

GIANNA BRIGANTI ARCHITETTO

Via dei Giandonati 2 50014 Firenze cell 3355414909 Via B.Buozzi 18 59100 Prato
Tel.0574/ 575024 fax 0574/ 575431 e-mail bri.fa@libero.it PEC gianna.briganti@pec.architettifirenze.it



RELAZIONE DI STIMA

Proprietà immobiliari :

Curatore D.ssa Cinzia Reali, Viale Belfiore n. 4 , 50144 Firenze



La sottoscritta, Arch. Gianna Briganti , iscritta all' Ordine degli Architetti di Firenze al n° 7883, con studio in Firenze, Via dei Giandonati 2, su incarico del Giudice Dott.ssa Pompei , ha provveduto ad effettuare sopralluogo presso gli immobili di cui all'incarico , realizzando la documentazione fotografica allegata e ha proceduto all' esame di tutti gli elementi necessari alla stima , al fine di svolgere al meglio l'incarico ricevuto .

OGGETTO DELLA STIMA

I beni oggetto di stima sono i seguenti :

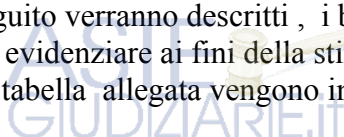
- 1) Provincia di Pisa , Comune di S.Croce sull'Arno , Via G.Vasari ,
N° 8 unità immobiliari ad uso residenziale , N° 8 unità immobiliari ad uso di autorimessa , N° 3 posti auto scoperti , situati al piano seminterrato, piano terra e primo, oltre a parti comuni ,
facenti parte di due palazzine a destinazione residenziale proprietà della
- 2) Provincia di Pisa , Comune di S.Croce sull'Arno , Via degli Orti ,
N° 3 unità immobiliari ad uso residenziale , N° 3 posti auto scoperti ,
situati al piano terra e primo, oltre a parti comuni ,
facenti parte di una palazzina a destinazione residenziale proprietà della
- 3) Provincia di Pisa , Comune di S.Miniato , Via Samminiatese ,
N° 4 unità immobiliari ad uso residenziale , N° 3 unità immobiliari ad uso di autorimessa , situate al piano terra, primo e secondo, oltre a parti comuni ,
facenti parte di due edifici a destinazione residenziale proprietà della



- 4) Provincia di Pisa , Comune di S.Miniato , Via G. Marconi ,
N° 2 unità immobiliari ad uso residenziale , N° 2 unità immobiliari
ad uso di autorimessa , oltre a resede a comune e terreno di pertinenza
proprietà della
- 5) Provincia di Pisa , Comune di S.Miniato , Via Castello loc. Balconevisi ,
terreno edificabile ,con porzioni di strutture di edifici ,
proprietà della



Di seguito verranno descritti , i beni con le specifiche caratteristiche che il CTU ritiene dover evidenziare ai fini della stima , i criteri utilizzati per la stima , i singoli lotti .
Nella tabella allegata vengono indicate le superfici e le operazioni eseguite .



- 1) N° 8 unità immobiliari ad uso residenziale , N° 8 unità immobiliari ad uso di autorimessa , N° 3 posti auto scoperti , situati al piano seminterrato, piano terra e primo, oltre a parti comuni , facenti parte di due palazzine a destinazione residenziale ; Provincia di Pisa , Comune di S.Croce sull'Arno , Via G.Vasari



Individuazione e descrizione dei beni oggetto di stima :

Il complesso di cui fanno parte i beni oggetto di stima , è costituito da due fabbricati a tre piani fuori terra di recente costruzione , con resede frontali e tergalì , parcheggio seminterrato raggiungibile con rampe carrabili e relativi spazi di accesso e di manovra.

Gli edifici si trovano ai margini del centro di S.Croce , in una zona prettamente residenziale di recente edificazione e priva di attività commerciali e/o terziarie .

Via Vasari è una strada a due corsie dotata di alberature e di ampi spazi a parcheggio. Le due palazzine , simili per progettazione e realizzazione , si presentano ad oggi non completamente ultimate : definiremo A il fabbricato a sinistra per chi guardi i fabbricati dalla strada e B quello a destra .

Le unità immobiliari sono caratterizzate dalla tipologia “ terratetto “ e le parti comuni sono quindi limitate alle rampe carrabili di accesso al piano seminterrato e ai relativi spazi di manovra . Ogni unità immobiliare infatti ha accesso direttamente dalla strada con cancellino pedonale, vialetto e resede di pertinenza frontale ed è dotata di scale interne che conducono al piano dei locali abitabili e al piano dell' autorimessa .

Per questo motivo i lotti vengono automaticamente determinati dai collegamenti verticali e comprendono un appartamento e una autorimessa ognuno con la propria identificazione catastale .

Ambedue i fabbricati sono realizzati con struttura in c.a. in opera , murature di tamponamento dotate di coibentazione (“ cappotto”) , copertura con tetto a falde in tegole di laterizio , facciate intonacate e tinteggiate, soglie in pietra) .

I beni oggetto della stima hanno in comune tutte le seguenti caratteristiche : per quanto riguarda le unità immobiliari a destinazione residenziale portoncini blindati di tipo commerciale , infissi esterni in legno dotati di vetro-camera , persiane in legno laccato, impianto termico singolo , infissi tipo” basculante” per le autorimesse .

Poichè le unità immobiliari , con una sola eccezione , non sono ultimate, la dotazione di quanto sopra sommariamente indicato verrà specificata nella successiva descrizione dei singoli lotti .



