

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 – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA PROMOSSA DA MPS GESTIONI CREDITI BANCA
S.P.A. contro ARC S.R.L.

PROCEDURA ESECUTIVA N. 137/09 e 290/09 riunita R.E.I.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nominato con provvedimento del Giudice dell'esecuzioni immobiliari, Dott. Leonardo Magnesa, esperto per la valutazione degli immobili di proprietà della Società A.R.C. s.r.l. il sottoscritto C.T.U. ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato il giuramento in data 18.12.2009.

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

1) Provveda a dare comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al/i debitore/i, all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente ed ai comproprietari, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari (e agli eventuali detentori dell'immobile) di consentire la visita dell'immobile.

La nomina a C.T.U. è stata comunicata al debitore, Società A.R.C. s.r.l. presso l'indirizzo della sede societaria trasferito secondo quanto reperito con visura presso la C.C.I.A.A. tramite lettera raccomandata inviata in data 18.12.2009, la stessa il 5.2.2009 non è stata ricevuta per destinatario

sconosciuto; la comunicazione è stata inviata al creditore procedente, MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.p.A., domiciliata presso lo Studio dell'Avv. Antonio Vasco Cariello, ed al creditore intervenuto ASPRA FINANCE S.p.A., domiciliata presso lo studio dell'Avv. Elena Cenni, tramite lettere raccomandate inviate in data 18.12.2009, e ricevute dagli stessi in data 21.12.2009.

Ho poi provveduto a dare notizia dell'avvenuta effettuazione del sopralluogo presso i beni al creditore procedente ed intervenuto, con lettere raccomandate inviate il 19.3.2010, e ricevuta dagli stessi in data 31.3.2010.

2) Avverta senza indugio il creditore procedente e quelli già eventualmente intervenuti con titolo esecutivo qualora sia impossibilitato ad accedere all'immobile occupato dal debitore, affinché sia presentata tempestiva istanza per la nomina del custode ex art. 559 c.p.c. e/o per l'emissione provvedimento che ordina la liberazione dell'immobile pignorato ex art. 560 c.p.c.

E' stato effettuato regolare sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento, concluso con il rilievo celerimetrico per l'accampionamento dell'immobile di cui al Lotto F in data 18.3.2010.

Ho poi provveduto a dare notizia dell'avvenuta effettuazione del sopralluogo presso i beni al creditore procedente ed intervenuto, con lettere raccomandate inviate il 19.3.2010, e ricevuta dagli stessi in data 31.3.2010.

3) Accerti se i beni da periziare sono intestati nel Catasto a nome del debitore e se sono di sua proprietà secondo le risultanze dei registri della Conservatoria nel ventennio anteriore al pignoramento, desumibili dai certificati ipotecari e catastali, e/o dalla relazione notarile sostitutiva in atti, i quali saranno numerati e poi elencati nella relazione, secondo l'ordine logico necessario per l'accertamento della proprietà.

I beni oggetto di procedura esecutiva suddivisi per lotti, sono intestati alla Società A.R.C. s.r.l. per le quote sotto riportate; più precisamente hanno la seguente rappresentazione:

LOTTO A:

- Piena proprietà di unità in corso di costruzione ubicata in Comune di Santa Maria a Monte, via del Bruno, identificata presso il C.F. di detto comune, Foglio **12** particella **767** subalterno **1** (garage);
- Piena proprietà di unità in corso di costruzione ubicata in Comune di Santa Maria a Monte, via del Bruno, identificata presso il C.F. di detto comune, Foglio **12** particella **767** subalterno **2** (abitazione);
- Quota parte pari ad un ottavo indiviso dell'intero di strada di accesso, identificata presso il C.T. del Comune di Santa Maria a Monte, foglio **12** particella **756**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 540 mq., R.D. 0,48 €, R.A. 0,98 €.

LOTTO B:

- Piena proprietà di unità in corso di costruzione ubicata in Comune di Santa Maria a Monte, via del Bruno, identificata presso il C.F. di detto comune, Foglio **12** particella **768** subalterno **1** (garage);
- Piena proprietà di unità in corso di costruzione ubicata in Comune di Santa Maria a Monte, via del Bruno, identificata presso il C.F. di detto comune, Foglio **12** particella **768** subalterno **2** (abitazione);
- Quota parte pari ad un ottavo indiviso dell'intero di strada di accesso, identificata presso il C.T. del Comune di Santa Maria a Monte, foglio **12** particella **756**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 540 mq.,

R.D. 0,48 €, R.A. 0,98 €..

LOTTO C:

- Piena proprietà di unità in corso di costruzione ubicata in Comune di Santa Maria a Monte, via del Bruno, identificata presso il C.F. di detto comune, Foglio **12** particella **771** subalterno **3** (abitazione);

- Quota parte pari ad un ottavo indiviso dell'intero di strada di accesso, identificata presso il C.T. del Comune di Santa Maria a Monte, foglio **12** particella **756**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 540 mq.,

R.D. 0,48 €, R.A. 0,98 €..

LOTTO D:

- Piena proprietà di unità in corso di costruzione ubicata in Comune di Santa Maria a Monte, via del Bruno, identificata presso il C.F. di detto comune, Foglio **12** particella **771** subalterno **1** (garage);

- Piena proprietà di unità in corso di costruzione ubicata in Comune di Santa Maria a Monte, via del Bruno, identificata presso il C.F. di detto comune, Foglio **12** particella **771** subalterno **2** (abitazione);

- Quota parte pari ad un ottavo indiviso dell'intero di strada di accesso, identificata presso il C.T. del Comune di Santa Maria a Monte, foglio **12** particella **756**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 540 mq.,

R.D. 0,48 €, R.A. 0,98 €..

LOTTO E:

- Piena proprietà di appezzamento di terreno ubicato in Comune di Santa Maria a Monte, via Del Bruno, identificato presso il C.T. di detto Comune, Foglio **12**:

- particella **229**, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie 180 mq.,
R.D. 0,23 €, R.A. 0,03 €;
- particella **757**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie
3876 mq., R.D. 6,01 €, R.A. 7,01 €;
- Quota parte pari ad un ottavo indiviso dell'intero di strada di accesso,
identificata presso il C.T. del Comune di Santa Maria a Monte, foglio **12**
particella **756**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 540 mq.,
R.D. 0,48 €, R.A. 0,98 €.

LOTTO F:

- Piena proprietà di appartamento per civile abitazione ubicato in
Comune di Santa Maria a Monte, frazione Montecalvoli, via Crinale,
identificato presso il C.F. di detto comune, Foglio **23** particella **1152**:
 - subalterno **2** (autorimessa), categoria C/6, classe 6, consistenza 15
mq., rendita 49,58 €;
 - subalterno **3** (abitazione), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5
vani, superficie catastale 217 mq., rendita 547,19 €;
 - subalterno **1**, bene comune non censibile ai subb. 2 e 3 (resede);
- Quota parte pari ad un ottavo indiviso dell'intero di strada di accesso,
identificata presso il C.T. del Comune di Santa Maria a Monte, foglio **23**
particella **960**, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 602 mq.,
R.D. 2,95 €, R.A. 1,71 €.

LOTTO G:

- Piena proprietà di appezzamento di terreno ubicato in Comune di
Santa Maria a Monte, via Del Bruno, identificato presso il C.T. di detto

Comune, Foglio **16**:

- particella **538**, fabbricato rurale di 50 mq.;
- particella **543**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 172 mq., R.D. 0,27 €, R.A. 0,32 €;
- particella **546**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 203 mq., R.D. 0,31 €, R.A. 0,37 €;
- particella **552**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 4 mq., R.D. 0,01 €, R.A. 0,01 €;
- particella **555**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 64 mq., R.D. 0,10 €, R.A. 0,12 €.

- Proprietà per la quota di un quarto indiviso dell'intero di appezzamento di terreno ubicato in Comune di Santa Maria a Monte, via Del Bruno, identificato presso il C.T. di detto Comune, Foglio **16**:

- particella **537**, fabbricato rurale di 50 mq.;
- particella **547**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 35 mq., R.D. 0,05 €, R.A. 0,06 €;
- particella **551**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 296 mq., R.D. 0,46 €, R.A. 0,54 €;
- particella **556**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 10 mq., R.D. 0,02 €, R.A. 0,02 €;
- particella **557**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 10 mq., R.D. 0,02 €, R.A. 0,02 €;
- particella **558**, qualità ente urbano di 15 mq.;
- particella **559**, qualità ente urbano di 3 mq.;

- particella **560**, qualità ente urbano di 5 mq.;
- particella **561**, qualità ente urbano di 3 mq.;
- particella **562**, qualità ente urbano di 2 mq..

LOTTO H:

- Piena proprietà di appezzamento di terreno ubicato in Comune di Santa Maria a Monte, frazione Montecalvoli, via Del Fosso, identificato presso il C.T. di detto Comune, Foglio **33**, particella **885**, qualità vigneto, classe 1, superficie 1065 mq., R.D. 11,00 €, R.A. 7,15 €..

LOTTO I:

- Quota parte pari ad un ottavo indiviso dell'intero di strada di accesso, identificata presso il C.T. del Comune di Santa Maria a Monte, foglio **12** particella **756**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 540 mq., R.D. 0,48 €, R.A. 0,98 €..

LOTTO L:

- Quota parte pari ad un ottavo indiviso dell'intero di strada di accesso, identificata presso il C.T. del Comune di Santa Maria a Monte, foglio **12** particella **756**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 540 mq., R.D. 0,48 €, R.A. 0,98 €..

LOTTO M:

- Quota parte pari ad un ottavo indiviso dell'intero di strada di accesso, identificata presso il C.T. del Comune di Santa Maria a Monte, foglio **12** particella **756**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 540 mq., R.D. 0,48 €, R.A. 0,98 €..

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

LOTTE A, B, C, D, E, I, L e M:

Alla data del 18.11.1965 il terreno identificato presso il C.T. del Comune di Santa Maria a Monte nel foglio 12 dalla particella 228 era di proprietà dei sig.ri ~~Cavallini Oliviero~~ per la quota di 5/9 indivisa dell'intero, ~~Cavallini~~ ~~Cavallini~~, per la quota di 2/9 indivisa dell'intero e ~~Cavallini Enrichetta~~, per la quota di 2/9 indivisa dell'intero, per esserne entrati in possesso a seguito di successione per la morte della sig.ra ~~Isabella Tassoni~~ (~~madre dei~~ ~~sig.ri Cavallini~~) apertasi il 4.5.1964, regolata da testamento pubblico ai rogiti del Notaio Dott. Cristiani del 22.1.1957, pubblicato con verbale dell'Archivio Notarile di Pisa in data 27.7.1964, registrato a Pisa il 3.8.1964 al n. 345. La successione di cui sopra è stata trascritta a Pisa il 2.12.1964 al n. 7125 di particolare.

Con **atto di divisione** ai rogiti del Dott. Galeazzo Martini Notaio in Pontedera del 18.11.1965 repertorio n. 80990 raccolta n. 7860, registrato a Pontedera in data 1.12.1965 al n. 2115 vol. 164, trascritto a Pisa il 7.12.1965 al n. 6488 di particolare, viene sciolta la comunione tra i comproprietari, ed il terreno identificato presso il C.T. del Comune di Santa Maria a Monte nel foglio 12 dalla particella 228 e 229, insieme a maggior consistenza viene assegnato al ~~sig.ri Cavallini Oliviero~~

Con **atto di compravendita** ai rogiti del Dott. Piacentino Forziati Notaio in Cascina del 17.11.1990 repertorio n. 7430 raccolta n. 2496, registrato a Pontedera il 28.11.1990 al n. 2838, trascritto a Pisa il 22.11.1990 al n. 10603

di particolare, il terreno identificato presso il C.T. del Comune di Santa Maria a Monte nel foglio 12 dalla particella 228 e 229, insieme a maggior consistenza passa al Sig. [REDACTED].

Nell'atto di cui sopra è citato un livello gravante sull'immobile a favore di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

Con **frazionamento** n. 1115 1/2003 del 11.4.2003 prot. 68120, viene frazionata la particella 228, con soppressione della stessa e costituzione delle particelle derivate 703 di 5284 mq., 704 di 319 mq. e 705 di 7 mq..

Con **atto di compravendita** ai rogiti della Dott.ssa Maria Grazia Boggioni Notaio in Cascina del 22.12.2003 repertorio n. 111228 raccolta n. 10678, registrato a Pontedera il 29.12.2003 al n. 5164 serie 1T, trascritto a Pisa il 31.12.2003 al n. 17461 di particolare, il terreno identificato presso il C.T. del Comune di Santa Maria a Monte nel foglio 12 dalla particella 703 (derivata dalla particella 228), insieme a maggior consistenza passa alla società A.R.C. s.r.l., che acquista per la piena proprietà.

Nell'atto di cui sopra è citato un livello gravante sull'immobile a favore dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED].

Con **frazionamento** n. 112002 1/2005 del 18.10.2005 prot. 112002, viene frazionata la particella 703, con soppressione della stessa e costituzione delle particelle derivate 751 di 228 mq., 752 di 121 mq., 753 di 120 mq., 754 di 119 mq., 755 di 280 mq., 756 di 540 mq. e 757 di 3876 mq..

Con **Tabella di variazione** n. 27468.1/2006 del 10.3.2006 prot. 27486, la particella 751 è stata sostituita dalla particella 767, la particella 752 è

stata sostituita dalla particella 768, la particella 755 è stata sostituita dalla particella 771.

Con **Tipo mappale** n. 27486.1/2006 del 10.3.2006 prot. 27486, la particella 767 costituita con la precedente tabella di variazione passa ente urbano e sulla stessa viene rappresentato il fabbricato, la particella 768 costituita con la precedente tabella di variazione passa ente urbano e sulla stessa viene rappresentato il fabbricato, la particella 771 costituita con la precedente tabella di variazione passa ente urbano e sulla stessa viene rappresentato il fabbricato.

Con **Costituzione** n. 1277.1/2006 del 3.7.2006 prot. 77178, vengono costituite come unità immobiliari in corso di costruzione la particella 771 sub. 1 (unità in corso di costruzione piano S1), particella 771 sub. 2 (unità in corso di costruzione piano T), particella 771 sub. 3 (unità in corso di costruzione piano 1).

Con **Costituzione** n. 1981.1/2006 del 25.10.2006 prot. 117643, vengono costituite come unità immobiliari in corso di costruzione la particella 767 sub. 1 (unità in corso di costruzione piano S1), particella 767 sub. 2 (unità in corso di costruzione piano T), particella 767 sub. 3 (unità in corso di costruzione piano T-1).

Con **Costituzione** n. 1982.1/2006 del 25.10.2006 prot. 117661, vengono costituite come unità immobiliari in corso di costruzione la particella 768 sub. 1 (unità in corso di costruzione piano S1), particella 768 sub. 2 (unità in corso di costruzione piano T-1).

Con **atto di affrancazione** redatto sotto forma di scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Dott. Claudio Calderoni, Notaio in Santa Maria a Monte, repertorio 4040, del 23.11.2006, registrato a Pontedera il 4.12.2006 al n. 1234 e trascritto a Pisa il 4.12.2006 ai nn. 16597, 16598, 16599 e 16600 di particolare, gli immobili di proprietà della società A.R.C. s.r.l., identificati al C.F. del Comune di Santa Maria a Monte nel foglio 12, particella 767, subb. 1 e 2; particella 768, subb. 1 e 2; particella 771 sub. 3; particella 771 subb. 1 e 2, ed i terreni identificati al C.T. del Comune di Santa Maria a Monte nel foglio 12, particelle 756, 757 e 229 oggetto di pignoramento vengono affrancate dal livello su di esse gravanti a favore della Sig.ra ~~Angela~~.

La stessa Sig.ra ~~Angela~~ risultava essere titolare di diritto del concedente, citato nell'atto del Notaio Piacentino Forziati e in quello del Notaio Maria Grazia Boggioni in forza dei titoli citati nell'atto di affrancazione di livello di cui sopra.

LOTTO F:

In data antecedente il 16.4.1984 il terreno identificato presso il C.T. del Comune di Santa Maria a Monte, nel foglio 23, particella 299, era di proprietà del Sig. ~~Antonio~~ nato a ~~Santa Maria a Monte~~ il ~~20.04.1922~~.

Con **Dichiarazione di Successione** apertasi in data 16.4.1984 per la morte del Sig. ~~Antonio~~, registrata a Pontedera in data 16.10.1984 al n. 16, vol. 614, trascritta a Pisa in data 4.12.1984 al n. 10364 di particolare, la propria quota viene ereditata dalla Sig.ra ~~Angela~~, nata ad ~~...~~

(Francina) in data 7.7.1937, e dalla sig.ra Montagnani Angiolina, nata a Santa Maria a Monte (PI) il 11.4.1907, per la quota di un mezzo indiviso dell'intero ciascuno.

Con **variazione geometrica e tipo mappale** n. 2294.1/1994 del 6.12.1994, la particella 299 di 3.270 mq. viene soppressa, e sostituita dalle particelle derivate 807 di 3.050 mq. e 808 di 220 mq..

Con **Dichiarazione di Successione** apertasi in data 21.2.1997 per la morte della Sig.ra Montagnani Angiolina, registrata a Pontedera al n. 19, vol. 861, trascritta a Pisa in data 10.7.1999 al n. 7657 di particolare, la propria quota di un mezzo viene ereditata dalla Sig.ra Baccinelli.

