€ 250.000,00	-0,050	$250000 \times -0,05 / 12$	-€ 1.041,67
Unità C	€ 280.000,00	-0,050	$280000 \times -0,05 / 12$	-€ 1.166,67

4.2. CALCOLO PREZZO MARGINALE SUPERFICIE

Unità comparabile	Prezzo	S. comm.	Prezzo medio
Unità A	€ 270.000,00	153,50	€ 1.758,96
Unità B	€ 250.000,00	143,50	€ 1.742,16
Unità C	€ 280.000,00	167,25	€ 1.674,14

Prezzo marginale	€ 1.674,14
------------------	-------------------

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	€ 1.674,14	1,00	€ 1.674,14
Sup. terrazzi	€ 1.674,14	0,25	€ 418,54
Sup. sottotetto	€ 1.674,14	0,25	€ 418,54
Sup. autorimessa	€ 1.674,14	0,30	€ 502,24

4.3. PREZZO MARGINALE RELATIVO ALLA MANUTENZIONE

Unità A				
Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	149,00	70,00	€ 10.430,00
Normale	2,00	149,00	150,00	€ 22.350,00
Ottimo	3,00			
Unità B				
Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	130,00	70,00	€ 9.100,00
Normale	2,00	130,00	150,00	€ 19.500,00
Ottimo	3,00			

TRIBUNALE DI PISA
Concordato Preventivo 11/2009

Unità C				
Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	166,00	70,00	€ 11.620,00
Normale	2,00	166,00	150,00	€ 24.900,00
Ottimo	3,00			

4.4. PREZZO MARGINALE RESEDE ESCLUSIVO

Prezzo marginale resede esclusivo al mq	€ 155,00
---	----------

4.5. PREZZO MARGINALE SERVIZIO IGIENICO

Prezzo marginale per realizzazione di servizio igienico ordinario	€ 5.542,00
---	------------

4.6. PREZZO MARGINALE LIVELLO DI PIANO

Incremento percentuale al crescere del livello di piano			-1,00%
Unità immobiliare	Prezzo	Percentuale	Prezzo marginale
Unità A	€ 270.000,00	-0,01	-€ 2.700,00
Unità B	€ 250.000,00	-0,01	-€ 2.500,00
Unità C	€ 280.000,00	-0,01	-€ 2.800,00

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 riscaldamento (anni)	12
Vita impianto immobile oggetto di stima (anni)	29
Prezzo marginale impianto di condizionamento = $(6900 \times (1 - (29/12)))$	-€ 9.775,00

TRIBUNALE DI PISA
Concordato Preventivo 11/2009

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		€ 270.000,00		€ 250.000,00		€ 280.000,00
Data	(0 - 4) x -1125	€ 4.500,00	(0 - 6) x -1041,67	€ 6.250,00	(0 - 6) x -1166,67	€ 10.500,00
Sup. princ.	(113,31 - 149) x 1674,14	-€ 59.750,07	(113,31 - 130) x 1674,14	-€ 27.941,41	(113,31 - 130) x 1674,14	-€ 88.210,46
Sup. terr.	(27,3 - 0) x 418,54	€ 11.426,01	(27,3 - 0) x 418,54	€ 11.426,01	(27,3 - 0) x 418,54	€ 9.333,33
Sup. sottot.	(0 - 0) x 418,54	€ 0,00	(0 - 0) x 418,54	€ 0,00	(0 - 0) x 418,54	€ 0,00
Sup. Garage	(28,5 - 15) x 502,24	€ 6.780,27	(28,5 - 45) x 502,24	-€ 8.287,00	(28,5 - 45) x 502,24	€ 14.313,90
Superficie resede esc.	(0 - 0) x 155	€ 0,00	(0 - 0) x 155	€ 0,00	(0 - 0) x 155	€ 0,00
Superficie condom.	(4900 x 26 - 70 x 0) x 155	€ 19.747,00	(4900 x 26 - 180 x 500) x 155	€ 5.797,00	(4900 x 26 - 120 x 500) x 155	€ 10.447,00
Stato di manutenz.	da 2 a 3	-€ 22.350,00	da 2 a 2	€ 0,00	da 2 a 2	€ 0,00
Servizi igienici	(2 - 1) x 5542	€ 5.542,00	(2 - 1) x 5542	€ 5.542,00	(2 - 1) x 5542	€ 0,00
Livello di piano (n)	(2 - 1) x -2700	-€ 2.700,00	(2 - 2) x -2500	€ 0,00	(2 - 2) x -2800	-€ 5.600,00
Imp. di condiz.	(0 - 0) x 3600	€ 0,00	(0 - 1) x 3600	-€ 3.600,00	(0 - 1) x 3600	-€ 3.600,00
Imp. di riscald.	(1 - 1) x -9775	€ 0,00	(1 - 1) x -9775	€ 0,00	(1 - 1) x -9775	€ 0,00
Prezzo corretto		€ 233.195,20		€ 239.186,61		€ 227.183,77