Situazione urbanistica

Gli immobili , dei quali i beni sopra descritti fanno parte , risultano edificati :

quanto al Fabbricato “A”

- Permesso a Costruire n°29/06 del 16/05/2006
- Inizio Lavori (piazzamento cantiere) presentato il 22/05/2006
- Inizio Lavori (opere strutturali) presentato il 19/07/2006
- I° Variante in corso d’opera inoltrata il 02/05/2008 prot.8587 pratica edilizia n°222/2008
- II° Variante in corso d’opera inoltrata il 24/02/2009 prot.4089 pratica edilizia n°95/2009
- Fine Lavori prot.4087 del 24/02/2009
- D.I.A. modifiche interne ad appartamenti (bilocali) inoltrata il 30/10/2009 pratica edilizia n°560/09 prot.20293
- Comunicazione di Inizio Lavori del 24/12/2009
- Fine lavori prot.16759 del 4/10/2010
- D.I.A. recinzioni prot.8605 n° prat.227/08 inoltrata il 02/05/2008
- Comunicazione Inizio Lavori recinzioni presentata il 02/05/2008 : inizio lavori del 22/05/2008
- Fine lavori recinzione del 24/12/2009 prot.23873
- Inizio Attività Edilizi ai sensi art.80 c.2 lett. a) L.R.1/2005 e s.m.i. del 19/1/2015

quanto al Fabbricato “B”

- Permesso a Costruire n°58/08 del 04/11/2008
- Inizio Lavori (opere non strutturali) presentato il 28/11/2008
- I° Variante Permesso a Costruire n°15/09 del 10/04/2009
- Inizio Lavori (opere strutturali) presentato il 21/05/2009
- II° Variante in corso d’opera, e relazione sullo stato dei lavori inoltrata il 28/11/2011 n°596/2011
- D.I.A. Recinzioni n°537/10 prot.17849 del 21/10/10
- Inizio Lavori Recinzione del 12/11/2010

Gli immobili non sono ultimati , e oltre a quanto da completare ai singoli lotti , sono incomplete anche le opere relative agli spazi a comune e di conseguenza manca il deposito della certificazione di abitabilità .

I beni risultano conformi agli atti abilitativi sopra indicati fatta eccezione per quanto specificatamente indicato riferito nella descrizione dei singoli lotti

Identificazione catastale

Le unità immobiliari oggetto della stima sono identificate al N.C.E.U. del Comune di S.Croce sull' Arno , nel foglio di mappa 14 dalla particella 1085 (fabbricato A) sub 6 , 21, 10, 17 e dalla particella 1216 (fabbricato B) sub 4,14,6,16,7,17,8,18, 10,20 , 11,21 ,23,24,26 . Di seguito vengono formati i lotti con la descrizione dettagliata delle unità immobiliari , la loro identificazione catastale , la conformità urbanistica e infine la stima .

Di seguito vengono formati i lotti con la descrizione dettagliata delle unità immobiliari , la loro identificazione catastale , la conformità urbanistica e infine la stima .

Fabbricato A)

LOTTO 1) E' costituito da appartamento per civile abitazione e da una autorimessa. L'appartamento ha accesso dalla Via Vasari n° 21 , resede frontale in parte a verde e in parte pavimentato in cotto recintato da inferriata in ferro verniciato e cancello pedonale , loggia esterna pavimentata in cotto , ingresso soggiorno con angolo cottura , ripostiglio , disimpegno zona notte , due camere , un bagno , resede tergale in parte a verde e in parte a cemento grezzo . L'appartamento è dotato di impianti, pavimenti in gres porcellanato con zoccolino , angolo cottura con rivestimento in ceramica, bagno con pavimento e rivestimento in mattonelle di ceramica e piatto doccia , infissi interni in legno tamburato , porta del ripostiglio del tipo a “soffietto” in legno , infissi esterni in legno con vetro-camera e persiane in legno laccato colore verde, portoncino blindato di tipo commerciale in legno laccato colore verde .

L'impianto elettrico è completato con placche in plastica di tipo commerciale, l'impianto termico è completato ma mancano radiatori e caldaia . La scala a chiocciola di collegamento con l'autorimessa è in metallo verniciato .

L'unità immobiliare risulta conforme a quanto previsto nel progetto.

Descrizione catastale : F. 14 , part. 1085 sub 6 , categoria A/2, classe 3 , consistenza vani 4,5 , r.c.468,30 , proprietà 1/1

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi

L'autorimessa ha accesso dalla rampa condominiale che si diparte da Via Vasari n° 17; è completata, intonacata e tinteggiata, con pavimento in gres porcellanato senza zoccolino , illuminata con elementi tipo “ neon “ a soffitto e dotata di infisso di ingresso tipo “basculante” in metallo verniciato.

Il locale con la scala a chiocciola è separato dall'autorimessa da un infisso in metallo verniciato.

L'unità immobiliare risulta conforme a quanto previsto nel progetto.

Descrizione catastale : F. 14 , part. 1085 sub 21 , categoria C/6, classe 2 , consistenza mq 18, r.c. 104,12 , proprietà 1/1

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi

LOTTO 2) E' costituito da appartamento per civile abitazione e da una autorimessa . L'appartamento ha accesso dalla Via Vasari n° 9 , resede frontale in parte a verde e in parte pavimentato in cotto , recintato con inferriata in ferro verniciato e cancello pedonale , vano scale di accesso al piano primo rivestito in marmo tipo “ botticino “ , ingresso soggiorno con angolo cottura , e terrazza di ampie dimensioni con pavimento in cotto e parapetto in muratura e inferriata verniciata , disimpegno zona notte , due camere , un bagno , terrazza tergale . L'appartamento ha pavimenti in gres porcellanato e zoccolino in legno , angolo cottura con rivestimento in ceramica, bagno con pavimento e rivestimento in mattonelle di ceramica e completo di sanitari e rubinetterie , infissi interni in legno tamburato , infissi esterni in legno con vetro-camera e persiane in legno laccato colore verde, portoncino blindato di tipo commerciale in legno laccato colore verde . L'impianto elettrico è completato con placche in plastica di tipo commerciale, l'impianto termico è completo e funzionante con radiatori in alluminio e caldaia murale alloggiata sul terrazzo tergale .Le aperture esterne sono rifinite con soglie in marmo tipo “ botticino” stondate .