Con **frazionamento** n. 2892.1/2002 del 29.10.2002 prot. 167488, viene frazionata la particella 807 di 3.050 mq. con soppressione della stessa e costituzione delle particelle derivate 952 di 838 mq., 953 di 244 mq., 954 di 140 mq., 955 di 142 mq., 956 di 145 mq., 957 di 305 mq., 958 di 337 mq., 959 di 272 mq., 960 di 602 mq. e 961 di 25 mq..

Con **atto di compravendita** ai rogiti della Dott.ssa Maria Grazia Boggioni Notaio in Cascina del 9.12.2002 repertorio n. 106075 raccolta n. 10235, registrato a Pontedera il 20.12.2002 al n. 1049 serie 1T, trascritto a Pisa il 27.12.2002 al n. 17350 di particolare, la piena proprietà del terreno identificato presso il C.T. del Comune di Santa Maria a Monte nel foglio 23 dalla particella 955, oltre alla quota di comproprietà indivisa di un ottavo del terreno identificato presso il C.T. del Comune di Santa Maria a Monte nel foglio 23, particella 960, passa alla società A.R.C. s.r.l..

Con **Tipo mappale** n. 56570.1/2010 del 8.4.2010, la particella originale 955 viene soppressa, e genera la particella 1152, che passa ente urbano, e sulla quale viene rappresentato il fabbricato.

Con **Costituzione** n. 801.1/2010 del 12.5.2010 prot. PI0085595, vengono costituite le unità immobiliari identificate dalla particella 1152 subalterni 1, 2 e 3.

LOTTO G:

Storia C.T. Foglio 16 Particelle 543, 546 e 547

In data antecedente il 29.8.1963 il terreno identificato presso il C.T. del Comune di Santa Maria a Monte, nel foglio 16, particelle 264 e 265, era di proprietà del Sig. [redacted] e del Sig. [redacted] per la quota di un mezzo indiviso dell'intero ciascuno, salvo l'usufrutto legale della [redacted].

Con **atto di divisione** ai rogiti del Dott. Galeazzo Martini Notaio in Pontedera del 29.8.1963 repertorio n. 59240 raccolta n. 6095, registrato a Pontedera il 16.9.1963 al n. 159, trascritto a Pisa il 21.9.1963 al n. 6590 di particolare, i terreni identificati presso il C.T. del Comune di Santa Maria a Monte nel foglio 16 dalle particelle 264 e 265 oltre a maggior consistenza, passano al [redacted], che acquista per la piena proprietà.

Come riportato nell'atto sopra descritto, sia il livello a favore degli [redacted] che grava il terreno in oggetto, sia i diritti di terratico rivendicati dal Comune di Santa Maria a Monte sui terreni posti in quel Comune, restano a completo carico di ciascun assegnatario.

Storia C.T. Foglio 16 Particelle 537, 538, 551, 552, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561 e 562

In data antecedente il 22.12.1983 il terreno identificato presso il C.T. del Comune di Santa Maria a Monte, nel foglio 16, particelle 25 e 26, era di proprietà della ~~Sig.ra Santena, 1919~~, nata a ~~Santa Maria a Monte~~ il ~~24.11.1902~~.

Con **atto di compravendita** ai rogiti del Dott. Piacentino Forziati Notaio in Santa Maria a Monte del 22.12.1983 repertorio n. 253 raccolta n. 175, registrato a Pontedera il 10.1.1984 al n. 224, trascritto a Pisa il 23.12.1983 al n. 9841 di particolare, i terreni identificati presso il C.T. del Comune di Santa Maria a Monte nel foglio 16, particelle 25 e 26 oltre a maggior consistenza, passano alla Sig.ra ~~Blanchi, 1920~~ che acquista per la piena proprietà.

Storia Comune a tutte le particelle del Lotto G

Con **frazionamento** n. 2725.1/2002 del 10.10.2002 prot. n. 157359, le particelle originali 265 di 2.970 mq., 25 di 2.490 mq. e 453 di 320 mq. vengono frazionate, con soppressione delle stesse e costituzione delle particelle derivate 511 di 2.139 mq., 512 di 831 mq., 513 di 1.772 mq., 514 di 718 mq., 453 di 292 mq. e ~~515 di 28 mq.~~

Con **frazionamento** n. 219570.1/2003 del 22.1.2004, le particelle originali ~~26~~ di 100 mq., 511 di 2.138 mq., 512 di 831 mq., 513 di 1.772 mq., 514 di 718 mq. e 515 di 28 mq. vengono frazionate, con soppressione delle stesse e costituzione delle particelle derivate 537 di 50 mq., 538 di 50 mq., 539 di 2.050 mq., 540 di 89 mq., 541 di 217 mq., 542 di 39 mq., 543 di 175

mq., 544 di 80 mq., 545 di 82 mq., 546 di 208 mq., 547 di 35 mq., 548 di 1.754 mq., 549 di 18 mq., 550 di 274 mq., 551 di 296 mq., 552 di 4 mq., 553 di 31 mq., 554 di 29 mq., 555 di 64 mq., 556 di 10 mq., 557 di 10 mq., 558 di 15 mq., 559 di 3 mq., 560 di 5 mq., 561 di 3 mq. e 562 di 2 mq..

Con **atto di compravendita** ai rogiti della Dott.ssa Maria Grazia Boggioni Notaio in Cascina del 6.2.2004 repertorio n. 112094 raccolta n. 10729, registrato a Pisa il 24.2.2004 al n. 60 serie 1V, trascritto a Pisa il 2.3.2004 al n. 2864 di particolare, la piena proprietà dei terreni identificati presso il C.T. del Comune di Santa Maria a Monte nel foglio 16 dalle particelle 538, 543, 546, 552 e 555, oltre alla quota di comproprietà indivisa di un quarto dei terreni identificati presso il C.T. del Comune di Santa Maria a Monte nel foglio 16, particelle 537, 547, 551, 556, 557, 558, 559, 560, 561 e 562, passa alla società A.R.C. s.r.l..

LOTTO H:

In data antecedente il 19.10.1979 il terreno identificato presso il C.T. del Comune di Santa Maria a Monte, nel foglio 33, particella 97, era di proprietà della Sig.ra ~~Luciana Anichini~~, nata a ~~Santa Maria a Monte~~ (PI) il ~~8.7.1927~~.

Con **atto di compravendita** ai rogiti del Dott. Galeazzo Martini Notaio in Pontedera del 19.10.1979 repertorio n. 171074 fascicolo n. 17846, registrato a Pontedera il 17.11.1979 al n. 3896, trascritto a Pisa il 29.10.1979 al n. 7720 di particolare, il terreno identificato presso il C.T. del Comune di Santa Maria a Monte nel foglio 33 dalla particella 97 passa al sig. ~~Benvenuto~~ per la nuda proprietà, ed ai sig.ri ~~Benvenuto~~

~~Angiolini~~ e ~~Montanari Marina~~ per la quota di un mezzo ciascuno dell'usufrutto.

Con **Variazione d'ufficio** n. 2.43/1987 del 21.4.1987, la particella originale 97 di 3.770 viene frazionata, e genera le particelle derivate 97 di 3.724 mq. e 571 di 46 mq..

Con **Variazione d'ufficio** n. 1.47/1987 del 24.4.1987, la particella 97 varia da 3.724 mq. a 3.7212, e la particella 571 varia da 46 mq. a 58 mq., per errore commesso nell'approvazione del tipo mappale di cui alla variazione sopra menzionata.

Con **Tipo mappale e frazionamento** n. 12975.1/1997 del 23.9.2004 prot. n. 156130, introdotto con istanza del 22.9.2004 prot. n. 155666, la particella originale 97 di 3.712 mq. viene frazionata, con soppressione della stessa e costituzione delle particelle derivate 714 di 3.437 mq. e 715 di 275 mq..

Con **frazionamento** n. 189849.1/2004 del 7.12.2004, la particella originale 714 di 3.437 mq. viene frazionata, con soppressione della stessa e costituzione delle particelle derivate di 883 di 2.022 mq., 884 di 160 mq., 885 di 1.065 mq., 886 di 145 mq. e 887 di 45 mq..

Con **atto di compravendita** ai rogiti del Dott. Claudio Calderoni ~~Notaio in~~ Santa Maria a Monte del 16.12.2004 repertorio n. 2600 raccolta n. 838, registrato a Pontedera il 23.12.2004 al n. 3925 serie 1T, trascritto a Pisa il 27.12.2004 al n. 15891 di particolare, il terreno identificato presso il C.T. del Comune di Santa Maria a Monte nel foglio 33 dalla particella 885 passa alla società A.R.C. s.r.l., che acquista per la piena proprietà.

4) Accerti la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento. In caso di variazione catastale

Indichi sia i dati riportati nel pignoramento sia quelli risultanti dalla variazione.

Si fa presente che la particella 756 è stata pignorata per l'intero, in quanto di proprietà della Società A.R.C. s.r.l.; detta particella risulta essere l'unico accesso alle unità immobiliari identificate dalle particelle 767, 768, 769, 770 e 771, ed ai terreni identificati dalle particelle 757 e 229, per cui si è ritenuto opportuno assegnare ad ogni lotto interessato una quota pari ad un ottavo indiviso dell'intero, lasciando una quota libera pari a tre ottavi indivisi dell'intero.

Esiste corrispondenza tra i dati dei certificati catastali e i dati indicati nel pignoramento, ad eccezione del LOTTO F, dove i dati indicati nel pignoramento sono i seguenti:

- C.T. Santa Maria a Monte, foglio 23, part. 955, contro la Società A.R.C. s.r.l. per l'intera proprietà.

A seguito di Tipo mappale n. 56570.1/2010 del 8.4.2010, la particella originale 955 viene soppressa, e genera la particella 1152, che passa ente urbano, e sulla quale viene rappresentato il fabbricato.

Con Costituzione n. 801.1/2010 del 12.5.2010 prot. PI0085595, vengono costituite le unità immobiliari identificate dalla particella 1152 subalterni 1, 2 e 3.

In seguito ai sopra citati aggiornamenti catastali, redatti dal sottoscritto a seguito di delega dell'Autorità Giudiziaria, il bene ha assunto la seguente identificazione catastale:

- Foglio 23 particella 1152 subalterno 2 (autorimessa), categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq., rendita 49,58 €;

- Foglio 23 particella 1152 subalterno 3 (abitazione), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 217 mq., rendita 547,19 €;
- Foglio 23 particella 1152 subalterno 1, bene comune non censibile ai subb. 2 e 3 (resede).

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

LOTTO A:

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione in corso di costruzione ubicato in Comune di Santa Maria a Monte (PI), Via Del Bruno, s.n.c., censito al C.F. del comune di Santa Maria a Monte Foglio

12:

- particella **767** subalterno **1**, categoria in corso di costruzione (autorimessa):
- particella **767** subalterno **2**, categoria in corso di costruzione (appartamento):
- Quota parte pari ad un ottavo indiviso dell'intero di strada di accesso, identificata presso il C.T. del Comune di Santa Maria a Monte, foglio **12** particella **756**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 540 mq., R.D. 0,48 €, R.A. 0,98 €.

L'unità immobiliare, facente parte di un più ampio complesso edilizio in gran parte ancora in corso di costruzione, è posta e si sviluppa al piano terra, con autorimessa posta al piano seminterrato; si accede a detta

unità direttamente dalla strada identificata al C.T. del Comune di Santa Maria a Monte nel foglio 12, particella 756, attraverso resede esclusivo. L'appartamento sarà composto, una volta ultimati i lavori, da soggiorno al quale si accede tramite rampa di scale e terrazzo, con angolo cottura, ripostiglio, due camere di cui una matrimoniale, dalla quale si accede al resede esclusivo sul retro del fabbricato e un bagno, per una superficie lorda complessiva di 71,14 mq, il terrazzo del quale è dotata l'unità immobiliare ha superficie lorda di 4,92 mq, sono inoltre di proprietà esclusiva un resede posto in parte sul fronte principale e in parte sul retro del fabbricato della superficie di 59 mq circa e un locale autorimessa non comunicante direttamente con l'appartamento della superficie lorda di 35,50 mq, come riportato nell'allegato A alla presente relazione.

L'unità immobiliare confina con proprietà ~~XXXXXXXXXX~~, proprietà A.R.C. s.r.l., strada privata di accesso attualmente di proprietà A.R.C. s.r.l., salvo se altri.

Il terreno sul quale è stato edificato l'immobile in forza dei titoli abilitativi di cui sotto, è pervenuto alla società A.R.C. s.r.l. con atto di compravendita ai rogiti della Dott.ssa Maria Grazia Boggioni Notaio in Cascina dell'22.12.2003 repertorio n. 111228 raccolta n. 10678, registrato a Pontedera il 29.12.2003 al n. 5164 serie 1T, trascritto a Pisa il 31.12.2003 al n. 17461 di particolare, e successivo atto di affrancazione redatto sotto forma di scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Dott. Claudio Calderoni, Notaio in Santa Maria a Monte, repertorio 4040, del

23.11.2006, registrato a Pontedera il 4.12.2006 al n. 1234 e trascritto a Pisa il 4.12.2006 ai nn. 16597, 16598, 16599 e 16600 di particolare.

LOTTO B:

Piena proprietà di unità immobiliare da terra a tetto per civile abitazione in corso di costruzione ubicato in Comune di Santa Maria a Monte (PI), Via Del Bruno, s.n.c., censito al C.F. del comune di Santa Maria a Monte Foglio 12:

- particella **768** subalterno **1**, categoria in corso di costruzione (autorimessa);
- particella **768** subalterno **2**, categoria in corso di costruzione (appartamento);
- Quota parte pari ad un ottavo indiviso dell'intero di strada di accesso, identificata presso il C.T. del Comune di Santa Maria a Monte, foglio **12** particella **756**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 540 mq., R.D. 0,48 €, R.A. 0,98 €..

L'unità immobiliare, facente parte di un più ampio complesso edilizio in gran parte ancora in corso di costruzione, è posta e si sviluppa al piano terra, primo e sottotetto con autorimessa posta al piano seminterrato; si accede a detta unità direttamente dalla strada identificata al C.T. del Comune di Santa Maria a Monte nel foglio 12, particella 756, attraverso resede esclusivo.

L'unità immobiliare sarà composto, una volta ultimati i lavori, al piano terra da soggiorno al quale si accede tramite rampa di scala e terrazzo, pranzo con angolo cottura dal quale si accede al resede esclusivo

posto sul retro del fabbricato, disimpegno con armadio a muro e bagno, al piano primo due camere entrambe matrimoniali di cui una dotata di terrazzo, un ripostiglio e un bagno, i due piani sono collegati da scala interna, per una superficie lorda complessiva di 115,74 mq, l'unità immobiliare è inoltre dotata di locale sottotetto non abitabile accessibile tramite botola di superficie lorda pari a 54,48 mq, i due terrazzi dei quali è dotata l'unità immobiliare hanno superficie lorda complessiva di 10,70 mq, sono, inoltre, di proprietà esclusiva un resede posto in parte sul fronte principale e in parte sul retro del fabbricato della superficie di 50 mq circa e un locale autorimessa della superficie lorda di 30,58 mq, come riportato nell'allegato A alla presente relazione.

L'unità immobiliare confina con proprietà [REDACTED] proprietà A.R.C. s.r.l., strada privata di accesso attualmente di proprietà A.R.C. s.r.l., salvo se altri.

Il terreno sul quale è stato edificato l'immobile in forza dei titoli abilitativi di cui sotto, è pervenuto alla società A.R.C. s.r.l. con atto di compravendita ai rogiti della Dott.ssa Maria Grazia Boggioni Notaio in Cascina dell'22.12.2003 repertorio n. 111228 raccolta n. 10678, registrato a Pontedera il 29.12.2003 al n. 5164 serie 1T, trascritto a Pisa il 31.12.2003 al n. 17461 di particolare, e successivo atto di affrancazione redatto sotto forma di scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Dott. Claudio Calderoni, Notaio in Santa Maria a Monte, repertorio 4040, del 23.11.2006, registrato a Pontedera il 4.12.2006 al n. 1234 e trascritto a Pisa il 4.12.2006 ai nn. 16597, 16598, 16599 e 16600 di particolare.

LOTTO C:

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione in corso di costruzione ubicato in Comune di Santa Maria a Monte (PI), Via Del Bruno, s.n.c., censito al C.F. del comune di Santa Maria a Monte Foglio

12:

- particella **771** subalterno **3**, categoria in corso di costruzione (appartamento);
- Quota parte pari ad un ottavo indiviso dell'intero di strada di accesso, identificata presso il C.T. del Comune di Santa Maria a Monte, foglio **12** particella **756**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 540 mq., R.D. 0,48 €, R.A. 0,98 €.

L'unità immobiliare, ~~facente~~ parte di un più ampio complesso edilizio in gran parte ancora in corso di costruzione, è posta e si sviluppa al piano primo e sottotetto; si accede a detta unità direttamente dalla strada identificata al C.T. del Comune di Santa Maria a Monte nel foglio 12, particella 756, attraverso resede esclusivo.