5.2. CONSIDERAZIONI STATISTICHE SUI VALORI OTTENUTI

	Prezzo	Scostam. % P. max	Scostam. % P. min	Scostamento % Assoluto P.min-P.max
Unità A	€ 233.195,20	2,57%	-2,58%	5,28%
Unità B	€ 239.186,61	0,00%	-5,02%	
Unità C	€ 227.183,77	5,28%	0,00%	

TRIBUNALE DI PISA
Concordato Preventivo 11/2009

Prezzo Massimo	€ 239.186,61
Prezzo minimo	€ 227.183,77

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	-3,00	0,00	2,00	-1,00	0,00
Unità B	1,00	-6,00	0,00	0,33	-0,33	0,00
Unità C	1,00	-2,00	-1,00	1,33	-0,33	-1,00

Det Mat. I.	0,33
-------------	------

Matrice non singolare => si procede con il calcolo

Vettore dei prezzi corretti	
Unità A	€ 233.195,20
Unità B	€ 239.186,61
Unità C	€ 227.183,77

Vettore delle incognite	
P.P.V.M.	X
P. Mar. affacci	Y
P. Mar. inquin.	Z

6.2. RISOLUZIONE SISTEMA LINEARE

X	=	2,00	-1,00	0,00	x	€ 233.195,20
Y		0,33	-0,33	0,00		€ 239.186,61
Z		1,33	-0,33	-1,00		€ 227.183,77

X	=	€ 227.203,80	P.P.V.M. immobile da stimare
Y		-€ 1.997,14	Prezzo marginale affacci
Z		€ 4.014,30	Prezzo marginale inquinamento

Più probabile valore di mercato immobile oggetto di stima	€	227.203,80
---	---	------------

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.

TRIBUNALE DI PISA
Concordato Preventivo 11/2009

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

$$\begin{array}{rcl} & \text{€ 227.203,80} & \\ \text{Valore unitario (€./mq)} & \frac{\text{-----}}{128,69} & = \quad \text{€ 1.765,58 al mq} \end{array}$$

Il valore derivante dal rapporto di stima è 227.203,80 €.

Si approssima tale valore a 227.200,00 €.

Da un esame preliminare della documentazione catastale reperita la planimetria catastale risulta lievemente difforme per alcune modifiche interne facendo presumere che vi sia anche una lieve difformità urbanistica.

Al fine di tener conto di quanto sopra al fine di tener conto della minor appetibilità commerciale dell'immobile da ciò causata si apporta un deprezzamento al valore calcolato col rapporto di stima del 2 %

$$\text{p.p.v.m. Dep. Diff. Urb.} = 227.200,00 \times 0,98 = 222.656,00 \text{ €}.$$

Al fine di tener conto della minor appetibilità commerciale dell'immobile dato dalla particolare condizione di essere concesso in locazione a terzi si apporta al valore precedente un deprezzamento del 15 %

p.p.v.m. Dep. Loc. = $222.656,00 \times 0,85$ = 189.257,60 €.

Si approssima tale valore a 189.000,00 €.

Di seguito si procede con la stima della sola quota di un mezzo indiviso dell'intero di proprietà del Sig. Bellini Mario, ai fini della stima di cui sopra si procederà con la divisione per due del valore precedentemente trovato e si procede con un deprezzamento del 20 % del nuovo valore ottenuto al fine di tener conto della minor appetibilità commerciale che comporta il fatto di acquistare una quota indivisa dell'intero

p.p.v.m. Quota = $189.000,00 \text{ €} / 2 \times 0,80$ = 75.600,00 €.

Si approssima tale valore a 76.000,00 €.

Riassumendo si quantifica in **189.000,00 €.** (centoottantanovemila/00), il più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'intero appartamento nelle attuali condizione e in **76.000,00 €.** (settantaseimila/00), il più probabile valore di mercato della piena proprietà della quota di un mezzo indiviso dell'intero.