La scala a chiocciola di collegamento con l'autorimessa è in metallo verniciato .
L'unità immobiliare risulta conforme a quanto previsto nel progetto.

Descrizione catastale :F. 14 , part. 1085 sub 10 , categoria A/2, classe 3 ,
consistenza vani 4,5, r.c. 468,30 , proprietà 1/1

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi

L'autorimessa ha accesso dalla rampa condominiale che si diparte da Via Vasari n° 17; è completata, intonacata e tinteggiata, con pavimento in gres porcellanato senza zoccolino , illuminata con elementi tipo “ neon “ a soffitto e dotata di infisso di ingresso tipo “basculante” in metallo verniciato ; è dotato di angolo doccia e lavatoio . Il locale con la scala a chiocciola è separato dall'autorimessa da un infisso in metallo verniciato.

L'unità immobiliare risulta conforme a quanto previsto nel progetto.

Descrizione catastale : F. 14 , part. 1085 sub 17 , categoria C/6, classe 2 ,
consistenza mq 19, r.c. 109,90 , proprietà 1/1

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi

Il lotto è abitato .

Fabbricato B)

LOTTO 3) E' costituito da appartamento per civile abitazione e da una autorimessa.

L'appartamento è situato al piano primo ,con accesso esclusivo da Via Vasari n° 35, resede frontale solo terra , recintato da inferriata in ferro verniciato e cancello pedonale , loggia esterna non pavimentata , vano scale in cemento grezzo ingresso soggiorno con angolo cottura , disimpegno zona notte , due camere , un bagno e terrazza sul retro . L'appartamento è privo di impianti, di intonaci , di pavimenti , di infissi esterni (ad esclusione della portafinestra sul terrazzo tergal) ed interni (ad esclusione di un telaio per porta a scigno posizionato fra zona giorno e zona notte) . E' dotato di persiane in legno laccato e portoncino blindato di tipo commerciale in legno laccato . Manca la scala a chiocciola di collegamento con l'autorimessa .

L'unità immobiliare risulta conforme a quanto previsto nel progetto.

Descrizione catastale : F. 14 , part. 1216 sub 4 , in corso di costruzione , proprietà 1/1.

L'autorimessa ha accesso dalla rampa condominiale che si diparte da Via Vasari n° 43; è al grezzo priva di intonaci, pavimenti e infisso tipo basculante .

L'unità immobiliare risulta conforme a quanto previsto nel progetto.

Descrizione catastale :F. 14 , part. 1216 sub 14 , in corso di costruzione , proprietà 1/1

LOTTO 4) E' costituito da appartamento per civile abitazione e da una autorimessa .

L'appartamento è situato al piano primo , con accesso esclusivo da Via Vasari n° 39 , resede frontale solo terra , recintato da inferriata in ferro verniciato e cancello pedonale , loggia esterna non pavimentata , vano scale in cemento grezzo ingresso soggiorno con angolo cottura , disimpegno zona notte , due camere , un bagno , ripostiglio e terrazza sul retro . L'appartamento è dotato di impianti, di intonaci , di infissi esterni , di persiane in legno laccato e portoncino blindato di tipo commerciale in legno laccato . Mancano i pavimenti , i rivestimenti , gli infissi interni .

Manca la scala a chiocciola di collegamento con l'autorimessa .

L'unità immobiliare risulta conforme a quanto previsto nel progetto.

Descrizione catastale : F. 14 , part. 1216 sub 6 , in corso di costruzione , proprietà 1/1

L'autorimessa ha accesso dalla rampa condominiale che si diparte da Via Vasari n° 17, è al grezzo priva di intonaci, pavimenti e infisso tipo basculante .

L'unità immobiliare risulta conforme a quanto previsto nel progetto.

Descrizione catastale unità immobiliare F. 14 , part. 1216 sub 16 , in corso di costruzione , proprietà 1/1

LOTTO 5) E' costituito da appartamento per civile abitazione e da una autorimessa.

L' appartamento è situato al piano terra , con accesso esclusivo da Via Vasari n° 41 , con resede frontale solo terra , recintato da inferriata in ferro verniciato e cancello pedonale , loggia esterna e porticato non pavimentati , ingresso soggiorno , cucina , disimpegno zona notte , due camere , un bagno , ripostiglio sottoscala e resede tergal in parte a verde e in parte a cemento grezzo . L'appartamento è privo di impianti (ad esclusione di alcune predisposizioni elettriche e idriche) , di intonaci ,di massetto , di pavimenti e rivestimenti , di infissi esterni . E' dotato di persiane in legno laccato (ad esclusione della finestra del bagno) e portoncino blindato di tipo commerciale in legno laccato . Vi sono posizionati due telai per porte a scrigno nella zona notte .

Manca la scala a chiocciola di collegamento con l'autorimessa che è posizionata all'esterno sul lato adiacente all'abitazione .

L'unità immobiliare risulta conforme a quanto previsto nel progetto.