L'unità immobiliare sarà composta, una volta ultimati i lavori, da soggiorno, al quale si accede tramite scala esterna e terrazzo, pranzo con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, bagno e tre camere di cui una matrimoniale dotata di terrazzo; è previsto inoltre la realizzazione di una scala fissa nel disimpegno di collegamento con il locale sottotetto, per una superficie lorda complessiva di 92,73 mq. L'unità immobiliare è inoltre dotata di locale sottotetto non abitabile accessibile tramite scala

fissa, di superficie lorda pari a 92,73 mq; i due terrazzi dei quali è dotata l'unità immobiliare hanno superficie lorda complessiva di 21,33 mq.

E' inoltre di proprietà esclusiva un resede della superficie di 80 mq circa, come riportato nell'allegato A alla presente relazione.

L'unità immobiliare confina con proprietà ~~XXXX~~ - ~~XXXX~~ i, proprietà A.R.C. s.r.l., strada privata di accesso attualmente di proprietà A.R.C. s.r.l., salvo se altri.

Il terreno sul quale è stato edificato l'immobile in forza dei titoli abilitativi di cui sotto, è pervenuto alla società A.R.C. s.r.l. con atto di compravendita ai rogiti della Dott.ssa Maria Grazia Boggioni Notaio in Cascina dell'22.12.2003 repertorio n. 111228 raccolta n. 10678, registrato a Pontedera il 29.12.2003 al n. 5164 serie 1T, trascritto a Pisa il 31.12.2003 al n. 17461 di particolare, e successivo atto di affrancazione redatto sotto forma di scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Dott. Claudio Calderoni, Notaio in Santa Maria a Monte, repertorio 4040, del 23.11.2006, registrato a Pontedera il 4.12.2006 al n. 1234 e trascritto a Pisa il 4.12.2006 ai nn. 16597, 16598, 16599 e 16600 di particolare.

LOTTO D:

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione in corso di costruzione ubicato in Comune di Santa Maria a Monte (PI), Via Del Bruno, s.n.c., censito al C.F. del comune di Santa Maria a Monte Foglio 12:

- particella **771** subalterno **1**, categoria in corso di costruzione (autorimessa)

- particella **771** subalterno **2**, categoria in corso di costruzione (appartamento);
- Quota parte pari ad un ottavo indiviso dell'intero di strada di accesso, identificata presso il C.T. del Comune di Santa Maria a Monte, foglio **12** particella **756** qualità ~~per~~minativo arborato, classe 4, superficie 540 mq., R.D. 0,48 €, R.A. 0,98 €.

L'unità immobiliare, facente parte di un più ampio complesso edilizio in gran parte ancora in corso di costruzione, è posta e si sviluppa al piano terra; si accede a detta unità direttamente dalla strada identificata al C.T. del Comune di Santa Maria a Monte nel foglio 12, particella 756, attraverso resede esclusivo.

L'unità immobiliare sarà composta, una volta ultimati i lavori, da soggiorno, al quale si accede tramite scala esterna e terrazzo, pranzo con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, bagno e tre camere di cui una matrimoniale.

Sono inoltre di proprietà esclusiva un resede posto in parte sul lato sud-ovest ed in parte sul lato est dell'unità immobiliare, della superficie complessiva di 62,42 mq circa ed un locale autorimessa non comunicante direttamente con l'appartamento della superficie lorda legittima di 46,39 mq circa, come riportato nell'allegato A alla presente relazione.

L'appartamento ha una superficie lorda complessiva di 93,26 mq, oltre 13,46 mq di terrazzi, 46,39 mq di autorimessa a piano seminterrato e 62,42 mq di resede esclusivo.

L'unità immobiliare confina con proprietà [redacted] - [redacted], proprietà A.R.C. s.r.l., strada privata di accesso attualmente di proprietà A.R.C. s.r.l., salvo se altri.

Il terreno sul quale è stato edificato l'immobile in forza dei titoli abilitativi di cui sotto, è pervenuto alla società A.R.C. s.r.l. con atto di compravendita di fogli della Dott.ssa Maria Grazia Boggioni Notaio in Cascina dell'22.12.2003 repertorio n. 111228 raccolta n. 10678, registrato a Pontedera il 29.12.2003 al n. 5164 serie 1T, trascritto a Pisa il 31.12.2003 al n. 17461 di particolare, e successivo atto di affrancazione redatto sotto forma di scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Dott. Claudio Calderoni, Notaio in Santa Maria a Monte, repertorio 4040, del 23.11.2006, registrato a Pontedera il 4.12.2006 al n. 1234 e trascritto a Pisa il 4.12.2006 ai nn. 16597, 16598, 16599 e 16600 di particolare.

LOTTO E:

Piena proprietà di appezzamento di terreno agricolo, di forma irregolare ed avente una superficie complessiva di 4.056 mq, ubicato in Santa Maria a Monte, via Del Bruno; vi si accede direttamente dalla strada identificata al C.T. del Comune di Santa Maria a Monte nel foglio 12, particella 756.

Il terreno è identificato presso il C.T. del Comune di Santa Maria a Monte, Foglio 12:

- particella **229**, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie 180 mq., R.D. 0,23 €, R.A. 0,03 €;
- particella **757**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 3876

mq., R.D. 1,01 €, R.A. 7,01 €;

- Quota parte pari ad un ottavo indiviso dell'intero di strada di accesso, identificata presso il C.T. del Comune di Santa Maria a Monte, foglio **12** particella **756**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 540 mq., R.D. 0,48 €, R.A. 0,98 €.

L'appezzamento di terreno confina con proprietà ~~demarcati~~, proprietà ~~demarcati~~, strada privata di accesso attualmente di proprietà A.R.C. s.r.l., salvo se altri.

Il terreno è pervenuto alla società A.R.C. s.r.l. in forza di atto di compravendita ai rogiti della Dott.ssa Maria Grazia Boggioni Notaio in Cascina dell'22.12.2003 repertorio n. 111228 raccolta n. 10678, registrato a Pontedera il 29.12.2003 al n. 5164 serie 1T, trascritto a Pisa il 31.12.2003 al n. 17461 di particolare, e successivo atto di affrancazione redatto sotto forma di scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Dott. Claudio Calderoni, Notaio in Santa Maria a Monte, repertorio 4040, del 23.11.2006, registrato a Pontedera il 4.12.2006 al n. 1234 e trascritto a Pisa il 4.12.2006 ai nn. 16597, 16598, 16599 e 16600 di particolare.

LOTTO F:

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione ubicato in Comune di Santa Maria a Monte, frazione Montecalvoli, via Crinale, censito presso il C.F. di detto comune, Foglio **23**:

- particella **1152**, subalterno **2** (autorimessa), categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq., rendita 49,58 €;
- particella **1152**, subalterno **3** (abitazione), categoria A/2, classe 2,

consistenza 6,5 vani, sup. catastale 217 mq., rendita 547,19 €.;

- particella **1152**, subalterno **1**, bene comune non censibile ai subb. 2 e 3 (resede).
- Quota parte pari ad un ottavo indiviso dell'intero di strada di accesso, identificata presso il C.T. del Comune di Santa Maria a Monte, foglio **23** particella **960**, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 602 mq., R.D. 2,95 €, R.A. 1,71 €..

L'unità immobiliare, facente parte di un più ampio fabbricato a schiera, è formata da tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano sottotetto), oltre ad un piano seminterrato; si accede a detta unità direttamente dalla strada identificata al C.T. del Comune di Santa Maria a Monte nel foglio 23, particella 960, attraverso resede esclusivo di 41,19 mq circa.

Il piano seminterrato, indicato nei grafici allegati al titolo abilitativo come locale di deposito, si è appurato durante il sopralluogo che è di fatto utilizzato come zona giorno, e più precisamente formato da pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno e ripostiglio per complessivi mq 67,14 circa, oltre a 31,75 mq circa di resede posto sul retro dell'unità immobiliare.

Il piano terra, indicato nei grafici allegati al titolo abilitativo in parte come garage ed in parte come zona giorno, si è appurato durante il sopralluogo che è di fatto utilizzato come zona giorno, e più precisamente è formato da soggiorno e sala con terrazzo di 6,37 mq circa, oltre a scale interne per l'accesso al piano primo, composto a sua

volta da disimpegno, bagno, camera singola con terrazzo di 4,72 mq circa e camera matrimoniale con locale armadi e terrazzo di 6,37 mq circa.

Il piano sottotetto, accessibile da scale interne, è formato da un solo locale di 62,42 mq circa.

L'appartamento ha una superficie lorda complessiva di 110,88 mq, oltre 17,46 mq di terrazzi, 18,47 mq di autorimessa a piano terra, 67,14 mq di locali di deposito a piano seminterrato e 72,94 mq di resede esclusivo.

L'unità immobiliare confina con proprietà [redacted], proprietà [redacted], [redacted] particella 960, proprietà [redacted], salvo se altri.

Il terreno sul quale è stato edificato l'immobile in forza dei titoli abilitativi di cui sotto, è pervenuto alla società A.R.C. s.r.l. in forza di atto di compravendita ai rogiti della Dott.ssa Maria Grazia Boggioni Notaio in Cascina del 9.12.2002 repertorio n. 106075 raccolta n. 10235, registrato a Pontedera il 20.12.2002 al n. 1049 serie 1T, trascritto a Pisa il 27.12.2002 al n. 17350 di particolare.

LOTTO G:

- Piena proprietà di appezzamento di terreno edificabile, di forma irregolare ed avente una superficie complessiva di 493 mq circa, ubicato in Santa Maria a Monte, via Del Bruno; vi si accede direttamente dalla predetta via.

Il terreno è identificato presso il C.T. del Comune di Santa Maria a Monte,

Foglio 16:

- particella **538**, fabbricato rurale di 50 mq.;

- particella **543**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 172 mq., R.D. 0,27 €, R.A. 0,32 €;
 - particella **546**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 203 mq., R.D. 0,31 €, R.A. 0,37 €;
 - particella **552**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 4 mq., R.D. 0,01 €, R.A. 0,01 €;
 - particella **555**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 64 mq., R.D. 0,10 €, R.A. 0,12 €.
- Proprietà per la quota di un quarto indiviso dell'intero di appezzamento di terreno destinato in parte a resede comune ed in parte a viabilità e parcheggi, di forma irregolare ed avente una superficie complessiva di 429 mq circa, ubicato in Santa Maria a Monte, via Del Bruno; vi si accede direttamente dalla predetta via.

Il terreno è identificato presso il C.T. del Comune di Santa Maria a Monte, Foglio 16:

- particella **537**, fabbricato rurale di 50 mq.;
- particella **547**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 35 mq., R.D. 0,05 €, R.A. 0,06 €;
- particella **551**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 296 mq., R.D. 0,46 €, R.A. 0,54 €;
- particella **556**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 10 mq., R.D. 0,02 €, R.A. 0,02 €;
- particella **557**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 10 mq., R.D. 0,02 €, R.A. 0,02 €;

- particella **558**, qualità ente urbano di 15 mq.;
- particella **559**, qualità ente urbano di 3 mq.;
- particella **560**, qualità ente urbano di 5 mq.;
- particella **561**, qualità ente urbano di 3 mq.;
- particella **562**, qualità ente urbano di 2 mq..

L'appezzamento di terreno nel suo insieme confina con proprietà ~~di~~ proprietà ~~Andromeda Immobiliare s.r.l.~~ proprietà ~~Costantino~~, proprietà ~~Alfani~~, ~~Alfani~~, ~~Del Bruno~~, salvo se altri.

Il terreno è pervenuto alla società A.R.C. s.r.l. in forza di atto di compravendita ai rogiti della Dott.ssa Maria Grazia Boggioni Notaio in Cascina del 6.2.2004 repertorio n. 112094 raccolta n. 10729, registrato a Pisa il 24.2.2004 al n. 60 serie 1V, trascritto a Pisa il 2.3.2004 al n. 2864 di particolare.

LOTTO H:

Piena proprietà di appezzamento di terreno edificabile, di forma irregolare ed avente una superficie complessiva di 1.065 mq circa, ubicato in Santa Maria a Monte, frazione Montecalvoli, via Del Fosso; vi si accede direttamente dalla predetta via, attraverso servitù di passo pedonale e carrabile a carico della particella 469 e porzione della particella 883.

Il terreno è identificato presso il C.T. di detto Comune, ⁴Foglio **33**, particella **885**, qualità vigneto, classe 1, superficie 1065 mq., R.D. 11,00 €, R.A. 7,15 €..

L'appezzamento di terreno confina con proprietà ~~Montanari~~ -

su più lati, proprietà [redacted] – [redacted] proprietà [redacted] -
[redacted], salvo se altri.

Il terreno è pervenuto alla società A.R.C. s.r.l. in forza di atto di compravendita ai rogiti del Dott. Claudio Calderoni Notaio in Santa Maria a Monte del 16.12.2004 repertorio n. 2600 raccolta n. 838, registrato a Pontedera il 23.12.2004 al n. 3925 serie 1T, trascritto a Pisa il 27.12.2004 al n. 15891 di particolare.

LOTTO I:

- Quota parte pari ad un ottavo indiviso dell'intero di strada di accesso, identificata presso il C.T. del Comune di Santa Maria a Monte, foglio **12** particella **756**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 540 mq., R.D. 0,48 €, R.A. 0,98 €..

L'appezzamento di terreno confina con proprietà [redacted] proprietà ARC s.r.l., Via del Bruno, salvo se altri.

Il terreno è pervenuto alla società A.R.C. s.r.l. con atto di compravendita ai rogiti della Dott.ssa Maria Grazia Boggioni Notaio in Cascina dell'22.12.2003 repertorio n. 111228 raccolta n. 10678, registrato a Pontedera il 29.12.2003 al n. 5164 serie 1T, trascritto a Pisa il 31.12.2003 al n. 17461 di particolare, e successivo atto di affrancazione redatto sotto forma di scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Dott. Claudio Calderoni, [redacted] Notaio in Santa Maria a Monte, repertorio 4040, del 23.11.2006, registrato a Pontedera il 4.12.2006 al n. 1234 e trascritto a Pisa il 4.12.2006 ai nn. 16597, 16598, 16599 e 16600 di particolare.

LOTTO L:

- Quota parte pari ad un ottavo indiviso dell'intero di strada di accesso, identificata presso il C.T. del Comune di Santa Maria a Monte, foglio **12** particella **756**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 540 mq., R.D. 0,48 €, R.A. 0,98 €..

L'appezzamento di terreno confina con proprietà ~~Salducci~~, proprietà ARC s.r.l., Via del Bruno, salvo se altri.

Il terreno è pervenuto alla società A.R.C. s.r.l. con atto di compravendita ai rogiti della Dott.ssa Maria Grazia Boggioni Notaio in Cascina dell'22.12.2003 repertorio n. 111228 raccolta n. 10678, registrato a Pontedera il 29.12.2003 al n. 5164 serie 1T, trascritto a Pisa il 31.12.2003 al n. 17461 di particolare, e successivo atto di affrancazione redatto sotto forma di scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Dott. Claudio Calderoni, Notaio, in Santa Maria a Monte, repertorio 4040, del 23.11.2006, registrato a Pontedera il 4.12.2006 al n. 1234 e trascritto a Pisa il 4.12.2006 ai nn. 16597, 16598, 16599 e 16600 di particolare.

LOTTO M:

- Quota parte pari ad un ottavo indiviso dell'intero di strada di accesso, identificata presso il C.T. del Comune di Santa Maria a Monte, foglio **12** particella **756**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 540 mq., R.D. 0,48 €, R.A. 0,98 €..

L'appezzamento di terreno confina con proprietà ~~Salducci~~, proprietà ARC s.r.l., Via del Bruno, salvo se altri.

Il terreno è pervenuto alla società A.R.C. s.r.l. con atto di compravendita ai rogiti della Dott.ssa Maria Grazia Boggioni Notaio in Cascina

dell'22.12.2003 repertorio n. 111228 raccolta n. 10678, registrato a Pontedera il 29.12.2003 al n. 5164 serie 1T, trascritto a Pisa il 31.12.2003 al n. 17461 di particolare, e successivo atto di affrancazione redatto sotto forma di scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Dott. Claudio Calderoni, Notaio in Santa Maria a Monte, repertorio 4040, del 23.11.2006, registrato a Pontedera il 4.12.2006 al n. 1234 e trascritto a Pisa il 4.12.2006 ai nn. 16597, 16598, 16599 e 16600 di particolare.

6) Dica se i beni godono di servitù attive o sono gravati da servitù passive e riferisca sullo 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 al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare – anche mediante accesso alla Banca dati dell'Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia delle Entrate di competenza – la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

LOTTI A, B, C, D, I, L e M:

Le unità immobiliari che costituiscono i quattro lotti formati non sono gravati da servitù passive né godono di servitù attive, fatta eccezione per quelle derivanti dalle condominialità, tra le quali si fa rilevare la servitù di scarico tramite condotta interrata a carico dei resedi esclusivi retrostanti, prevista in progetto al fine di convogliare i reflui provenienti dalle unità immobiliari all'impianto di depurazione dei reflui stessi.

Le unità immobiliari non sono occupate e allo stato attuale non sono abitabili, in quanto in corso di costruzione.