LOTTO D

Scopo della presente stima è la determinazione del p.p.v. di mercato dei terreni che costituiscono il lotto D.

Al fine della determinazione del p.p.v. di mercato si procede con la determinazione della superficie dei terreni al fine di reperire un parametro di confronto per la stima dell'immobile.

Al fine di valutare le reali condizioni di coltura dei terreni si è fatto riferimento ad una fotografia satellitare reperita tramite internet, tale fotografia satellitare è stata scalata al fine di farla sovrapporre

all'estratto di mappa catastale digitalizzato con l'ausilio del programma Pregeo. Successivamente a tale sovrapposizione, ho provveduto a dividere la proprietà secondo le culture che si sono riscontrate sulla foto satellitare e successivamente sono state calcolate le superfici delle varie culture ricadenti nella proprietà da stimare. Si precisa che le superfici rilevate sono affette oltre che dall'errore derivante dalle tolleranze catastali anche dagli errori derivanti dalla digitalizzazione della mappa e dalla lettura della fotografia satellitare, si ritiene però che tali errori non comportino sostanziali variazioni al valore dell'appezzamento di terreno.

Al fine del dettaglio si rimanda all'allegato grafico sotto la lettera A, dall'esame dei grafici risultano i seguenti dati metrici:

SUPERFICIE TERRENO

Bosco	107388 mq
Uliveto	7565 mq
Seminativo	24792 mq
Totale	139745 mq

La somma delle superfici catastali riportate in visura danno 140165 mq, rispetto alla superficie misurata graficamente vi è una differenza di 420 mq, pari allo 0,30 %, al fine di allineare il dato misurato sull'estratto di mappa a quello catastale si apporta una correzione dello 0,30 % alle superfici ottenute in precedenza, ne risulta quindi:

Bosco	107388 mq	x 1,003 =	107711 mq
Uliveto	7565 mq	x 1,003 =	7588 mq

TRIBUNALE DI PISA
Concordato Preventivo 11/2009

Seminativo	24792 mq	x 1,003 =	24866 mq
Totale	139745 mq		140165 mq

Nella zona esiste un mercato attivo di terreni agricoli per cui non è stato difficile reperire i valori unitari per le varie colture riportata in seguito:

Bosco	11.000,00 €/ha	pari a 1,10 €/mq
Uliveto	18.000,00 €/ha	pari a 1,80 €/mq
Seminativo	16.000,00 €/ha	pari a 1,60 €/mq

Dai dati precedentemente esposti si perviene al più probabile valore di mercato del terreno oggetto di stima:

Bosco	1,10 €/mq	x	107711 mq	=	118.482,10 €.
Uliveto	1,80 €/mq	x	7588 mq	=	13.658,40 €.
Seminativo	1,60 €/mq	x	24866 mq	=	39785,60 €.
Totale					171.926,10 €.

Al fine di tener conto del fatto che l'appezzamento di terreno è quasi completamente recintato e dotato di cancelli, e che tale condizione è configurabile come miglioria all'immobile ordinariamente non presente, si apporta un aumento al valore calcolato in precedenza del 20 %

p.p.v.m. $171.926,10 \times 1,20 =$ 206.311,32 €.

Si approssima tale valore a 206.000,00 €.

Riassumendo si quantifica in **206.000,00 €.** (duecentoseimila/00), il più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'intero appezzamento di terreno.

CONCLUSIONI DI STIMA CON TABELLA RIASSUNTIVA

TRIBUNALE DI PISA
Concordato Preventivo 11/2009

In conclusione si quantificano i più probabili valori di mercato degli immobili messi a garanzia del concordato preventivo secondo quanto riportato nella tabella sottostante:

LOTTO	P.P.V.M. IMMOBILE INTERO	P.P.V.M. QUOTA INDIVISA
LOTTO A	184.000,00 €. (centottantaquattromila/00)	108.000,00 € (centoottomila/00)
LOTTO B	---	184.000,00 €. (centottantaquattromila/00)
LOTTO C	189.000,00 €. (centottantanovemila/00)	76.000,00 €. (settantaseimila/00)
LOTTO D	206.000,00 €. (duecentoseimila/00)	---