Descrizione catastale : unità immobiliare F. 14 , part. 1216 sub 7 , in corso di costruzione , proprietà 1/1 .

L'autorimessa ha accesso dalla rampa condominiale che si diparte da Via Vasari n° 43 ; è al grezzo priva di intonaci, pavimenti e infisso tipo basculante .

Mancano le murature di divisione interne che costituiscono il cavedio strutturale per cui l'unità immobiliare risulta non conforme a quanto previsto nel progetto.

Descrizione catastale :F. 14 , part. 1216 sub 17 , in corso di costruzione , proprietà 1/1

LOTTO 6) E' costituito da appartamento per civile abitazione e da autorimessa.

L' appartamento è situato al piano terra, con accesso esclusivo da Via Vasari n° 45 , con resede frontale solo terra , recintato da inferriata in ferro verniciato e cancello pedonale , loggia esterna e porticato non pavimentati , ingresso soggiorno , angolo cottura , disimpegno zona notte , due camere , uno studio , un bagno , e resede tergal in parte a verde e in parte a cemento grezzo . L'appartamento è dotato di impianti, di intonaci ,di massetto , di infissi esterni in legno con vetrocamera , di persiane in legno laccato e portoncino blindato di tipo commerciale in legno laccato . E' privo di pavimenti , rivestimenti e infissi interni .

Manca la scala a chiocciola di collegamento con l'autorimessa che è posizionata all'esterno sul lato adiacente all'abitazione .

L'unità immobiliare risulta conforme a quanto previsto nel progetto.

Descrizione catastale F. 14 , part. 1216 sub 8 , in corso di costruzione , proprietà 1/1

L'autorimessa ha accesso dalla rampa condominiale che si diparte da Via Vasari n° 43; è al grezzo priva di intonaci, pavimenti e infisso tipo basculante .

Mancano le murature di divisione interne che costituiscono il cavedio strutturale per cui l'unità immobiliare risulta non conforme a quanto previsto nel progetto.

Descrizione catastale F. 14 , part. 1216 sub 18 , in corso di costruzione , proprietà 1/1

LOTTO 7) E' costituito da appartamento per civile abitazione e autorimessa
L'appartamento è situato al piano terra e primo , con accesso esclusivo da Via Vasari n° 49 , con resede frontale solo terra , recintato da inferriata in ferro verniciato e cancello pedonale , loggia esterna e porticato non pavimentati , resede tergal in parte a verde e in parte a cemento grezzo; a piano terra formato da da ingresso soggiorno , vano scale di collegamento con il piano primo e vano scale per l'autorimessa ambedue privi della scala , cucina , bagno ; al piano primo da disimpegno zona notte , tre camere , un bagno , e due terrazze (frontale e tergal) .
L'appartamento è dotato di impianti, di intonaci ,di massetto , di infissi esterni in legno con vetrocamera , di persiane in legno laccato e portoncino blindato di tipo commerciale in legno laccato . E' privo di pavimenti , rivestimenti , infissi interni e scale di collegamento .

L'unità immobiliare risulta conforme a quanto previsto nel progetto.

Descrizione catastale F. 14 , part. 1216 sub 10 , in corso di costruzione , proprietà 1/1.

L'autorimessa ha accesso dalla rampa condominiale che si diparte da Via Vasari 43; è al grezzo priva di intonaci, pavimenti e infisso tipo basculante .

Mancano le murature di divisione interne che costituiscono il cavedio strutturale e sono state realizzate delle divisioni interne per realizzare un disimpegno e un locale lavanderia con predisposizioni per impianto elettrico e idrico e dotato di finestra per cui l'unità immobiliare risulta non conforme a quanto previsto nel progetto.

Descrizione catastale F. 14 , part. 1216 sub 20 , in corso di costruzione , proprietà 1/1.

LOTTO 8) E' costituito da appartamento per civile abitazione e autorimessa
L'appartamento è situato al piano primo, con accesso esclusivo da Via Vasari n°51 , con resede frontale solo terra , recintato da inferriata in ferro verniciato e cancello pedonale , loggia esterna e porticato non pavimentati , vano scale di accesso al piano primo e vano per scala a chiocciola di collegamento con l'autorimessa ; formato da ingresso soggiorno , angolo cottura , disimpegno zona notte , due camere , un bagno , e terrazza tergal e frontale . L'appartamento è privo di impianti , ,di massetto , di infissi esterni in legno con vetrocamera , di persiane in legno laccato e portoncino blindato di tipo commerciale in legno laccato .
E' privo di pavimenti , rivestimenti e infissi interni ad esclusione di un telaio per porta a scrigno .

L'unità immobiliare risulta conforme a quanto previsto nel progetto.

Descrizione catastale

unità immobiliare F. 14 , part. 1216 sub 11 , in corso di costruzione , proprietà 1/1

L'autorimessa ha accesso dalla rampa condominiale che si diparte da Via Vasari 43; è al grezzo priva di intonaci, pavimenti e infisso tipo basculante .

Mancano le murature di divisione interne che costituiscono il cavedio strutturale e sono state realizzate delle divisioni interne .

per cui l'unità immobiliare risulta non conforme a quanto previsto nel progetto.