LOTTO E:

L'unità immobiliare in oggetto non risulta godere di servitù attive, né

tanto meno è gravata da servitù passive (si rimanda all'atto di provenienza allegato alla presente perizia).

LOTTO F:

Le unità immobiliari costituenti il lotto F non sono gravate da servitù passive né godono di servitù attive, fatta eccezione per quelle derivanti dalle condominialità.

Come appurato durante il sopralluogo l'unità immobiliare risulta occupata dal Sig. ~~Rossio Angelo~~, nato a ~~Verona~~ (~~VR~~) il ~~12.11.1978~~, con contratto di locazione registrato a Pontedera il 13.11.2008 al n. 5045, serie 3, della durata di quattro anni con decorrenza dal 13.11.2008 e termine il 12.11.2012, e si intenderà tacitamente rinnovato per analogo periodo alle stesse condizioni qualora la parte locatrice non dia disdetta motivata almeno 3 mesi prima della scadenza.

LOTTO G:

I beni in oggetto non risultano godere di servitù attive, né tanto meno sono gravati da servitù passive (si rimanda all'atto di provenienza allegato alla presente perizia).

LOTTO H:

Come da atto di compravendita ai rogiti del Dott. Claudio Calderoni Notaio in Santa Maria a Monte del 16.12.2004 repertorio n. 2600 raccolta n. 838, per l'accesso al terreno in oggetto viene costituita servitù di passaggio con ogni mezzo, pedonale e carrabile, a favore della particella stessa, ed a carico della strada insistente per la larghezza di ml. 5,00 lungo l'intero lato est della particella 883, ed occupante per

intero la particella 469 (si rimanda all'atto di provenienza allegato alla presente perizia).

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

- Domande giudiziali o sequestri;
- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti alle edificabilità o diritti di prelazione;
- Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (Es. oneri reali, obbligazioni propter rem, uso abitazione).

LOTTI A, B, C e D:

Per quanto riguarda le unità immobiliari costituenti i lotti A, B e D esiste in forza di atto di vincolo di destinazione autenticato nella sottoscrizione dalla Dott.ssa Maria Grazia Boggioni, Notaio in Cascina, repertorio 107363 del 13.3.2003, registrato a Pontedera il 20.3.2003 al n. 404 serie 2, e trascritto a Pisa il 21.3.2003 al n. 4711 di particolare, vincolo di destinazione e di pertinenza a carico delle unità immobiliari identificate al C.F. del Comune di Santa Maria a Monte, nel foglio 12, particella 767, subalterno 1, particella 768, subalterno 1 e particella 771, subalterno 1.

Più precisamente tale vincolo impedisce il cambio di destinazione d'uso delle autorimesse e le costituisce come pertinenze delle unità immobiliari principali alle quali sono asservite.

LOTTO E, I, L e M:

Non vi sono formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni costituenti tali lotti.

LOTTO F:

Per quanto riguarda le unità immobiliari costituenti il lotto F esiste in forza

di atto di vincolo di destinazione autenticato nella sottoscrizione dalla Dott.ssa Maria Grazia Boggioni, Notaio in Cascina, repertorio 107662 del 28.3.2003, registrato a Pontedera il 2.4.2003 al n. 512 serie 2, e trascritto a Pisa il 14.4.2003 al n. 6012 di particolare, vincolo di destinazione e di pertinenza a carico dell'unità immobiliare identificata al C.F. del Comune di Santa Maria a Monte, nel foglio 23, particella 1152, subalterno 2.

Più precisamente tale vincolo impedisce il cambio di destinazione d'uso dell'autorimessa e la costituisce come pertinenza dell'unità immobiliare principale alle quale è asservita.

LOTTO G:

Come riportato nell'atto di divisione ai rogiti del Dott. Galeazzo Martini Notaio in Pontedera del 29.8.1963 repertorio n. 59240 fascicolo n. 6095, sia il livello a favore degli ~~eredi Martini~~ che grava il terreno in oggetto, sia i diritti di terratico rivendicati dal Comune di Santa Maria a Monte sui terreni posti in quel Comune, restano a completo carico di ciascun assegnatario.

Come riportato nell'atto di compravendita ai rogiti della Dott.ssa Maria Grazia Boggioni Notaio in Cascina del 6.2.2004 repertorio n. 112094 raccolta n. 10729, in data 31.12.2002 prot. n. 16120 è stato presentato presso il Comune di Cascina un progetto Edilizio Unitario per la realizzazione di due edifici residenziali, di cui alla Pratica Edilizia n. 02/341, per il quale il Comune stesso in data 27.11.2003 ha comunicato il parere favorevole; si fa presente comunque che tale permesso ad oggi non è

stato ritirato.

Si precisa inoltre che con atto di vincolo di destinazione autenticato nella sottoscrizione dalla Dott.ssa Maria Grazia Boggioni, Notaio in Cascina del 24.4.2003 repertorio 108102, raccolta 10399, registrato a Pontedera il 8.5.2003 al n. 650 serie 2, e trascritto a Pisa il 14.5.2003 al n. 7124 di particolare, è stato costituito vincolo di destinazione e di pertinenza su quattro garages e due logge; il presente atto è legato comunque alla Pratica Edilizia n. 02/341 precedentemente menzionata.

LOTTO H:

Non vi sono formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene costituente il lotto H.

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

Come da Relazione Notarile redatta dal Dott. Roberto Romoli, Notaio in San Giuliano Terme, allegata alla presente perizia sotto la lettera E, alla data del 12.10.2009 per la società A.R.C. s.r.l. risulta quanto segue:

1) Ipoteca volontaria; iscrizione del 31.12.2003 n.5542.

A favore della Banca di Credito Cooperativo di Bientina, con sede in Bientina (PI).

Contro la Società A.R.C. s.r.l. per l'intero, per complessivi €. 400.000,00 di cui €. 200.000,00 di capitale.

Grava sui seguenti beni:

- C.T. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 12, particella 703;

- C.T. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 12, particella 229.

2)Ipoteca volontaria; iscrizione del 31.12.2003 n.5543.

A favore della Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A..

Contro la Società A.R.C. s.r.l. per l'intero, per complessivi €. 280.000,00 di cui €. 140.000,00 di capitale.

Grava sui seguenti beni:

- C.T. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 23, particella 955.

Detta iscrizione è stata rettificata con nota n.322 del 23.1.2004.

3)Ipoteca volontaria; iscrizione del 18.4.2005 n.1783.

A favore della Banca Toscana S.p.A..

Contro la Società A.R.C. s.r.l. per l'intero, per complessivi €. 720.000,00 di cui €. 360.000,00 di capitale.

Grava sui seguenti beni:

- C.T. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 33, particella 885.

4)Ipoteca volontaria; iscrizione del 4.11.2006 n.5336.

A favore della Banca di Credito Cooperativo di Bientina, con sede in Bientina (PI).

Contro la Società A.R.C. s.r.l. per l'intero, per complessivi €. 300.000,00 di cui €. 150.000,00 di capitale.

Grava sui seguenti beni:

- C.F. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 12, part. 767, sub. 1;

- C.F. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 12, part. 767, sub. 2;

- C.F. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 12, part. 768, sub. 1;

- C.F. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 12, part. 768, sub. 2;

- C.F. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 12, part. 771, sub. 3.

5)Ipoteca giudiziale; iscrizione del 5.4.2007 n.1872.

A favore della Unicredit Banca S.p.A., domiciliata in Pisa, Piazza del Pozzetto n. 9, presso l'Avv. Elena Cenni.

Contro la Società A.R.C. s.r.l. per l'intero, per complessivi €. 80.000,00 di cui €. 46.708,16 di capitale.

Grava sui seguenti beni:

- C.F. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 12, part. 767, sub. 1;
- C.F. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 12, part. 767, sub. 2;
- C.F. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 12, part. 768, sub. 1;
- C.F. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 12, part. 768, sub. 2;
- C.F. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 12, part. 771, sub. 3.

6)Ipoteca giudiziale; iscrizione del 23.6.2007 n.3839.

A favore della Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A., domiciliata in Firenze, lungarno Vespucci n. 8, presso l'Avv. Colombo.

Contro la Società A.R.C. s.r.l. per le rispettive quote, per complessivi €. 260.000,00 di cui €. 197.413,95 di capitale.

Grava sui seguenti beni:

- C.F. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 12, part. 767, subb. 1 e 2;
- C.F. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 12, part. 768, subb. 1 e 2;
- C.F. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 12, part. 771, sub. 3;
- C.T. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 12, particelle 229, 756 e 757;
- C.T. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 23, part. 955;

- C.T. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 33, part. 885;
- C.T. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 16, particelle 543, 546, 538, 552, 555, 547, 537, 551, 556, 557, 561, 562, 559, 558 e 560;
- C.T. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 23, part. 960.

7) Ipoteca giudiziale; iscrizione del 17.10.2007 n.6288.

A favore della Cassa di Risparmio di San Miniato, domiciliata in San Miniato, Via IV Novembre n. 45, presso l'Avv. Orsini.

Contro la Società A.R.C. s.r.l. per le rispettive quote, per complessivi €. 39.000,00 di cui €. 32.329,45 di capitale.

Grava sui seguenti beni:

- C.F. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 12, part. 767, subb. 1 e 2;
- C.F. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 12, part. 768, subb. 1 e 2;
- C.F. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 12, part. 771, subb. 1, 2 e 3;
- C.T. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 12, particelle 229, 756, 757 e 703;
- C.T. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 23, part. 955;
- C.T. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 33, part. 885;
- C.T. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 16, particelle 543, 546, 538, 552, 555, 547, 537, 551, 556, 557, 561, 562, 559, 558 e 560;
- C.T. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 23, part. 960.

8) Ipoteca giudiziale; iscrizione del 17.1.2008 n.187.

A favore della Banca Toscana S.p.A., domiciliata in Pisa, Piazza Cairolì n. 12, presso l'Avv. Cariello.

Contro la Società A.R.C. s.r.l. per le rispettive quote, per complessivi €.

300.000,00 di cui €. 374.305,07 di capitale.

Grava sui seguenti beni:

- C.F. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 12, part. 767, subb. 1 e 2;
- C.F. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 12, part. 768, subb. 1 e 2;
- C.F. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 12, part. 771, subb. 1, 2 e 3;
- C.T. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 12, particelle 229, 756 e 757;
- C.T. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 23, part. 955;
- C.T. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 16, particelle 543, 546, 538, 552, 555, 547, 537, 551, 556, 557, 561, 562, 559, 558 e 560;
- C.T. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 23, part. 960.

9) Ipoteca giudiziale; iscrizione del 11.3.2008 n.965.

A favore di ~~Severino~~ e ~~Anna Maria~~ domiciliati
in ~~via~~, Lungarno ~~Mediceo~~, presso l'Avv. Stevanin.

Contro la Società A.R.C. s.r.l. per le rispettive quote, per complessivi €. 50.000,00 di cui €. 45.682,27 di capitale.

Grava sui seguenti beni:

- C.F. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 12, part. 767, subb. 1 e 2;
- C.F. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 12, part. 768, subb. 1 e 2;
- C.F. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 12, part. 771, subb. 1, 2 e 3;
- C.T. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 12, particelle 229, 756 e 757;
- C.T. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 23, part. 955;
- C.T. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 16, particelle 543, 546, 538,

552, 555, 547, 537, 551, 556, 557, 561, 562, 559, 558 e 560;

- C.T. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 23, part. 960.

10) Decreto di sequestro conservativo; trascrizione del 31.3.2008 n.4485.

A favore dei sig.ri ~~Parasquali Irene, Montagnani Maria e Pasquellari~~
~~Angiolino~~, domiciliati in ~~Santa Maria a Vico~~, via della Repubblica, n.
114, presso l'Avv. Carli.

Contro la Società A.R.C. s.r.l. per le rispettive quote.

Grava sui seguenti beni:

- C.F. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 12, part. 767, subb. 1 e 2;
- C.F. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 12, part. 768, subb. 1 e 2;
- C.F. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 12, part. 771, subb. 1, 2 e 3;
- C.T. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 12, particelle 229, 756 e 757;

- C.T. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 22, part. 955;

- C.T. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 33, part. 885;
- C.T. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 16, particelle 543, 546, 538, 552, 555, 537, 551, 556 e 557;
- C.T. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 23, part. 960.

11) Verbale di Pignoramento immobili; trascrizione del 17.7.2008 n.9951.

A favore della Unicredit Banca S.p.A., domiciliata in Pisa, Piazza del
Pozzetto n. 9, presso l'Avv. Cenni.

Contro la Società A.R.C. s.r.l. per le rispettive quote.

Grava sui seguenti beni:

- C.F. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 12, part. 767, subb. 1 e 2;

- C.F. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 12, part. 768, subb. 1 e 2;
- C.F. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 12, part. 771, sub. 3.

12) Verbale di Pignoramento immobili; trascrizione del 27.5.2009 n.6245.

A favore della Monte dei Paschi di Siena S.p.A..

Contro la Società A.R.C. s.r.l. per le rispettive quote.

Grava sui seguenti beni:

- C.F. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 12, part. 767, subb. 1 e 2;
- C.F. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 12, part. 768, subb. 1 e 2;
- C.F. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 12, part. 771, subb. 1, 2 e 3;
- C.T. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 12, particelle 229, 756 e 757;
- C.T. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 23, part. 955;
- C.T. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 33, part. 885;
- C.T. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 16, particelle 543, 546, 538, 552, 555, 547, 537, 551, 556, 557, 561, 562, 559, 558 e 560;
- C.T. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 23, part. 960.

Per completezza ho provveduto ad effettuare ispezione ipotecaria a carico dell'esecutato presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa, dalla data del 27.5.2009 alla data del 14.9.2010, dalla quale è emerso quanto segue:

13) Decreto di sequestro conservativo; trascrizione del 5.6.2009 n.6541.

A favore della sig.ra **[REDACTED]**, nata a **[REDACTED]**.

Contro la Società A.R.C. s.r.l. per l'intero.

Grava sui seguenti beni:

- C.F. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 12, part. 771, subb. 1 e 2.

14) Verbale di Pignoramento immobili; trascrizione del 19.10.2009 n.12212.

A favore della Aspra Finance S.p.A., domiciliata in Pisa, Piazza del Pozzetto n. 9, presso l'Avv. Cenni.

Contro la Società A.R.C. s.r.l. per l'intero.

Grava sui seguenti beni:

- C.T. Comune di Santa Maria a Monte, foglio 12, particella 756.

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

LOTTI A, B, C e D:

La costruzione del fabbricato del quale gli immobili costituenti i quattro lotti fanno parte è iniziata in forza di permesso di costruire n. 05/032, rilasciato dal Comune di Santa Maria a Monte il 13.6.2005, di cui alla pratica edilizia 02-231/0.

Il permesso di Costruire di cui sopra è stato rilasciato a seguito di atto di vincolo di destinazione autenticato nella sottoscrizione dalla Dott.ssa Maria Grazia Boggioni, Notaio in Cascina, repertorio 107363 del 13.3.2003, registrato a Pontedera il 20.3.2003 al n. 404 serie 2, e trascritto a Pisa il 21.3.2003 al n. 4711 di particolare. Tale atto prevede il vincolo di destinazione e di pertinenza a carico delle autorimesse.

L'inizio dei lavori previsti nel titolo abilitativo di cui sopra è del 5.7.2005 e la relativa comunicazione è stata depositato presso i competenti uffici

Comunali in data 9.7.2005, protocollo n. 10303 dovendo, gli stessi lavori, essere completati entro tre anni dal loro inizio, ne consegue che la concessione di cui sopra necessita di rinnovo al fine di poter proseguire con i lavori stessi, necessari per completare l'opera.

Non è stato possibile reperire l'abitabilità in quanto il fabbricato non è stato completato, e la relativa pratica edilizia non è stata conclusa.

Ai fini della valutazione della validità urbanistica, edilizia e catastale degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, si fa notare che per quanto riguarda la conformità delle unità immobiliari al progetto allegato al permesso di costruire di cui sopra si possono fare solo valutazioni, strettamente relative alle unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva in quanto sono le sole rilevate durante le operazioni di sopralluogo, ai fini della valutazione della conformità catastale visto che le unità immobiliari sono accampionate come unità in corso di costruzione, non è possibile valutare la validità della planimetria stessa in quanto, stante la categoria provvisoria, le unità immobiliari ne sono sprovviste.

Dal raffronto tra i grafici di progetto allegati al permesso di costruire di cui sopra si rileva quanto segue:

- Esiste una sostanziale conformità per quanto riguarda le tramezzature interne realizzate alla data del sopralluogo;
- I locali seminterrati delle unità immobiliari costituenti i lotti A, B e D, si estendono per tutta la lunghezza dell'unità immobiliare soprastante e non come previsto nei grafici di progetto allegati al permesso di

costruire;

- Esiste una sostanziale conformità per quanto riguarda la sagoma esterna delle unità immobiliari rilevate facenti parte del complesso edilizio, fatta eccezione per alcune misure esterne che si discostano da quelle di progetto di una quantità dell'ordine di 10 cm;

Si precisa, in merito alla conformità urbanistica degli immobili costituenti i quattro lotti, che la stessa nella attuale fase dei lavori si presenta di difficile determinazione in quanto le opere da realizzare potranno portare anche sostanziali variazioni alle dimensioni dei locali, in particolar modo per quanto riguarda le altezze.