Nel caso in cui non intervengano con la messa a garanzia del concordato preventivo, delle loro quote di proprietà o diritti i Sig.ri Giusti Paolo, Calcinai Nilvana e Giusti Nadia, il più probabile valore di mercato dei diritti vantati dai Sig.ri Giusti Luca e Bellini Mario, sugli immobili stimati è pari a **574.000,00 €.**, mentre nel caso in cui intervengano con la messa a garanzia del concordato preventivo, delle loro quote di proprietà o diritti i Sig.ri Giusti Paolo, Calcinai Nilvana e Giusti Nadia, il più probabile valore di mercato degli immobili stimati è pari a **763.000,00 €.**

Casi intermedi sono desumibili dalla tabella di cui sopra.

Si precisa che i valori stimati potranno subire variazioni alla luce di più approfondite ricerche, in particolar modo per quanto riguarda i deprezzamenti derivanti dall'accertamento delle difformità urbanistiche, che alla data odierna non è possibile valutare a pieno.

7) Stato dell'immobile in merito a accampionamento del bene qualora ciò non risulti già fatto, predisposizione di eventuali frazionamenti ottenendo per gli stessi l'autorizzazione preventiva dell'U.T.E. atti necessari per l'intestazione del bene dell'esecutato;

Reperimento delle documentazione catastale ed ipotecaria qualora risulti che la stessa è incompleta in tutto o in parte e realizzazione di documentazione fotografica, anche in formato digitale, dei manufatti e delle aree.

Gli immobili risultano accampionati e correttamente intestati agli aventi titolo, fatta eccezione per l'immobile di cui al lotto A per il quale si fa notare che in catasto non risultano intestati gli usufruttuari e al C.T. la particella 1117 risulta ancora intestata all'impresa costruttrice del condominio, e fatta eccezione per la particella 251 del lotto D, la quale in mappa è erroneamente indicata come particella 54.

Vista la ristrettezza dei tempi, mi riservo di correggere tali errori prima del deposito della relazione tecnico estimativa definitiva.

Al fine della redazione della presente perizia si è provveduto al reperimento della documentazione catastale, in particolare sono state acquisite la planimetria catastale dell'immobile, l'estratto di mappa e le visure storiche e per gli immobili. Le certificazioni ipotecarie saranno acquisite quando risulterà realmente necessaria alla procedura in essere. Sono state inoltre fatte fotografie interne ed esterne ai fabbricati, al fine di descrivere meglio quanto oggetto di perizia.

8) Numero di codice fiscale del/i debitore/i.

La società richiedente il concordato preventivo è la **G.B.G. di Giusti Luca & C. s.n.c.** in liquidazione, con sede in Cascina (PI), via Tosco Romagnola, n. 1546, p.i. **0020425 050 0** (liquidatore Rag. Marco Martini).

Soci della società di cui sopra sono **Giusti Luca**, nato a Cascina (PI), il 11.10.1964, c.f. **GST LCU 64R11 B950J** e **Bellini Mario**, nato a PISA il 14.7.1947, c.f. **BLL MRA 47L14 G702P**.

A garanzia del con concordato preventivo intervengono col le loro quote e diritti sugli immobili i sig.ri Giusti Paolo, nato a Cascina (PI) il 31.5.1937, c.f. **GST PLA 37E31 B950Q**, Calcinai Nilvana, nata a Cascina (PI) il 16.11.1939, c.f. **CLC NVN 39S56 B950D** e Giusti Nadia, nata a Cascina (PI) il 2.4.1947, c.f. **GST NDA 47D42 B950X**.

San Frediano a Settimo di Cascina , 25 Giugno 2009

Il C.T.U.

Geom. Mirko Gioli



Il sottoscritto Geom. Mirko Gioli dichiara di avere inviato tramite posta elettronica copia della presente relazione tecnico estimativa preliminare al custode Dott. Francesca Delli all'indirizzo studio.delli@libero.it dalla stessa indicatomi e al liquidatore della società G.B.G. di Giusti Luca & C. s.n.c. Rag. Marco Martini all'indirizzo marcomartin@interbusiness.it dallo stesso indicatomi.

Il C.T.U.

Geom. Mirko Gioli



Elenco allegati:

- A. Grafico con schemi planimetrici degli immobili;
- B. documentazione fotografica;
- C. Documentazione catastale;
- D. Nota di trascrizione decreto di ammissione a concordato preventivo;
- E. Verbale di sopralluogo.