Descrizione catastale unità immobiliare F. 14 , part. 1216 sub 21 , in corso di costruzione , proprietà 1/1

LOTTO 9) Il lotto è costituito da un posto auto scoperto situato nel piano seminterrato del fabbricato B con accesso dalla Via Vasari 43 tramite la rampa condominiale e più precisamente il 2° a sinistra di chi percorra lo spazio di manovra con la seguente identificazione catastale : F. 14 , part. 1216 sub 23 , categoria C/6, classe 1 , consistenza mq 15, r.c. 75,14 , proprietà 1/1

LOTTO 10) Il lotto è costituito da un posto auto scoperto situato nel piano seminterrato del fabbricato B con accesso dalla Via Vasari 43 tramite la rampa condominiale e più precisamente il il 1° a sinistra di chi percorra lo spazio di manovra con la seguente identificazione catastale F. 14 , part. 1216 sub 24 , categoria C/6, classe 1 , consistenza mq 15, r.c. 75,14 , proprietà 1/1

LOTTO 11) Il lotto è costituito da un posto auto scoperto situato nel piano seminterrato del fabbricato B con accesso dalla Via Vasari 43 tramite la rampa condominiale e più precisamente il il 2° a destra di chi percorra lo spazio di manovra con la seguente identificazione catastale F. 14 , part. 1216 sub 26 , categoria C/6, classe 1 , consistenza mq 15, r.c. 75,14 , proprietà 1/1

Stima :

Quanto alle caratteristiche generali del fabbricato e peculiari delle singole unità immobiliari si rimanda ai precedenti capitoli nei quali sono descritte le specifiche condizioni e caratteristiche .

Per la determinazione dei valori di stima il CTU ha utilizzato i seguenti parametri :

- l'epoca di costruzione, la posizione in relazione ai centri abitati nei quali sono situate le unità immobiliari, le infrastrutture e i servizi presenti nella zona ;
- le caratteristiche degli immobili , cioè tutte quelle verificabili a vista in base alla esperienza del tecnico estimatore quali condizioni di manutenzione , staticità e struttura costituente, qualità dei materiali costituenti , vetustà, condizioni igieniche , illuminazione ed aerazione dei locali, distribuzione ed accessi degli immobili e delle pertinenze in relazione alle loro possibilità di uso a servizio delle unità immobiliari e della loro conformazione ; condizioni particolari relative a materiali e/o situazioni ambientali che possano influire sul valore o sui costi di manutenzione ;
- i valori contenuti nell' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio (O.M.I.) del 1° semestre dell' anno 2013 relativo alla provincia interessata, che risultano per gli immobili a destinazione residenziale nella zona del Comune di S.Croce sull'Arno ;
- i valori reperiti dalle indagini effettuate presso operatori economici e di intermediazione immobiliare di primaria esperienza operanti nelle zone interessate ;

- i parametri dimensionali calcolati analiticamente a seguito delle indagini e

verifiche effettuate, e l'applicazione dei valori ritenuti adeguati ai singoli casi soprattutto in considerazione del grado di finitura delle unità immobiliari con il calcolo finale del valore stimato dell'immobile indicato nella allegata tabella ;

- la persistente congiuntura economica che ha contribuito a una forte flessione dei valori del mercato immobiliare ;

In base a tutti i parametri sopraindicati, i valori ritenuti congrui per la valutazione sono i seguenti :

unità immobiliari ad uso residenziale	€ 1.600,00/ mq per la superficie commerciale
unità immobiliari ad uso di autorimessa	€ 600,00/ mq per la superficie commerciale
posti auto scoperti	€ 200,00/ mq

Applicando i valori sopra indicati alle superfici commerciali si ottengono i seguenti valori di stima :

LOTTO 1)	€ 98.098,84
LOTTO 2)	€ 148.896,40
LOTTO 3)	€ 98.839,92
LOTTO 4)	€ 146.263,80
LOTTO 5)	€ 123.905,28
LOTTO 6)	€ 128.229,08
LOTTO 7)	€ 157.004,68
LOTTO 8)	€ 122.353,00
LOTTO 9)	€ 2.906,00
LOTTO 10)	€ 2.892,00
LOTTO 11)	€ 2.918,00

PER UN VALORE TOTALE STIMATO DI € 1.032.307,00

- 2) **Provincia di Pisa , Comune di S.Croce sull'Arno , Via degli Orti n° 23, N° 3 unità immobiliari ad uso residenziale , N° 3 posti auto scoperti , situati al piano terra e primo, oltre a parti comuni , facenti parte di una palazzina a destinazione residenziale proprietà della**



Individuazione e descrizione dei beni oggetto di stima :

L'**edificio** di cui fanno parte i beni oggetto di stima , è costituito da una palazzina condominiale a tre piani fuori terra di recente realizzazione , circondata da un' area a comune nella quale sono ubicati i posti auto con i relativi spazi di accesso e di manovra.

L' edificio , che mantiene ancora nelle rifiniture alcune caratteristiche dell' originaria destinazione industriale quali i ricorsi in mattoncini sulle facciate , si trova ai margini del centro di S.Croce , in una zona prettamente residenziale di recente edificazione priva di attività commerciali e/o terziarie .

Via degli Orti è una traversa della più centrale Via Copernico e l' accesso al fabbricato avviene da una ulteriore traversa piuttosto tortuosa .

La palazzina è ultimata e abitata : 2 delle unità immobiliari hanno accesso esclusivo direttamente dall'area a comune , mentre la terza più grande si raggiunge attraverso l'ingresso condominiale dotato di ascensore e scala rivestita in marmo tipo “botticino” .

I posti auto scoperti, ubicati nel resede a comune, sono di dimensioni molto contenute e gli spazi di manovra risultano abbastanza angusti .

L'area di pertinenza è pavimentata con autobloccanti .

I lotti vengono determinati in base alla maggior vicinanza del posto auto all'appartamento e comprendono un appartamento e un posto auto ognuno con la propria identificazione catastale .