Le considerazioni precedenti sono fatte, quindi, sulla base del raffronto tra i grafici di progetto e lo stato delle parti dell'immobile interessate dalla procedura esecutiva, così come rilevato durante il sopralluogo, in ultima analisi quindi la conformità urbanistica dell'immobile andrà verificata una volta che lo stesso sarà ultimato, anche alla luce di eventuali altri grafici che saranno depositati.

Per quanto riguarda la strada di accesso identificata dalla particella 756, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente perizia.

LOTTE E, I, L e M:

I terreni identificati dalle particelle 229 e 757 risultano inseriti nel vigente strumento urbanistico del Comune di Santa Maria a Monte in "U.T.O.E. 1C4 – Aree agricole con edifici sparsi con Vincolo Ambientale", mentre la strada di accesso identificata dalla particella 756 risulta inserita in

"U.T.O.E. 1C2 Via del Bruno", parte in "Zona consolidata di completamento residenziale", e parte in "Viabilità", il tutto come da certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente perizia sotto la lettera G.

LOTTO F

Il fabbricato di cui le unità immobiliari costituenti il lotto F fanno parte, è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 03/027, rilasciata dal Comune di Santa Maria a Monte il 19.4.2003, di cui alla pratica edilizia 01/346, e successiva variante in corso d'opera del 4.8.2005, protocollata al n.11723, di cui alla pratica 01/346/V105.

In data 1.9.2009 è stata rilasciata dal Comune di Santa Maria a Monte Autorizzazione del Vincolo Idrogeologico, la quale ha reso efficace la Pratica Edilizia 01/346/V105.

Si precisa che presso gli archivi tecnici del Comune di Santa Maria a Monte non è stata reperita la certificazione di abitabilità dell'unità immobiliare.

Dai rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo, si è riscontrata una sostanziale conformità dell'immobile al progetto, fatta eccezione per alcune modifiche dell'unità immobiliare rispetto a quanto risultante dai grafici allegati al titolo abilitativo di cui sopra, più precisamente è stato riscontrato quanto segue:

- A piano terra non è stata realizzata la parete a divisione tra il soggiorno ed il locale ad uso autorimessa, creando così un ambiente unico;

- Sono presenti alcune differenze nelle destinazioni d'uso dei locali.

Le modifiche sopra descritte sono state effettuate in assenza di titolo abilitativo in quanto da ricerche effettuate presso il Comune di Santa Maria a Monte, non risultano depositate richieste a nome degli esecutati inerenti tali opere.

Quanto realizzato dovrà essere ripristinato, almeno per quanto riguarda la parete posta a divisione tra il soggiorno e l'autorimessa, o in parte eventualmente sanato con attestazione di conformità ai sensi della legge Regione Toscana n. 1 del 3.1.2005 e successive modifiche ed integrazioni (ex art. 13 legge 47/85).

Al fine di tener conto della minor appetibilità commerciale che le difformità comportano all'immobile si applica allo stesso un deprezzamento del 3 %, imputabile appunto alle spese di sanatoria e/o di ripristino e alla diminuzione dell'appetibilità commerciale dell'immobile causata da quanto sopra.

Per quanto riguarda la strada di accesso identificata dalla particella 960, risulta inserita nel vigente strumento urbanistico del Comune di Santa Maria a Monte in "U.T.O.E. 1B3 Montecalvoli - Zona consolidata di *completamento residenziale*", come da certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente perizia sotto la lettera G.

LOTTO G

I terreni costituenti il lotto G risultano inseriti nel vigente strumento urbanistico del Comune di Santa Maria a Monte in "U.T.O.E. 1C2 Via del Bruno - Zona consolidata di *completamento residenziale*", come da

certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente perizia sotto la lettera G.

LOTTO H

Il terreno costituente il lotto H risulta inserito nel vigente strumento urbanistico del Comune di Santa Maria a Monte in "U.T.O.E. 2A1 Montecalvoli Basso – Zona consolidata di completamento residenziale, come da certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente perizia sotto la lettera G.

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

LOTTI A, B, C e D:

In riferimento all'art. 40 della Legge 28.2.1985 n. 47 e all'art. 46 del D.Lvo n. 378/2001 si precisa che la costruzione del fabbricato del quale gli immobili costituenti i tre lotti fanno parte è iniziata in forza di permesso di costruire n. 05/032, rilasciata dal Comune di Santa Maria a Monte il 13.6.2005, di cui alla pratica edilizia 02-231/0.

Il permesso di Costruire di cui sopra è stato rilasciato a seguito di atto di vincolo di destinazione autenticato nella sottoscrizione dalla Dott.ssa Maria Grazia Boggioni, Notaio in Cascina, repertorio 107363 del 13.3.2003, registrato a Pontedera il 20.3.2003 al n. 404 serie 2, e trascritto a Pisa il 21.3.2003 al n. 4711 di particolare. Tale atto prevede il vincolo di destinazione e di pertinenza a carico delle autorimesse.

L'inizio dei lavori previsti nel titolo abilitativo di cui sopra è del 5.7.2005 e

la relativa comunicazione è stata depositato presso i competenti uffici Comunali in data 9.7.2005, protocollo n. 10303 dovendo, gli stessi lavori, essere completati entro tre anni dal loro inizio, ne consegue che la concessione di cui sopra necessita di rinnovo al fine di poter proseguire con i lavori stessi, necessari per completare l'opera.

Non è stato possibile reperire l'abitabilità in quanto il fabbricato non è stato completato, e la relativa pratica edilizia non è stata conclusa.

LOTTO E, I, L e M:

Non interessa in quanto trattasi di terreni.

LOTTO F

In riferimento all'art. 40 della Legge 28.2.1985 n. 47 e all'art. 46 del D.Lvo n. 378/2001 si precisa che il fabbricato di cui le unità immobiliari costituenti il lotto F fanno parte, è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 03/027, rilasciata dal Comune di Santa Maria a Monte il 19.4.2003, di cui alla pratica edilizia 01/346, e successiva variante in corso d'opera del 4.8.2005, protocollata al n.11723, di cui alla pratica 01/346/V105.

In data 1.9.2009 è stata rilasciata dal Comune di Santa Maria a Monte Autorizzazione del Vincolo Idrogeologico, la quale ha reso efficace la Pratica Edilizia 01/346/V105.

Si precisa che presso gli archivi tecnici del Comune di Santa Maria a Monte non è stata reperita la certificazione di abitabilità dell'unità immobiliare.

LOTTO G

Non interessa in quanto trattasi di terreni.

LOTTO H

Non interessa in quanto trattasi di terreno.

11) Determini il valore dell'immobile sia libero e/o occupato senza titolo opponibile che detenuto da terzi con titolo opponibile con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche). Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota detraendovi il valore dell'eventuale usufrutto che sulla stessa gravi e formando più lotti qualora risulti conveniente una tale vendita.

Ai fini della stima degli immobili oggetto della procedura si sono formati 11 lotti. Per i lotti da A a H la divisione è stata fatta secondo il criterio della migliore vendibilità dell'immobile, mentre per quanto riguarda i lotti I, L e M, i quali sono costituiti dalla quota di 1/8 indiviso dell'intero della strada di accesso ai lotti A, B, C, D e E, si è scelto di predisporli in quanto sono quote che potrebbero essere acquistate dai proprietari dei restanti immobili che costituiscono il complesso edilizio parzialmente pignorato, i quali attualmente non hanno diritti sulla strada di accesso alle loro proprietà.

STIMA PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO LOTTO A

Verificato che il mercato immobiliare per immobili simili a quelli oggetto di stima non ha avuto sostanziali variazioni si ritiene opportuno confermare la stima dell'immobile della perizia depositata il 26.2.2009 nell'ambito della procedura esecutiva 145/08.

Si riportano di seguito i valori stimati:

Si quantifica quindi in **86.000,00 €.** (**ottantaseimila/00**), il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima nelle attuali condizioni di manutenzione, e **77.000,00 €.** (**settantasettemila/00**) il valore che può essere utilizzato come base d'asta immobiliare.

Per maggiori dettagli si rimanda alla stima depositata il 26.2.2009

STIMA PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO LOTTO B

Verificato che il mercato immobiliare per immobili simili a quelli oggetto di stima non ha avuto sostanziali variazioni si ritiene opportuno confermare la stima dell'immobile della perizia depositata il 26.2.2009 nell'ambito della procedura esecutiva 145/08.

Si riportano di seguito i valori stimati:

Si quantifica quindi in **87.000,00 €.** (**ottantasettemila/00**), il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima nelle attuali condizioni di manutenzione, e **78.000,00 €.** (**settantottomila/00**) il valore che può essere utilizzato come base d'asta immobiliare.

Per maggiori dettagli si rimanda alla stima depositata il 26.2.2009

STIMA PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO LOTTO C

Verificato che il mercato immobiliare per immobili simili a quelli oggetto di stima non ha avuto sostanziali variazioni si ritiene opportuno confermare la stima dell'immobile della perizia depositata il 26.2.2009 nell'ambito della procedura esecutiva 145/08.

Si riportano di seguito i valori stimati:

Si quantifica quindi in **83.000,00 €.** (**ottantatremila/00**), il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima nelle attuali condizioni

di manutenzione, e **75.000,00 € (settantacinquemila/00)** il valore che può essere utilizzato come base d'asta immobiliare.

Per maggiori dettagli si rimanda alla stima depositata il 26.2.2009

STIMA PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO LOTTO D

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 della Società A.R.C. s.r.l. oggetto della procedura esecutiva, per quanto riguarda il LOTTO D sarà apportato un deprezzamento al fine di tener conto del fatto che l'immobile è in corso di costruzione comprendente sia il costo presunto per completare l'opera e un deprezzamento per la minore appetibilità commerciale che l'essere in costruzione comporta, mentre per quanto riguarda il LOTTO F sarà apportato un deprezzamento al fine di tener conto del fatto che l'immobile risulta locato; infine per tener conto della particolare modalità di alienazione dell'immobile, al fine di stabilire un valore di base d'asta sarà applicato un opportuno deprezzamento che terrà conto della minor appetibilità che la vendita dell'immobile all'asta comporta, dovuta al rapido saldo del prezzo.

Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato degli immobili suddetti, in condizioni ordinarie (quindi a lavori ultimati) 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 risolvibile, 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, dai quali, 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 in Comune di Santa Maria a Monte (PI), in zona limitrofa al centro dell'abitato di Santa Maria a Monte, con ottime finiture e stato di conservazione in quanto di recente costruzione.

L'unità immobiliare è posta al piano primo; si accede a detta unità da resede di proprietà esclusiva avente una superficie di 45 mq circa.

L'appartamento era formato da soggiorno pranzo con angolo cottura, un bagno e due camere, per una superficie complessiva di 70 mq circa, l'unità immobiliare era inoltre dotata di un terrazzo di 2 mq circa, e una

autorimessa di pertinenza esclusiva di 25 mq circa, l'unità immobiliare in oggetto distanza dall'immobile oggetto di stima circa 3 km.

L'unità immobiliare al momento della vendita presentava un ottimo stato di manutenzione in quanto facente parte di un complesso edilizio di recente costruzione, aveva 3 affacci verso l'esterno ed è situata in zona non soggetta alle consuete forme di inquinamento in quanto raggiungibile tramite un tratto di strada privata a servizio del complesso edilizio.

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

L'unità immobiliare è stata compravenduta due mesi fa al prezzo di 170.000,00 €.

UNITA' COMPARABILE B

Appartamento per civile abitazione posto in Comune di Santa Maria a Monte (PI), in zona limitrofa al centro dell'abitato di Santa Maria a Monte, frazione Pregiuntino, con medie finiture e stato di conservazione necessitante di alcune opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'unità immobiliare è posta al piano secondo, di un più ampio complesso edilizio condominiale; si accede a detta unità da resede condominiale a comune con altre tre unità immobiliari avente una superficie di 150 mq circa.

L'appartamento era formato da soggiorno, cucina, ripostiglio, un bagno e due camere, per una superficie complessiva di 75 mq circa, l'unità immobiliare era dotata inoltre di un resede esclusivo di 50 mq con

accesso carrabile, l'unità immobiliare in oggetto distanza dall'immobile oggetto di stima circa 5 km.

L'unità immobiliare al momento della vendita presentava uno stato di manutenzione tale da consigliare prima dell'utilizzo alcuni lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, aveva 4 affacci verso l'esterno ed è situata in prossimità di strada in zona soggetta a medio traffico veicolare.

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

L'unità immobiliare è stata compravenduta cinque mesi fa al prezzo di 140.000,00 €.

UNITA' COMPARABILE C

Appartamento per civile abitazione posto in Comune di Santa Maria a Monte (PI), in zona limitrofa al centro dell'abitato di Santa Maria a Monte, frazione Falorni, con ottime finiture e stato di conservazione in quanto facente parte di un complesso edilizio di recente costruzione.

L'unità immobiliare è posta al piano primo, di un più ampio complesso edilizio, in parte condominiale; si accede a detta unità da resede condominiale a comune con altre due unità immobiliari avente una superficie di 150 mq circa.

L'appartamento era formato da soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, un bagno e una camera e uno studio, per una superficie complessiva di 62 mq circa, l'unità immobiliare era dotata inoltre di un

resede esclusivo di 35 mq con accesso carrabile, l'unità immobiliare in oggetto distanza dall'immobile oggetto di stima circa 2 km.

L'unità immobiliare al momento della vendita presentava uno ottimo stato di manutenzione in quanto facente parte di un complesso edilizio di recente costruzione, aveva 5 affacci verso l'esterno ed è situata in prossimità di strada in zona soggetta a medio traffico veicolare.

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

L'unità immobiliare è stata compravenduta cinque mesi fa al prezzo di 160.000,00 €.

RAPPORTO DI STIMA:

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 SANTA MARIA A MONTE

PROV.

PISA

LOCALITA'

VIA

DEL BRUNO

N.

s.n.c.

DESTINAZIONE

CIVILE ABITAZIONE

TIPOLOGIA IMMOBILE

APPARTAMENTO

TRIBUNALE DI PISA – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare 137/09 e 290/09 R.E.I.

MOTIVAZIONE A VENDERE
MOTIVAZIONE A COMPRARE
FORMA DI MERCATO
PREZZO MEDIO UNITARIO DI MASSIMA

VENDITA TRAMITE ASTA GIUDIZIARIA
ACQUISTO ABITAZIONE PRESUMIBILMENTE PRIMA CASA
CONCORRENZA MONOPOLISTICA
1900 - 2200 €/mq

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparabili			Unità da stimare
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale	€ 170 000,00	€ 140 000,00	€ 160 000,00	€ 251 197,43
Data compravendita (mesi)	2	5	5	0
Superficie principale (mq)	70,00	75,00	62,00	93,26
Superficie terrazzi/porticati (mq)	2,00	0,00	5,00	13,46
Superficie sottotetto n.a. (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie autorimessa/loc. tecnico (mq)	25,00	0,00	20,00	46,39
Superficie resede esclusivo (mq)	45,00	50,00	35,00	62,42
Superficie condominiale (mq)	0,00	150,00	150,00	0,00
Stato di manutenzione (n)	3	1	3	3
Servizi igienici (n)	1	1	1	1
Livello di piano (n)	1	2	1	0
Impianto di condizionamento	0	0	1	0
Impianto di riscaldamento	1	1	1	1
Quota millesimale	0	250	333	0
Caratteristiche qualitative				
Affacci (n)	3	4	5	7
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	0,30
Rapporto prezzo superficie principale / prezzo superficie autorimessa	0,60

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
Realizzazione massetto sotto pavim.	mq	3,60	€ 45,00	€ 162,00
Fornitura e posa in opera pavimento	mq	3,60	€ 50,00	€ 180,00
Fornitura e posa in opera rivestimento	mq	15,60	€ 50,00	€ 780,00
Totale				€ 5 542,00

2.4. COSTO PER REALIZZAZIONE A NUOVO IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

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

Stima costo realizzazione impianto

Opera	U.M.	Quantità	Prezzo unit.	Importo
Assistenza muraria per realizzazione di impianti di condizionamento	a corpo	1,00	€ 800,00	€ 800,00
Fornitura di unità esterna, split interno e tubazioni necessarie.	a corpo	1,00	€ 2 400,00	€ 1 300,00
Collegamenti elettrici	a corpo	1,00	€ 300,00	€ 300,00
Installazione e avvio impianto	a corpo	1,00	€ 1 200,00	€ 1 200,00
Totale				€ 3 600,00

2.5. COSTO PER REALIZZAZIONE A NUOVO IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

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

Stima costo realizzazione impianto

Opera	U.M.	Quantità	Prezzo unit.	Importo
Assistenza muraria per realizzazione di impianto di riscaldamento	a corpo	1,00	€ 1 200,00	€ 1 200,00
Fornitura di caldaia radiatori, collettori, rubinetti e quant'altro.	a corpo	1,00	€ 3 200,00	€ 3 200,00
Collegamenti elettrici	a corpo	1,00	€ 300,00	€ 300,00
Installazione e avvio impianto	a corpo	1,00	€ 2 200,00	€ 2 200,00
Totale				€ 6 900,00

3. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Unità comp.	S princ.	S ter. Ragg.	S sott. Ragg.	S. Gar Ragg.		S commerc.
Unità A	70,00	0,50	0,00	15,00		85,50
Unità B	75,00	0,00	0,00	0,00		75,00
Unità C	62,00	1,25	0,00	12,00		75,25
Immobile da Stimare	93,26	3,37	0,00	27,83		124,46

4. CALCOLO DEL PREZZO MARGINALE

4.1. CALCOLO PREZZO MARGINALE DATA

Unità comparabile	Prezzo	Variazione	Prezzo marginale	
Unità A	€ 170 000,00	-0,050	$170000 \times -0,05 / 12$	-€ 708,33
Unità B	€ 140 000,00	-0,050	$140000 \times -0,05 / 12$	-€ 583,33
Unità C	€ 160 000,00	-0,050	$160000 \times -0,05 / 12$	-€ 666,67

4.2. CALCOLO PREZZO MARGINALE SUPERFICIE

Unità comparabile	Prezzo	S. comm.	Prezzo medio
Unità A	€ 170 000,00	85,50	€ 1 988,30
Unità B	€ 140 000,00	75,00	€ 1 866,67
Unità C	€ 160 000,00	75,25	€ 2 126,25

Prezzo marginale	€ 1 866,67
------------------	-------------------

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	€ 1 866,67	1,00	€ 1 866,67
Sup. terrazzi	€ 1 866,67	0,25	€ 466,67
Sup. sottotetto	€ 1 866,67	0,30	€ 560,00
Sup. autorimessa	€ 1 866,67	0,60	€ 1 120,00

4.3. PREZZO MARGINALE RELATIVO ALLA MANUTENZIONE

Unità A				
Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	70,00	70,00	€ 4 900,00
Normale	2,00	70,00	150,00	€ 10 500,00
Ottimo	3,00			
Unità B				
Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	75,00	70,00	€ 5 250,00
Normale	2,00	75,00	150,00	€ 11 250,00
Ottimo	3,00			
Unità C				
Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	62,00	70,00	€ 4 340,00
Normale	2,00	62,00	150,00	€ 9 300,00
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

Fabbricato non dotato di ascensore

Incremento percentuale al crescere del livello di piano			1,00%
Unità immobiliare	Prezzo	Percentuale	Prezzo marginale
Unità A	€ 170 000,00	0,01	€ 1 700,00
Unità B	€ 140 000,00	0,01	€ 1 400,00
Unità C	€ 160 000,00	0,01	€ 1 600,00

Da indagini di mercato è risultato che l'incremento di valore (per edifici di 5-6 piani) dati dall'aumentare del piano è dell' 1 % crescente mentre si sale, in caso di presenza di ascensore e decrescente in caso non sia presente l'ascensore.

4.7. PREZZO MARGINALE IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

Si arriva al prezzo marginale dell'impianto di condizionamento deprezzando il costo di realizzazione a nuovo, a causa della vetustà dell'impianto stesso.

Vita media impianto di condizionamento (anni)	10
Vita impianto immobile oggetto di stima (anni)	0
Prezzo marginale impianto di condizionamento = $(3600 \times (1 - (0/10)))$	€ 3 600,00

Non si prende in considerazione la vetustà dell'impianto in quanto lo stesso è inesistente deve essere realizzato a nuovo

4.8. PREZZO MARGINALE IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Si arriva al prezzo marginale dell'impianto di condizionamento deprezzando il costo di realizzazione a nuovo, a causa della vetustà dell'impianto stesso.

Vita media impianto di condizionamento (anni)	12
Vita impianto immobile oggetto di stima (anni)	0
Prezzo marginale impianto di condizionamento = $(6900 \times (1 - (0/12)))$	€ 6 900,00

Non si prende in considerazione la vetustà dell'impianto in quanto lo stesso è inesistente deve essere realizzato a nuovo

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		€ 170 000,00		€ 140 000,00		€ 160 000,00
Data	$(0 - 2) \times -708,33$	€ 1 416,67	$(0 - 5) \times -583,33$	€ 2 916,67	$(0 - 5) \times -666,67$	€ 3 333,33
Sup. princ.	$(93,26 - 70) \times 1866,67$	€ 43 418,67	$(93,26 - 75) \times 1866,67$	€ 34 085,33	$(93,26 - 75) \times 1866,67$	€ 58 352,00
Sup. terr.	$(13,46 - 2) \times 466,67$	€ 5 348,00	$(13,46 - 0) \times 466,67$	€ 6 281,33	$(13,46 - 0) \times 466,67$	€ 3 948,00
Sup. sottot.	$(0 - 0) \times 560$	€ 0,00	$(0 - 0) \times 560$	€ 0,00	$(0 - 0) \times 560$	€ 0,00
Sup. Garage	$(46,39 - 25) \times 1120$	€ 23 956,80	$(46,39 - 0) \times 1120$	€ 51 956,80	$(46,39 - 0) \times 1120$	€ 29 556,80
Superficie resede esc.	$(62,42 - 45) \times 165$	€ 2 874,30	$(62,42 - 50) \times 165$	€ 2 049,30	$(62,42 - 50) \times 165$	€ 4 524,30

TRIBUNALE DI PISA – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare 137/09 e 290/09 R.E.I.

Superficie condom.	$(0 \times 0 - 0 \times 0) \times 165$	€ 0,00	$(0 \times 0 - 150 \times 250) \times 165$	-€ 6 187,50	$(0 \times 0 - 150 \times 333) \times 165$	-€ 8 241,75
Stato di manutenz.	da 3 a 3	€ 0,00	da 3 a 1	€ 16 500,00	da 3 a 3	€ 0,00
Servizi igienici	$(1 - 1) \times 5542$	€ 0,00	$(1 - 1) \times 5542$	€ 0,00	$(1 - 1) \times 5542$	€ 0,00
Livello di piano (n)	$(0 - 1) \times 1700$	-€ 1 700,00	$(0 - 2) \times 1400$	-€ 2 800,00	$(0 - 2) \times 1600$	-€ 1 600,00
Imp. di condiz.	$(0 - 0) \times 3600$	€ 0,00	$(0 - 0) \times 3600$	€ 0,00	$(0 - 0) \times 3600$	-€ 3 600,00
Imp. di riscald.	$(1 - 1) \times 6900$	€ 0,00	$(1 - 1) \times 6900$	€ 0,00	$(1 - 1) \times 6900$	€ 0,00
Prezzo corretto	€ 245 314,43		€ 244 801,93		€ 246 272,68	

5.2. CONSIDERAZIONI STATISTICHE SUI VALORI OTTENUTI

	Prezzo	Scostam. % P. max	Scostam. % P. min	Scostamento % Assoluto P.min-P.max
Unità A	€ 245 314,43	0,39%	-0,21%	0,60%
Unità B	€ 244 801,93	0,60%	0,00%	
Unità C	€ 246 272,68	0,00%	-0,60%	
Prezzo Massimo	€ 246 272,68			
Prezzo minimo	€ 244 801,93			

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	4,00	0,00	1,00	-4,00	4,00
Unità B	1,00	3,00	-1,00	0,00	1,00	-1,00
Unità C	1,00	2,00	-1,00	1,00	-2,00	1,00

Det Mat. I.	-1,00
-------------	-------

Matrice non singolare => si procede con il calcolo

Vettore dei prezzi corretti	
Unità A	€ 245 314,43
Unità B	€ 244 801,93

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

TRIBUNALE DI PISA – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare 137/09 e 290/09 R.E.I.

Unità C	€ 246 272,68	P. Mar. inquin.	Z
---------	--------------	-----------------	---

6.2. RISOLUZIONE SISTEMA LINEARE

X	=	1,00	-4,00	4,00	x	€ 245 314,43
Y		0,00	1,00	-1,00		€ 244 801,93
Z		1,00	-2,00	1,00		€ 246 272,68

X	=	€ 251 197,43	P.P.V.M. immobile da stimare
Y		-€ 1 470,75	Prezzo marginale affacci
Z		€ 1 983,25	Prezzo marginale inquinamento

Più probabile valore di mercato immobile oggetto di stima	€	251 197,43
---	---	------------

7. DEFINIZIONE SCALE

7.1. SCALA LIVELLI DI MANUTENZIONE

1	Si registrano situazioni di degrado, richiedenti opere atte al recupero di parti ed elementi anche strutturali.
2	L'immobile presenta accettabili condizioni di manutenzione ma necessita del rifacimento di alcuni elementi di finitura.
3	L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione tanto da non necessitare di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

7.2. SCALA INQUINAMENTO AMBIENTALE

1	Assenza di qualsiasi tipo di fonte di inquinamento, o di disturbo della quiete.
2	Presenza di inquinamento da traffico veicolare, ferroviario o aeroportuale o da altre fonti civili quali attività ricreative e ricettive in genere.
3	Presenza di inquinamento derivante da attività non civili (discariche, impianti industriali, centrali elettriche ecc...)

8. VERIFICA CON STIMA MONOPARAMETRICA

La stima monoparametrica si effettua sulla sola superficie commerciale al fine di valutare se il prezzo unitario appare in linea con quanto rilevabile dalle agenzie immobiliari operanti nella zona

$$\text{Valore unitario (€/mq)} = \frac{€ 251 197,43}{124,46} = € 2 018,31 \text{ al mq}$$

Il valore derivante dal rapporto di stima è 251.197,43 €.

Si approssima tale valore a 251.000,00 €.

STIMA DELLO STATO DI AVANZAMENTO LAVORI:

L'unità immobiliare, come detto in precedenza, è in corso di costruzione, ed a oggi risulta realizzata al grezzo, ovvero è stata realizzata la parte strutturale del complesso edilizio e le partizioni interne dell'unità immobiliare, necessita quindi, per essere portata alle condizioni di ordinarietà considerata nel rapporto di stima immobiliare, delle seguenti opere edilizie per essere ultimata:

- Stante le condizioni attuali dell'immobile, revisione generale di quanto realizzato al fine di valutare eventuali ripristini o sostituzioni;
- Realizzazione di impianti tecnologici, ovvero impianto elettrico, impianto di illuminazione, impianto di riscaldamento, impianto idrosanitario, impianto di adduzione gas metano e impianto di scarico con sistema di depurazione;
- Realizzazione di muratura nell'autorimessa;
- Realizzazioni di arricci interni sia nell'abitazione che nell'autorimessa;
- Realizzazione di massetti e pavimenti, con posa in opera di battiscopa, sia nei locali abitabili che nell'autorimessa;
- Realizzazione di rivestimenti nel bagno e nella cucina;
- Realizzazione di muri di cinta o di contenimento se necessario o simile a chiusura della proprietà esclusiva;
- Finitura della sistemazione esterna al fine di rendere possibile l'accesso all'autorimessa semi interrato;
- Installazione delle porte interne all'unità immobiliare;

- Installazione degli infissi esterni, comprensivo di basculante per autorimessa;
- Finitura dalla scala e del terrazzo di accesso all'unità immobiliare;
- Regolarizzazione tramite livellamento del resede esclusivo e realizzazione di marciapiedi esterni;
- Installazione di cancello di accesso al resede;
- Tinteggiatura dell'interno dell'unità immobiliare e dell'esterno del fabbricato condominiale.
- Tutte le lavorazioni accessorie necessarie per realizzare le opere di cui sopra a perfetta regola d'arte.

Alla luce di quanto fino ad oggi realizzato, e delle opere necessarie per completare l'unità immobiliare, dell'estensione della stessa e del livello di finiture medie che si presume saranno poste in opera, si stima che lo stato di avanzamento dei lavori, sia giunto al 60 %.

STIMA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE ALLO STATO ATTUALE:

Oltre ad applicare un deprezzamento al valore dell'unità immobiliare derivante dallo stato di avanzamento dei lavori, pari al 40 %, si applica un ulteriore deprezzamento del 15 % al fine di tener conto della minore appetibilità commerciale che un immobile ha nello stato di avanzamento di completamento del grezzo, e per tener conto delle altre spese accessorie per completare i lavori, come ad esempio onorari tecnici necessari, per rinnovo di permesso di costruire, direzione lavori, chiusura della pratica edilizia e quant'altro.

Valore da rapporto di stima 277.500,00 €.

Deprezzamento per immobile non completo

251.000,00 €. X 0,45 = 112.950,00 €.

Si approssima tale valore a 113.000,00 €. (centotredicimila/00).

In considerazione della particolare modalità di alienazione dell'immobile, al fine di determinare un prezzo da utilizzare come base d'asta, si ritiene opportuno applicare al valore stimato un deprezzamento pari al 10 % al fine di tener conto della minor appetibilità commerciale che la vendita dell'immobile all'asta comporta, dovuta per esempio al rapido saldo del prezzo.

V. base d'asta = 113.000,00 x 0,90 = 101.700,00 €.

Si approssima a 102.000,00 €. (centoduemila/00).

Riassumendo alla luce di quanto sopra esposto si quantifica quindi in **113.000,00 €.** (centotredicimila/00), il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima nelle attuali condizioni di manutenzione, e **102.000,00 €.** (centoduemila/00) il valore che può essere utilizzato come base d'asta immobiliare.

STIMA PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO LOTTO E

Gli immobili che costituiscono il lotto E sono appezzamenti di terreno agricolo in piena proprietà.

Ai fini della presente stima si considera quindi la superficie catastale dei terreni.

Ai fini della determinazione delle superfici da prendere in considerazione ci si riferisce alla superficie catastale in quanto trattasi di appezzamenti

di modeste dimensioni, con scarti di tolleranza minimi e quindi ininfluenti ai fini della stima.

Inoltre ci riferisce alle superfici reperibili presso l'archivio catastale in quanto sul posto i confini catastali non sono completamente materializzati e tale operazione esula dall'incarico conferito.

Sup. Catastale = 4056 mq

Nella zona il mercato dei terreni non edificabili, di dimensioni tali da non essere utilizzabili ai fini agricoli e prevalentemente legato alla vendita come complemento di appezzamenti edificabili, per tale motivo si è potuto reperire un prezzo unitario di riferimento, ma non si sono reperiti dati relativi a specifiche compravendite di soli terreni edificabili.

Da indagini sul mercato si è reperito un prezzo medio di 6,00 – 8,00 €/mq.

Trattandosi di un appezzamento a giacitura fortemente collinare con alcune porzioni di bosco si ritiene opportuno utilizzare il valore minimo pari a 6,00 €/mq

Si perviene al più probabile valore di mercato dell'appezzamento di terreno in oggetto moltiplicando il parametro di superficie per il prezzo unitario ricavato dal prospetto di cui sopra.

P.P.V.M. = 6,00 €/mq x 4065 mq = 24.390,00 €.

Si approssima tale valore a 24.000,00 €. (ventiquattromila/00)

In considerazione della particolare modalità di alienazione dell'immobile, al fine di determinare un prezzo da utilizzare come base d'asta, si ritiene opportuno applicare al valore trovato un

deprezzamento pari al 20 % al fine di tener conto della minor appetibilità che la vendita dell'immobile all'asta comporta, dovuta al rapido saldo del prezzo.

V. base d'asta = $24.000,00 \times 0,80 =$ 19.200,00 €.

Si approssima tale valore a 19.000,00 €. (diciannovemila/00)

Riassumendo alla luce di quanto sopra esposto si quantifica quindi in **24.000,00 €.** (ventiquattromila/00), il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, e **19.000,00 €.** (diciannovemila/00) il valore che può essere utilizzato come base d'asta immobiliare.

STIMA PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO LOTTO F

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, dai quali, quindi, ho potuto facilmente reperire sia le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile che gli effettivi prezzi pagati.

UNITA' COMPARABILE A

Villetta a schiera da terra a tetto per civile abitazione posto in Comune di Santa Maria a Monte (PI), in zona limitrofa al centro dell'abitato di Santa Maria a Monte, con ottime finiture e stato di conservazione in quanto di recente costruzione.

L'unità immobiliare si articola su due piani fuori terra; si accede a detta unità da resede di proprietà esclusiva avente una superficie di 35 mq circa.

L'appartamento era formato da soggiorno pranzo con angolo cottura, due bagni, due camere, uno studio e un ripostiglio, per una superficie complessiva di 100 mq circa, l'unità immobiliare era inoltre dotata di due terrazzi per una superficie complessiva di 12 mq circa, e una autorimessa di pertinenza esclusiva di 20 mq circa, l'unità immobiliare in oggetto distanza dall'immobile oggetto di stima circa 7 km.

L'unità immobiliare al momento della vendita presentava un ottimo stato di manutenzione in quanto facente parte di un complesso edilizio di recente costruzione, aveva 7 affacci verso l'esterno ed è situata in zona soggetta alle consuete forme di inquinamento acustico derivante dalla presenza di una strada mediamente soggetta a traffico veicolare.

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

L'unità immobiliare è stata compravenduta due mesi fa al prezzo di 225.000,00 €.

UNITA' COMPARABILE B

Villetta a schiera da terra a tetto per civile abitazione posto in Comune di Santa Maria a Monte (PI), in località Falorni, limitrofa al centro dell'abitato di Santa Maria a Monte, con soddisfacente finiture e stato di conservazione in quanto realizzato circa 10 anni fa.

L'unità immobiliare si articola su due piani fuori terra e piano sottotetto non abitabile; si accede a detta unità da resede di proprietà esclusiva avente una superficie di 200 mq circa.