Il fabbricato è realizzato con struttura in c.a. e muratura , solai e copertura in laterizio con tetto a falde in tegole di laterizio , facciate intonacate e tinteggiate con ricorsi di mattoncini in laterizio a faccia-vista .

Le unità immobiliari a destinazione residenziale oggetto della stima hanno in comune tutte le seguenti caratteristiche : portoncini e infissi esterni in alluminio verniciato dotati di vetro-camera , avvolgibili con struttura in alluminio e pannelli in plastica, infissi interni in legno tamburato , pavimenti in gres porcellanato, rivestimenti di bagni e cucine in mattonelle di ceramica , bagni completi di sanitari e rubinetteria .

Ai fini della stima vengono indicate di seguito e nell'allegata tabella , **accorpate in lotti ;**

- le unità immobiliari ad uso residenziale con le relative superfici
- il numero dei posti auto con le relative superfici

Situazione urbanistica

L'edificio , del quale i beni sopra descritti fanno parte , risulta dai seguenti titoli autorizzativi :

Concessione edilizia n° 2485/2001 (P.E.372/2000)
rilasciata il 20/6/2001 per ristrutturazione di edificio e cambio di destinazione d'uso da industriale a residenziale e frazionamento in 6 unità abitative



Permesso di costruire n° 11/2005 (P.E.343/2004) rilasciato il 9/3/2005 per rinnovo della concessione sopracitata

Permesso di costruire n° 37/2005 (P.E.141/2005) rilasciato il 11/7/2005
1° variante in c.o. al P.C. 11/2005, per aumento delle unità abitative da 6 a 9;

Permesso di costruire n° 27/2007 (P.E.555/2006) rilasciato il 13/6/2007
2° variante al P.C. 11/2005, aumento delle unità abitative da 9 a 10;

Permesso di costruire n°48/2008 (P. E. 112/2008) rilasciato il 22/10/2008
a rinnovo del Permesso di costruire n° 11/2005 per completamento lavori

Variante in c.o. al Permesso di Costruire n°48/2008 ai sensi dell'art.142 della L.R. 1/2005 Variante finale contenente le modifiche apportate al progetto originariamente approvato ai sensi art.83 comma 12 L.R.1/2005 depositata il 18/3/2010 al P.G. 5376

Fine lavori riferita alle due pratiche sopracitate depositata il 23/3/2010

Deposito certificazione di abitabilità Prot. 21240 del 23/12/2010 a firma del Geom. Paolo Falaschi
I beni risultano conformi agli atti abilitativi sopra indicati.

Identificazione catastale

Le unità immobiliari oggetto della stima sono identificate al N.C.E.U. del Comune di S.Croce sull' Arno , nel foglio di mappa 18 dalla particella 850 sub.5,21,6,16,11,31. Le planimetrie catastali depositate sono conformi allo stato dei luoghi.

Di seguito vengono formati i lotti con la descrizione dettagliata delle unità immobiliari , la loro identificazione catastale , la conformità urbanistica e infine la stima .

LOTTO 12) Il lotto è costituito da un appartamento per civile abitazione e da un posto auto scoperto .

L'appartamento ha accesso dal vano scale condominiale ed è quello a destra sul pianerottolo per chi provenga dalla scala o dall'ascensore . E' costituito da ingresso soggiorno con angolo cottura , disimpegno zona notte due camere , un bagno , due terrazze . E' dotato di portoncino blindato e di infissi interni in legno laccato . L'impianto di riscaldamento è a pannelli radianti a pavimento , il bagno è dotato di radiatore tradizionale . All'appartamento è annessa una cantina situata a piano terra con ingresso dal corridoio posto a destra nell'atrio condominiale . La cantina è parzialmente sotto la scala condominiale , è pavimentata in gres porcellanato e dotata di porta in legno .

Il bene è conforme agli atti amministrativi sopra elencati

Descrizione catastale F. 18 , part. 850 sub 5 , categoria A/2, classe 3 , consistenza vani 4 , r.c. € 416,26 , proprietà 1/1 ,

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi

Il posto auto è di fronte e sul confine di fondo del resede comune .

Il bene è conforme agli atti amministrativi sopra elencati

Descrizione catastale F. 18 , part. 850 sub 31 , categoria C/6,

classe 1 , consistenza mq 11 , r.c. € 55,11 , proprietà 1/1

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi



LOTTO 13) Il lotto è costituito da un appartamento per civile abitazione e da un posto auto scoperto .L'appartamento ha accesso direttamente dall'area a comune sul retro del fabbricato ed è costituito da un ingresso con scala in cemento al grezzo per accesso al piano primo e da un unico vano con angolo cottura , da un bagno e da una terrazza tergalè .

L'impianto di riscaldamento è a pannelli radianti a pavimento , il bagno è dotato di porta a scigno e radiatore tradizionale ; nel locale principale è posizionato uno “ split per il raffrescamento” .

Il bene è conforme agli atti amministrativi sopra elencati

Descrizione catastale F. 18 , part. 850 sub 6 , categoria A/2,

classe 3 , consistenza vani 2 , r.c. € 208,13 , proprietà 1/1 ,

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi

Il posto auto è il primo a destra lungo il perimetro del fabbricato

Il bene è conforme agli atti amministrativi sopra elencati

Descrizione catastale F. 18 , part. 850 sub 16 , categoria C/6,

classe 1 , consistenza mq 10 , r.c. € 50,10 , proprietà 1/1

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi

LOTTO 14) L'appartamento ha accesso direttamente dall'area a comune che circonda il fabbricato ed è costituito da un unico grande vano con angolo cottura , da un antibagno e bagno . L'impianto di riscaldamento è a pannelli radianti a pavimento , il bagno è dotato di radiatore tradizionale e nel locale principale è posizionato uno “ split per il raffrescamento” .

Il bene è conforme agli atti amministrativi sopra elencati

Descrizione catastale : F. 18 , part. 850 sub 11 , categoria A/2, classe 3 ,

consistenza vani 1,5 , r.c. € 156,10 , proprietà 1/1 ,

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi

Il posto auto scoperto è il primo lungo la recinzione in corrispondenza della porta di ingresso dell'appartamento .

Il bene è conforme agli atti amministrativi sopra elencati

Descrizione catastale F. 18 , part. 850 sub 21 , categoria C/6,

classe 1 , consistenza mq 10 , r.c. € 50,10 , proprietà 1/1

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi



Stima :

Quanto alle caratteristiche generali del fabbricato e peculiari delle singole unità immobiliari si rimanda ai precedenti capitoli nei quali sono descritte le specifiche condizioni e caratteristiche .

Per la determinazione dei valori di stima il CTU ha utilizzato i seguenti parametri :

- l'epoca di costruzione, la posizione in relazione ai centri abitati nei quali sono situate le unità immobiliari, le infrastrutture e i servizi presenti nella zona ;
- le caratteristiche degli immobili , cioè tutte quelle verificabili a vista in base alla esperienza del tecnico estimatore quali condizioni di manutenzione , staticità e struttura costituente, qualità dei materiali costituenti , vetustà, condizioni igieniche , illuminazione ed aerazione dei locali, distribuzione ed accessi degli immobili e delle pertinenze in relazione alle loro possibilità di uso a servizio delle unità immobiliari e della loro conformazione ; condizioni particolari relative a materiali e/o situazioni ambientali che possano influire sul valore o sui costi di manutenzione ;
- i valori contenuti nell' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio (O.M.I.) del 1° semestre dell'anno 2013 relativo alla provincia interessata, che risultano per gli immobili a destinazione residenziale nella zona del Comune di S.Croce sull'Arno ;
- i valori reperiti dalle indagini effettuate presso operatori economici e di intermediazione immobiliare di primaria esperienza operanti nelle zone interessate ;
- i parametri dimensionali calcolati analiticamente a seguito delle indagini e verifiche effettuate, e l' applicazione dei valori ritenuti adeguati ai singoli casi soprattutto in considerazione del grado di finitura delle unità immobiliari con il calcolo finale del valore stimato dell'immobile indicato nella allegata tabella ;
- la persistente congiuntura economica che ha contribuito a una forte flessione dei valori del mercato immobiliare ;

In base a tutti i parametri sopraindicati, i valori ritenuti congrui per la valutazione sono i seguenti :

unità immobiliari ad uso residenziale	€ 1.500,00/ mq per la superficie commerciale
posti auto scoperti	€ 200,00/ mq per la superficie commerciale

Applicando i valori sopra indicati alle superfici commerciali si ottengono i seguenti valori di stima :

LOTTO 12)	€ 106.410,00
LOTTO 13)	€ 65.644,25
LOTTO 14)	€ 62.916,00

PER UN VALORE TOTALE STIMATO DI	€ 234.970,25
--	---------------------

- 3) **Provincia di Pisa , Comune di S.Miniato , Via Samminiatese 122 ,
N° 4 unità immobiliari ad uso residenziale , N° 3 unità immobiliari ad uso di
autorimessa , situate al piano terra, primo e secondo, oltre a parti comuni ,
facenti parte di due edifici a destinazione residenziale**



Individuazione e descrizione dei beni oggetto di stima :

Il complesso di cui fanno parte i beni oggetto di stima , è costituito da una palazzina a tre piani fuori terra di recente realizzazione e da un fabbricato preesistente parzialmente ristrutturato . I due edifici sono circondati da un' area a comune, in parte adibita a strada interna e in parte a posti auto, che conduce al retro dei fabbricati e dà accesso alle autorimesse. Gli edifici sono ubicati in una zona non lontana dal centro di S.Croce , prettamente residenziale priva di attività commerciali e/o terziarie .

La palazzina è quasi ultimata (ad eccezione delle unità immobiliari oggetto della presente stima) e abitata, mentre nel fabbricato preesistente le opere eseguite sono solo parziali .

Il resede a comune è di ampie dimensioni e gli spazi di manovra risultano ben dimensionati ed è interamente pavimentato con auto-bloccanti . Le unità immobiliari sono caratterizzate dalla tipologia “ terratetto “ e le parti comuni sono quindi limitate al resede circostante . Ogni unità immobiliare infatti ha accesso direttamente dalla strada con cancellino pedonale, vialetto e resede di pertinenza frontale ed è dotata di scale interne che conducono al piano dei locali abitabili e al piano dell' autorimessa .

Per questo motivo i lotti vengono automaticamente determinati dai collegamenti verticali e comprendono un appartamento e una autorimessa ognuno con la propria identificazione catastale . Solo un lotto risulta costituito da una unità immobiliare senza autorimessa .

Il fabbricato di nuova edificazione è realizzato con struttura in c.a. in opera , murature di tamponamento , copertura con tetto a falde in tegole di laterizio , facciate intonacate e tinteggiate. Il fabbricato in corso di ristrutturazione ha le caratteristiche di un edificio in muratura portante , la copertura e i solai sono stati sostituiti .