L'appartamento era formato da soggiorno, cucina, due bagni, tre camere, e un ripostiglio, per una superficie complessiva di 103 mq circa, l'unità immobiliare era inoltre dotata di tre terrazzi per una superficie complessiva di 10 mq circa, e un locale sottotetto non abitabile per una superficie di 60 mq circa, l'unità immobiliare in oggetto distanza dall'immobile oggetto di stima circa 3 km.

L'unità immobiliare al momento della vendita presentava un soddisfacente stato di manutenzione necessitando solo di alcune opere di manutenzione ordinaria, aveva 6 affacci verso l'esterno ed è situata in zona non soggetta alle consuete forme di inquinamento, in quanto non prospiciente viabilità particolarmente soggette 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 tre mesi fa al prezzo di 245.000,00 €.

UNITA' COMPARABILE C

Villetta a schiera da terra a tetto per civile abitazione posto in Comune di Santa Maria a Monte (PI), in località del bruno, limitrofa al centro dell'abitato di Santa Maria a Monte, con ottime finiture e stato di conservazione in quanto facente parte di un complesso edilizio di recente costruzione.

L'unità immobiliare si articola su due piani fuori terra; si accede a detta unità da resede di proprietà esclusiva avente una superficie di 95 mq circa.

L'appartamento era formato da soggiorno, cucina, tre bagni, tre camere, uno studio e due ripostigli, per una superficie complessiva di 120 mq circa, l'unità immobiliare era inoltre dotata di due terrazzi per una superficie complessiva di 12 mq circa, e una autorimessa di pertinenza esclusiva per una superficie di 25 mq circa, l'unità immobiliare in oggetto distanza dall'immobile oggetto di stima circa 1 km.

L'unità immobiliare al momento della vendita presentava un ottimo stato di manutenzione in quanto facente parte di un complesso edilizio di recente costruzione, aveva 10 affacci verso l'esterno ed è situata in zona soggetta alle consuete forme di inquinamento acustico, in quanto l'immobile è prospiciente viabilità 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 a servizio della zona giorno.

L'unità immobiliare è stata compravenduta quattro 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 **SANTA MARIA A MONTE**

PROV.

PISA

LOCALITA' **MONTECALVOLI**

VIA **CRINALE**

N.

DESTINAZIONE

CIVILE ABITAZIONE

TIPOLOGIA IMMOBILE

VILLETTA TERRATETTO

MOTIVAZIONE A VENDERE

VENDITA TRAMITE ASTA GIUDIZIARIA

MOTIVAZIONE A COMPRARE

ACQUISTO ABITAZIONE PRESUMIBILMENTE PRIMA CASA

FORMA DI MERCATO

CONCORRENZA MONOPOLISTICA

PREZZO MEDIO UNITARIO DI MASSIMA

1900 - 2200 €/mq

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparabili			Unità da stimare
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale	€ 225 000,00	€ 245 000,00	€ 280 000,00	€ 317 778,45
Data compravendita (mesi)	2	3	4	0
Superficie principale (mq)	100,00	103,00	120,00	110,88
Superficie terrazzi/porticati (mq)	12,00	10,00	12,00	17,46
Sup. sottotetto n.a./loc. interrati (mq)	0,00	60,00	0,00	129,56
Superficie autorimessa/loc. tecnico (mq)	20,00	0,00	25,00	18,47
Superficie resede esclusivo (mq)	35,00	200,00	95,00	72,88
Superficie condominiale (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Stato di manutenzione (n)	3	2	3	3
Servizi igienici (n)	2	2	3	2
Livello di piano (n)	0	0	0	0
Impianto di condizionamento	1	0	1	0
Impianto di riscaldamento	1	1	1	1
Quota millesimale	0	0	0	0
Caratteristiche qualitative				
Affacci (n)	7	6	10	11
Inquinamento zona (n)	2	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	0,30
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 (%)	5,00
------------------------	------

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 IGIENICO ORDINARIO

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

Opera	U.M.	Quantità	Prezzo unit.	Importo
Assistenza muraria per realizzazione di impianti, di scarico e idrosanitario	a corpo	1,00	€ 800,00	€ 800,00
Realizzazione di impianto idrosanitario, comprensivo di f.&p.o. sanitari	a corpo	1,00	€ 1 900,00	€ 1 900,00
Realizzazione di impianto di scarico	a corpo	1,00	€ 1 200,00	€ 1 200,00
Realizzazione di impianto elettrico	Punto luce	8,00	€ 65,00	€ 520,00
Realizzazione massetto sotto pavim.	mq	3,60	€ 45,00	€ 162,00
Fornitura e posa in opera pavimento	mq	3,60	€ 50,00	€ 180,00
Fornitura e posa in opera rivestimento	mq	15,60	€ 50,00	€ 780,00
Totale				€ 5 542,00

2.4. COSTO PER REALIZZAZIONE A NUOVO IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

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

Stima costo realizzazione impianto

Opera	U.M.	Quantità	Prezzo unit.	Importo
Assistenza muraria per realizzazione di impianti di condizionamento	a corpo	1,00	€ 800,00	€ 800,00
Fornitura di unità esterna, split interno e tubazioni necessarie.	a corpo	1,00	€ 2 400,00	€ 1 300,00
Collegamenti elettrici	a corpo	1,00	€ 300,00	€ 300,00
Installazione e avvio impianto	a corpo	1,00	€ 1 200,00	€ 1 200,00
Totale				€ 3 600,00

2.5. COSTO PER REALIZZAZIONE A NUOVO IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

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

Stima costo realizzazione impianto

Opera	U.M.	Quantità	Prezzo unit.	Importo
Assistenza muraria per realizzazione di impianto di riscaldamento	a corpo	1,00	€ 1 200,00	€ 1 200,00
Fornitura di caldaia radiatori, collettori, rubinetti e quant'altro.	a corpo	1,00	€ 3 200,00	€ 3 200,00
Collegamenti elettrici	a corpo	1,00	€ 300,00	€ 300,00
Installazione e avvio impianto	a corpo	1,00	€ 2 200,00	€ 2 200,00
Totale				€ 6 900,00

3. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Unità comp.	S princ.	S ter. Ragg.	S sott. Ragg.	S. Gar Ragg.		S commerc.
Unità A	100,00	3,00	0,00	10,00		113,00
Unità B	103,00	2,50	18,00	0,00		123,50
Unità C	120,00	3,00	0,00	12,50		135,50
Immobile da Stimare	110,88	4,37	38,87	9,24		163,35

4. CALCOLO DEL PREZZO MARGINALE

4.1. CALCOLO PREZZO MARGINALE DATA

TRIBUNALE DI PISA – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare 137/09 e 290/09 R.E.I.

Unità comparabile	Prezzo	Variazione	Prezzo marginale	
Unità A	€ 225 000,00	-0,050	$225000 \times -0,05 / 12$	-€ 937,50
Unità B	€ 245 000,00	-0,050	$245000 \times -0,05 / 12$	-€ 1 020,83
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	€ 225 000,00	113,00	€ 1 991,15
Unità B	€ 245 000,00	123,50	€ 1 983,81
Unità C	€ 280 000,00	135,50	€ 2 066,42

Prezzo marginale	€ 1 983,81
------------------	-------------------

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	€ 1 983,81	1,00	€ 1 983,81
Sup. terrazzi	€ 1 983,81	0,25	€ 495,95
Sup. sottotetto	€ 1 983,81	0,30	€ 595,14
Sup. autorimessa	€ 1 983,81	0,50	€ 991,90

4.3. PREZZO MARGINALE RELATIVO ALLA MANUTENZIONE

Unità A				
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 B				
Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	103,00	70,00	€ 7 210,00
Normale	2,00	103,00	150,00	€ 15 450,00
Ottimo	3,00			
Unità C				
Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	120,00	70,00	€ 8 400,00
Normale	2,00	120,00	150,00	€ 18 000,00
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	€ 225 000,00	0,01	€ 2 250,00
Unità B	€ 245 000,00	0,01	€ 2 450,00
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 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

TRIBUNALE DI PISA – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare 137/09 e 290/09 R.E.I.

	Unità A		Unità B		Unità C	
Prezzo		€ 225 000,00		€ 245 000,00		€ 280 000,00
Data	(0 - 2) x -937,5	€ 1 875,00	(0 - 3) x -1020,83	€ 3 062,50	(0 - 3) x -1166,67	€ 4 666,67
Sup. princ.	(110,88 - 100) x 1983,81	€ 21 583,81	(110,88 - 103) x 1983,81	€ 15 632,39	(110,88 - 103) x 1983,81	-€ 18 092,31
Sup. terr.	(17,46 - 12) x 495,95	€ 2 707,89	(17,46 - 10) x 495,95	€ 3 699,80	(17,46 - 10) x 495,95	€ 2 707,89
Sup. sottot.	(129,56 - 0) x 595,14	€ 77 106,56	(129,56 - 60) x 595,14	€ 41 398,06	(129,56 - 60) x 595,14	€ 77 106,56
Sup. Garage	(18,47 - 20) x 991,9	-€ 1 517,61	(18,47 - 0) x 991,9	€ 18 320,45	(18,47 - 0) x 991,9	-€ 6 477,13
Superficie resede esc.	(72,88 - 35) x 165	€ 6 250,20	(72,88 - 200) x 165	-€ 20 974,80	(72,88 - 200) x 165	-€ 3 649,80
Superficie condom.	(0 x 0 - 0 x 0) x 165	€ 0,00	(0 x 0 - 0 x 0) x 165	€ 0,00	(0 x 0 - 0 x 0) x 165	€ 0,00
Stato di manutenz.	da 3 a 3	€ 0,00	da 3 a 2	€ 15 450,00	da 3 a 3	€ 0,00
Servizi igienici	(2 - 2) x 5542	€ 0,00	(2 - 2) x 5542	€ 0,00	(2 - 2) x 5542	-€ 5 542,00
Livello di piano (n)	(0 - 0) x 2250	€ 0,00	(0 - 0) x 2450	€ 0,00	(0 - 0) x 2800	€ 0,00
Imp. di condiz.	(0 - 1) x 3600	-€ 3 600,00	(0 - 0) x 3600	€ 0,00	(0 - 0) x 3600	-€ 3 600,00
Imp. di riscald.	(1 - 1) x 4025	€ 0,00	(1 - 1) x 4025	€ 0,00	(1 - 1) x 4025	€ 0,00
Prezzo corretto	€ 329 405,85		€ 321 588,39		€ 327 119,89	

5.2. CONSIDERAZIONI STATISTICHE SUI VALORI OTTENUTI

	Prezzo	Scostam. % P. max	Scostam. % P. min	Scostamento % Assoluto P.min-P.max
Unità A	€ 329 405,85	0,00%	-2,37%	2,43%
Unità B	€ 321 588,39	2,43%	0,00%	
Unità C	€ 327 119,89	0,70%	-1,69%	
Prezzo Massimo	€ 329 405,85			
Prezzo minimo	€ 321 588,39			

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	4,00	-1,00	-1,67	1,00	1,67
Unità B	1,00	5,00	0,00	0,33	0,00	-0,33
Unità C	1,00	1,00	-1,00	-1,33	1,00	0,33

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

Matrice non singolare => si procede con il calcolo

Vettore dei prezzi corretti	
Unità A	€ 329 405,85
Unità B	€ 321 588,39
Unità C	€ 327 119,89

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

6.2. RISOLUZIONE SISTEMA LINEARE

X	=	-1,67	1,00	1,67	€ 329 405,85
Y		0,33	0,00	-0,33	€ 321 588,39
Z		-1,33	1,00	0,33	€ 327 119,89

X	=	€ 317 778,45	P.P.V.M. immobile da stimare
Y		€ 761,99	Prezzo marginale affacci
Z		-€ 8 579,45	Prezzo marginale inquinamento

Più probabile valore di mercato immobile oggetto di stima	€	317 778,45
--	----------	-------------------

7. DEFINIZIONE SCALE

7.1. SCALA LIVELLI DI MANUTENZIONE

1	Si registrano situazioni di degrado, richiedenti opere atte al recupero di parti ed elementi anche strutturali.
2	L'immobile presenta accettabili condizioni di manutenzione ma necessita del rifacimento di alcuni elementi di finitura.
3	L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione tanto da non necessitare di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

7.2. SCALA INQUINAMENTO AMBIENTALE

1	Assenza di qualsiasi tipo di fonte di inquinamento, o di disturbo della quiete.
2	Presenza di inquinamento da traffico veicolare, ferroviario o aeroportuale o da altre fonti civili quali attività ricreative e ricettive in genere.

3	Presenza di inquinamento derivante da attività non civili (discariche, impianti industriali, centrali elettriche ecc...)
---	--

8. VERIFICA CON STIMA MONOPARAMETRICA

La stima monoparametrica si effettua sulla sola superficie commerciale al fine di valutare se il prezzo unitario appare in linea con quanto rilevabile dalle agenzie immobiliari operanti nella zona

$$\text{Valore unitario (€/mq)} \quad \frac{€ 317.778,45}{163,35} = € 1.945,41 \text{ al mq}$$

Il valore derivante dal rapporto di stima è 317.778,45 €.

Si approssima tale valore a 318.000,00 €.

In considerazione delle difformità urbanistiche rilevate, al fine di tener conto della minor appetibilità commerciale dell'immobile a causa delle stesse, si applica al valore precedentemente calcolato un deprezzamento del 3 %

$$318.000,00 \times 0,97 = 308.460,00 \text{ €}.$$

Si approssima tale valore a 308.000,00 €. (trecentoottomila/00)

In considerazione del fatto che l'immobile risulta locato, al fine di tener conto della minor appetibilità commerciale dell'immobile a causa dello stesso, si applica al valore precedentemente calcolato un deprezzamento del 10 %

$$\text{P.P.V.M.} = 308.000,00 \times 0,90 = 277.200,00 \text{ €}.$$

Si approssima tale valore a 277.000,00 €. (duecentosettantasettemila/00)

In considerazione della particolare modalità di alienazione dell'immobile, al fine di determinare un prezzo da utilizzare come base d'asta, si ritiene opportuno applicare al valore trovato un deprezzamento pari al 20 % al fine di tener conto della minor appetibilità

che la vendita dell'immobile all'asta comporta, dovuta al rapido saldo del prezzo.

V. base d'asta = $277.000,00 \times 0,80 =$ 221.600,00 €.

Si approssima tale valore a 222.000,00 €. (duecentoventiduemila/00)

Riassumendo alla luce di quanto sopra esposto si quantifica quindi in **277.000,00 €.** (duecentosettantasettemila/00), il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima nelle attuali condizioni, e **222.000,00 €.** (duecentoventiduemila/00) il valore che può essere utilizzato come base d'asta immobiliare.

STIMA PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO LOTTO G

I beni che costituiscono il lotto G sono appezzamenti di terreno in parte in piena proprietà e in parte in proprietà per la quota di un quarto; tale suddivisione dell'appezzamento deriva da un progetto che fu presentato presso il Comune di Santa Maria a Monte, che però non ha poi avuto seguito.

Ai fini della presente stima si considera quindi la superficie dei terreni in piena proprietà come intera e la superficie dei terreni in proprietà pro quota secondo la quota di proprietà, il tutto come meglio dettagliato nella tabella che segue.

Ai fini della determinazione delle superfici da prendere in considerazione ci si riferisce alla superficie catastale in quanto trattasi di appezzamenti di modeste dimensioni, con scarti di tolleranza minimi e quindi influenti ai fini della stima.

Inoltre ci riferisce alle superfici reperibili presso l'archivio catastale in quanto sul posto i confini catastali non sono completamente materializzati e tale operazione esula dall'incarico conferito.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFI DEI TERRENI INSERITI NEL LOTTO G

Particella	quota di possesso	superficie catastale mq	superficie virtuale mq
543	1	175,00	175,00
546	1	203,00	203,00
538	1	50,00	50,00
552	1	4,00	4,00
555	1	64,00	64,00
547	1/4	35,00	8,75
537	1/4	50,00	12,50
551	1/4	296,00	74,00
556	1/4	10,00	2,50
557	1/4	10,00	2,50
558	1/4	15,00	3,75
559	1/4	3,00	0,75
560	1/4	5,00	1,25
561	1/4	3,00	0,75
562	1/4	2	0,50
totale			603,25

Nella zona esiste un mercato attivo di terreni edificabili, non è stato quindi difficile reperire dal mercato locale i valori riportati nel prospetto che segue, tali valori sono stati analizzati e depurati di alcuni paramenti non omogenei, quali ad esempio vendita di appezzamenti edificabili con porzioni anche ampie di terreno non edificabile, vendita di appezzamenti edificabili con progetto approvato o con permuta ecc...

TABELLA DEI DATI REPERITI DAL MERCATO

UBICAZIONE	SUPERFICIE	PREZZO	PREZZO U. AL MQ
Pregiuntino	500,00	€ 80.000,00	€ 160,00
Pregiuntino	3000,00	€ 540.000,00	€ 180,00
S.Maria a M.	1100,00	€ 130.000,00	€ 118,18
Pregiuntino	800,00	€ 140.000,00	€ 175,00
Pregiuntino	680,00	€ 90.000,00	€ 132,35

TRIBUNALE DI PISA – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare 137/09 e 290/09 R.E.I.

Pregiuntino	1950,00	€ 380.000,00	€ 194,87
S.Maria a M.	1890,00	€ 280.000,00	€ 148,15
S.Maria a M.	710,00	€ 120.000,00	€ 169,01

10630,00 € 1.760.000,00

Rapporto 165,57 €/mq

Si perviene al più probabile valore di mercato dell'appezzamento di terreno in oggetto moltiplicando il parametro di superficie per il prezzo unitario ricavato dal prospetto di cui sopra.

$$P.P.V.M. = 165,57 \text{ €/mq} \times 603,25 \text{ mq} = 99.880,10 \text{ €}.$$

Si approssima tale valore a 100.000,00 €.

In considerazione della presenza di possibili diritti di terzi (livelli e terrativo) citati in uno degli atti di provenienza, al fine di tener conto della minor appetibilità commerciale si apporta un deprezzamento del 5 %

$$P.P.V.M. = 100.000,00 \times 0,95 = 95.000,00 \text{ €}. \text{ (novantacinquemila/00)}$$

In considerazione della particolare modalità di alienazione dell'immobile, al fine di determinare un prezzo da utilizzare come base d'asta, si ritiene opportuno applicare al valore trovato un deprezzamento pari al 20 % al fine di tener conto della minor appetibilità che la vendita del bene all'asta comporta, dovuta al rapido saldo del prezzo.

$$V. \text{ base d'asta} = 95.000,00 \times 0,80 = 76.000,00 \text{ €}.$$

Riassumendo alla luce di quanto sopra esposto si quantifica quindi in **95.000,00 €**. (novantacinquemila/00), il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, e **76.000,00 €**. (settantaseimila/00) il valore che può essere utilizzato come base d'asta immobiliare.

STIMA PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO LOTTO H

Il bene che costituisce il lotto H è un appezzamento di terreno edificabile in piena proprietà; per tale appezzamento è stato presentato presso il Comune di Santa Maria a Monte, un progetto per la realizzazione di appartamenti per civile abitazione, tale progetto, sebbene approvato, non ha poi avuto seguito, in quanto non sono stati versati gli oneri concessori per il rilascio del permesso.

Ai fini della presente stima si considera quindi la superficie del terreno come risultante dai dati catastali.

Ai fini della determinazione della superficie da prendere in considerazione ci si riferisce alla superficie catastale in quanto trattasi di appezzamenti di modeste dimensioni, con scarti di tolleranza minimi e quindi ininfluenti ai fini della stima, derivanti peraltro da frazionamenti recenti e quindi strumentali.

Inoltre, ci riferisce alle superfici reperibili presso l'archivio catastale, in quanto sul posto i confini non sono completamente materializzati e tale operazione esula dall'incarico conferito.

Sup. Catastale 1065 mq

Nella zona esiste un mercato attivo di terreni edificabili, non è stato quindi difficile reperire dal mercato locale i valori riportati nel prospetto che segue, tali valori sono stati analizzati e depurati di alcuni paramenti non omogenei, quali ad esempio vendita di appezzamenti edificabili con porzioni anche ampie di terreno non edificabile, vendita di appezzamenti edificabili con progetto approvato o con permuta ecc...

TABELLA DEI DATI REPERITI DAL MERCATO

UBICAZIONE	SUPERFICIE	PREZZO	PREZZO U. AL MQ
Montecalvoli	1800,00	€ 220.000,00	€ 122,22
Montecalvoli	630,00	€ 95.000,00	€ 150,79
Ponticelli	1100,00	€ 200.000,00	€ 181,82
Ponticelli	1500,00	€ 230.000,00	€ 153,33
Ponticelli	1320,00	€ 230.000,00	€ 174,24

6350,00 € 975.000,00

Rapporto 153,54 €/mq

Si perviene al più probabile valore di mercato dell'appezzamento di terreno in oggetto moltiplicando il parametro di superficie per il prezzo unitario ricavato dal prospetto di cui sopra.

P.P.V.M. = 153,54 €/mq x 1065 mq = 163.520,10 €.

Si approssima tale valore a 163.000,00 €. (centosessantatremila/00)

In considerazione della particolare modalità di alienazione dell'immobile, al fine di determinare un prezzo da utilizzare come base d'asta, si ritiene opportuno applicare al valore trovato un deprezzamento pari al 20 % al fine di tener conto della minor appetibilità che la vendita del bene all'asta comporta, dovuta al rapido saldo del prezzo.

V. base d'asta = 163.000,00 x 0,80 = 130.400,00 €.

Si approssima tale valore a 130.000,00 €. (centotrentamila/00)

Riassumendo alla luce di quanto sopra esposto si quantifica quindi in **163.000,00 €.** (centosessantatremila/00), il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, e **130.000,00 €.** (centotrentamila/00) il valore che può essere utilizzato come base d'asta immobiliare.

STIMA PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO LOTTO I

Il bene che costituisce il lotto I è un appezzamento di terreno in proprietà per la quota di un ottavo.

Il presente lotto è stato creato in quanto il terreno risulta essere l'unico accesso alle unità immobiliari identificate dalle particelle 767, 768, 769, 770 e 771, ed ai terreni identificati dalle particelle 757 e 229, per cui si è ritenuto opportuno lasciare una quota libera al presente lotto pari ad un ottavo indiviso dell'intero, in modo tale da poter essere successivamente acquistata dall'interessato, che già possiede una unità immobiliare nel complesso che formalmente allo stato attuale ha l'accesso intercluso.

Ai fini della presente stima si quantifica a corpo in 1.000,00 €. Il più probabile valore di mercato della quota di un ottavo indiviso dell'intero del terreno oggetto di perizia.

P.P.V.M. = 1.000,00 €. (mille/00)

In considerazione della particolare modalità di alienazione dell'immobile, al fine di determinare un prezzo da utilizzare come base d'asta, si ritiene opportuno applicare al valore trovato un deprezzamento pari al 20 % al fine di tener conto della minor appetibilità che la vendita del bene all'asta comporta, dovuta al rapido saldo del prezzo.

V. base d'asta = $1.000,00 \times 0,80 =$ 800,00 €. (ottocento/00)

Riassumendo alla luce di quanto sopra esposto si quantifica quindi in **1.000,00 €.** (mille/00), il più probabile valore di mercato della quota di un ottavo indiviso dell'intero del bene oggetto di stima, e **800,00 €.**

(ottocento/00) il valore che può essere utilizzato come base d'asta immobiliare.

STIMA PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO LOTTO L

Il bene che costituisce il lotto L è un appezzamento di terreno in proprietà per la quota di un ottavo.

Il presente lotto è stato creato in quanto il terreno risulta essere l'unico accesso alle unità immobiliari identificate dalle particelle 767, 768, 769, 770 e 771, ed ai terreni identificati dalle particelle 757 e 229, per cui si è ritenuto opportuno lasciare una quota libera al presente lotto pari ad un ottavo indiviso dell'intero, in modo tale da poter essere successivamente acquistata dall'interessato, che già possiede una unità immobiliare nel complesso che formalmente allo stato attuale ha l'accesso intercluso..

Ai fini della presente stima si quantifica a corpo in 1.000,00 €. Il più probabile valore di mercato della quota di un ottavo indiviso dell'intero del terreno oggetto di perizia.

P.P.V.M. = 1.000,00 €. (mille/00)

In considerazione della particolare modalità di alienazione dell'immobile, al fine di determinare un prezzo da utilizzare come base d'asta, si ritiene opportuno applicare al valore trovato un deprezzamento del 20 % al fine di tener conto della minor appetibilità che la vendita del bene all'asta comporta, dovuta al rapido saldo del prezzo.

V. base d'asta = $1.000,00 \times 0,80 =$ 800,00 €. (ottocento/00)

Riassumendo alla luce di quanto sopra esposto si quantifica quindi in **1.000,00 €.** (mille/00), il più probabile valore di mercato della quota di un ottavo indiviso dell'intero del bene oggetto di stima, e **800,00 €.** (ottocento/00) il valore che può essere utilizzato come base d'asta immobiliare.

STIMA PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO LOTTO M

Il bene che costituisce il lotto M è un appezzamento di terreno in proprietà per la quota di un ottavo.

Il presente lotto è stato creato in quanto il terreno risulta essere l'unico accesso alle unità immobiliari identificate dalle particelle 767, 768, 769, 770 e 771, ed ai terreni identificati dalle particelle 757 e 229, per cui si è ritenuto opportuno lasciare una quota libera al presente lotto pari ad un ottavo indiviso dell'intero, in modo tale da poter essere successivamente acquistata dall'interessato, che già possiede una unità immobiliare nel complesso che formalmente allo stato attuale ha l'accesso intercluso.

Ai fini della presente stima si quantifica a corpo in 1.000,00 €. Il più probabile valore di mercato della quota di un ottavo indiviso dell'intero del terreno oggetto di perizia.

P.P.V.M. = 1.000,00 €. (mille/00)

In considerazione della particolare modalità di alienazione dell'immobile, al fine di determinare un prezzo da utilizzare come base d'asta, si ritiene opportuno applicare al valore trovato un deprezzamento pari al 20 % al fine di tener conto della minor appetibilità che la vendita del bene all'asta comporta, dovuta al rapido saldo del

prezzo.

V. base d'asta = 1.000,00 x 0,80 = 800,00 €. (ottocento/00)

Riassumendo alla luce di quanto sopra esposto si quantifica quindi in **1.000,00 €.** (mille/00), il più probabile valore di mercato della quota di un ottavo indiviso dell'intero del bene oggetto di stima, e **800,00 €.** (ottocento/00) il valore che può essere utilizzato come base d'asta immobiliare.

TABELLA RIASSUNTIVA DEI VALORI STIMATI

Nel prospetto che segue si riassumono per gli undici lotti, il più probabile valore di mercato dei beni nell'attuale stato e il valore da utilizzare come base d'asta immobiliare, che sono stati stimati in precedenza.

UNITA' IMMOBILIARE	P.P.V.M. NELL'ATTUALE STATO	VALORE DA UTILIZZARE COME BASE D'ASTA
LOTTO A	86.000,00 €. (ottantaseimila/00)	77.000,00 €. (settantasettemila/00)
LOTTO B	87.000,00 (ottantasettemila/00)	78.000,00 (settantottomila/00)
LOTTO C	83.000,00 €. (ottantatremila/00)	75.000,00 €. (settantacinquemila/00)
LOTTO D	113.000,00 €. (centotredicimila/00)	102.000,00 €. (centoduemila/00)
LOTTO E	24.000,00 €. (ventiquattromila/00)	19.000,00 €. (diciannovemila/00)
LOTTO F	277.000,00 €. (duecentosettantasettemila/00)	222.000,00 €. (duecentoventiduemila/00)
LOTTO G	95.000,00 €. (novantacinquemila/00)	76.000,00 €. (settantaseimila/00)
LOTTO H	163.000,00 €.	130.000,00 €.

TRIBUNALE DI PISA – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare 137/09 e 290/09 R.E.I.

	(centosessantatremila/00)	(centotrentamila/00)
LOTTO I	1.000,00 €. (mille/00)	800,00 €. (ottocento/00)
LOTTO L	1.000,00 €. (mille/00)	800,00 €. (ottocento/00)
LOTTO M	1.000,00 €. (mille/00)	800,00 €. (ottocento/00)

12) Provveda inoltre:

- ad accampionare il bene qualora ciò non risulti già fatto;
- a predisporre i frazionamenti eventuali ottenendo degli stessi l'autorizzazione preventiva dell'U.T.E.;
- a compiere gli atti necessari per l'intestazione del bene dell'esecutato;
- ad integrare la documentazione catastale ed ipotecaria qualora risulti che la stessa è incompleta in tutto o in parte;
- ad eseguire fotografie, anche in formato digitale, dei manufatti e delle aree e, ove ritenuto utile, redigere piante planimetriche dei beni;
- a descrivere il bene su foglio separato, in cui sinteticamente per ciascun lotto, indichi: se si tratta di quota o di piena proprietà, Comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, alla categoria catastale, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero interno);
- a depositare, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Word per Windows Microsoft).

I fabbricati risultano accampionati e correttamente intestati al debitore. Per quanto attiene i LOTTI A, B, C e D, si precisa che tra le unità immobiliari dei lotti di cui sopra e la strada di accesso identificata dalla particella 756, sulla mappa catastale risulta erroneamente essere interposta una piccola striscia di terreno identificata dalla particella 761; da indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa, abbiamo constatato che tale terreno, acceso peraltro al C.T. con il numero 705 e non con il numero 761, risulta non essere presente.

Per quanto riguarda il LOTTO F, si precisa che il sottoscritto ha provveduto all'accampionamento e all'accatastamento del fabbricato a seguito di delega dell'Autorità Giudiziaria.

Al fine della redazione della presente perizia si è provveduto all'integrazione della documentazione catastale, in particolare sono state reperite le visure catastali, gli estratti di mappa, gli elaborati planimetrici e le visure catastali, ad eccezione dei lotti A, B, C e D, in quanto la categoria in cui sono censite provvisoriamente non prevede la redazione della planimetria. Sono state inoltre fatte fotografie ai fabbricati ed ai terreni, ed al fine di descrivere meglio quanto oggetto di perizia si è provveduto ad effettuare un rilievo metrico e a restituire i grafici dello stato di fatto in scala 1:100.

E' stata infine redatta la relazione tecnica sintetica richiesta.

In allegato alla perizia si deposita su CD gli allegati in formato PDF, la perizia e la relazione sintetica in formato PDF e DOC.

13) Fornisca il numero di codice fiscale del/i debitore/i.

Proprietaria dei beni costituenti gli otto lotti è la società A.R.C. s.r.l., con sede al momento del pignoramento in Pontedera (PI), via Tosco romagnola, n. 205, ad oggi come risultante da visura effettuata presso la C.C.I.A.A. in Arlena di Castro (VT), via Antica, n. 7, P.I. 0162481 050 1.

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

Sono state richieste proroghe al termine per il deposito della perizia.

15) Dica il CTU se l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta dotato di impianti e quali, e se i medesimi possono dirsi conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro

realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio così come disposto dal D.M. Sviluppo economico n.37/08. Dica altresì se l'immobile ricade nell'applicazione del D.Lgs. 192/05 così come modificato dal D.Lgs 311/06 relativo alla certificazione energetica degli edifici.

LOTTI A, B, C e D:

Gli immobili costituenti i quattro lotti che si sono formati, non sono attualmente provvisti di impianti tecnologici di alcun tipo, in quanto la costruzione dell'immobile è stata interrotta prima della loro realizzazione; per quanto riguarda l'impianto di scarico si fa notare che in progetto è prevista la realizzazione di impianto di depurazione dei reflui domestici per lo scarico degli stessi a cielo aperto in fossa campestre, e che per procedere all'utilizzo dello stesso dovrà essere rilasciato da parte delle autorità Comunali, autorizzazione allo scarico fuori fognatura.

Il permesso di costruire è stato richiesto in data antecedente il 15.8.2005, per cui l'intervento ricade nell'ambito di applicazione delle legge 10 del 1991 e dei relativi decreti attuativi.

Si precisa che, essendo il permesso di costruire ormai scaduto, per poter portare a termine l'intervento edilizio sarà necessario chiederne il rinnovo della stesso, e qualora vi fossero varianti sostanziali si rientrerebbe nel campo di applicazione del D.lgs 311/06.

LOTTO F

L'immobile in oggetto è dotato dell'impianto elettrico e di illuminazione, impianto idrosanitario, impianto di riscaldamento ed adduzione gas, ed impianto di scarico.

Presumibilmente gli impianti sono stati realizzati durante i lavori di costruzione del fabbricato, però non essendo stata rintracciata

l'abitabilità non sono state reperite le certificazioni che presumibilmente vi erano allegate.

Non risulta predisposto alcun tipo di certificazione energetica.

San Frediano a Settimo di Cascina (PI) , 15 Settembre 2010

Il C.T.U.

Geom. Mirko Gioli



A circular professional stamp for the Albo dei Geometri in PISA. The stamp contains the text: "ALBO DEI GEOMETRI", "GEOM. MIRKO GIOLI", and "N° 1462". A handwritten signature is written across the stamp.

Elenco allegati:

- A. Rilievo metrico unità immobiliari restituiti in scala 1:100;
- B. Documentazione fotografica;
- C. Atto di pignoramento;
- D. Atti di provenienza;
- E. Relazione notarile;
- F. Documentazione catastale;
- G. Documentazione urbanistica;
- H. Contratto di locazione LOTTO F;
- I. Aggiornamento Atti Catastali.

Si precisa inoltre che alla presente si allega CD comprendente Relazione Tecnica, Relazione tecnica sintetica, allegati in formato PDF; altresì dichiaro di aver provveduto all'invio di una copia della presente al creditore procedente domiciliato presso lo studio legale dell'Avvocato Antonio Vasco Cariello ed al Creditore intervenuto presso lo studio legale dell'Avvocato Elena Cenni ai loro indirizzi mail, ed al debitore Società A.R.C. s.r.l. con raccomandata all'indirizzo reperito tramite visura alla C.C.I.A.A. Di Viterbo.

San Frediano a Settimo di Cascina (PI) , 15 Settembre 2010


BO DEI GEOMETRI
GEOM.
MIRKO
Geom. Mirko Gioli
N° 1462
PISA