Situazione urbanistica

L'edificio , del quale i beni sopra descritti fanno parte , risulta dai seguenti titoli autorizzativi :

Permesso a costruire n° 505/2006

rilasciato il 26/11/2007 per ristrutturazione di fabbricato esistente e costruzione in aderenza di fabbricato ad uso residenziale

Inizio lavori del 27/3/2008

Ultimazione dei lavori parziale 8/7/2011 limitata a 3 unità immobiliari

D.I.A.E. depositata il 27/3/2007 per modifiche a accesso carrabile

Inizio lavori del 27/3/2008

Variante in c.o. n° 102/2011 al Permesso a costruire n° 505/2006

rilasciata il 28/3/2011

DIAE Pratica 391/2011 depositata il 10/5/2011 per ultimazione dei lavori di cui alla Variante in c.o. n° 102/2011



DIAE Pratica 325/2011 depositata il 10/5/2011 per ultimazione dei lavori di cui alla D.I.A.E. depositata il 27/3/2007

Variante in c.o. Pratica 119/2012 depositata il 23/2/2012 alla DIAE Pratica 325/2011

Richiesta di proroga ai sensi art.30 c.3 L.98/2013 al Permesso a Costruire / Variante in c.o. n° 102/2011 e alla DIAE Pratica 391/2011 del 9/5/2014

I beni risultano parzialmente non conformi agli atti abilitativi sopra indicati come verrà più precisamente indicato nella descrizione dei singoli lotti . Le difformità sono relative a modifiche interne ed esterne eseguite in corso d'opera per le quali era già stata predisposta una Pratica edilizia di Variante in c.o. da che non è mai stata depositata per il sopravvenuto fallimento della

Identificazione catastale

Le unità immobiliari oggetto della stima sono identificate al N.C.E.U. del Comune di S.Miniato , nel foglio di mappa 32 dalla particella 670 subalterni 15, 16, 17, 24, 21, 26 . Le planimetrie catastali in parte non sono conformi allo stato dei luoghi .

Di seguito vengono formati i lotti con la descrizione dettagliata delle unità immobiliari , la loro identificazione catastale , la conformità urbanistica e infine la stima .

LOTTO 15) Trattasi di una porzione del fabbricato preesistente , posta a piano terra e costituita da tre ampi locali al grezzo privi di impianti, pavimenti , intonaci e infissi e divisioni interne .

L' unità immobiliare non è conforme agli atti amministrativi depositati
Descrizione catastale F. 32 , part. 670 sub 15 , categoria A/2, classe 2 , consistenza vani 5 , r.c. € 388 ,63 proprietà 1/1 ,
La planimetria catastale depositata non è conforme allo stato dei luoghi

LOTTO 16) Costituito da appartamento per civile abitazione e autorimessa .
Trattasi di una porzione del fabbricato preesistente , con accesso a piano terra dal resede condominiale , vano scale e appartamento al piano primo costituito da ingresso soggiorno con angolo cottura e terrazza tergale , corridoio, tre camere un bagno . L'immobile è dotato di impianto idrico, impianto elettrico non completo, predisposizione dell'impianto termico con pannelli radianti a pavimento e intonaci . Mancano pavimenti , rivestimenti , infissi interni ed esterni e controsoffitti o solaio fra piano e sottotetto .

La unità immobiliare non è conforme agli atti amministrativi depositati .
Descrizione catastale : F. 32 , part. 670 sub 16 , categoria A/2, classe 2 , consistenza vani 6 , r.c. € 466,36 proprietà 1/1 ,

La planimetria catastale depositata non è conforme allo stato dei luoghi
L'autorimessa ha accesso dal resede condominiale sul retro del fabbricato .

E' costituita da un unico vano intonacato , senza pavimento ne' infisso .

La unità immobiliare è conforme agli atti amministrativi depositati
Descrizione catastale F. 32 , part. 670 sub 17 , categoria C/6, classe 2 , consistenza mq 26 , r.c. € 130,25 , proprietà 1/1

La planimetria catastale depositata è conforme allo stato dei luoghi .

LOTTO 17) Costituito da appartamento per civile abitazione e autorimessa .
L'unità immobiliare fa parte della palazzina di nuova costruzione , ha accesso dal piano terra ed è composta da resede anteriore con vialetto e scala esterna , vano scala e appartamento al piano primo con ingresso soggiorno con angolo cottura, terrazzo tergalé , disimpegno zona notte, due camere , un bagno e ripostiglio con vano per scala di collegamento con l'autorimessa

La unità immobiliare non è conforme agli atti amministrativi depositati .

Descrizione catastale F. 32 , part. 670 sub 24 , categoria A/2,

classe 2 , consistenza vani 4,5 , r.c. € 349,77 , proprietà 1/1 ,

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi .

L'autorimessa ha accesso dalla strada a comune ed è costituita da un vano e da un disimpegno che da' accesso alla scala di collegamento con l'appartamento . L'unità immobiliare è dotata di infisso tipo basculante . Manca la scala di collegamento con l'appartamento .

La unità immobiliare è conforme agli atti amministrativi depositati .

Descrizione catastale : F. 32 , part. 670 sub 21 , categoria C/6, classe 2 ,

consistenza mq 18 , r.c. € 90,17 , proprietà 1/1

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi .

LOTTO 18) Costituito da appartamento per civile abitazione e autorimessa .

L'unità immobiliare fa parte della palazzina di nuova costruzione , ha accesso dal piano terra ed è composta da resede anteriore con vialetto e loggia ,

ingresso con disimpegno che dà accesso sia all'autorimessa che al vano scale per l' appartamento al piano secondo con ingresso soggiorno con angolo

cottura, terrazzo tergalé , disimpegno zona notte, due camere , un bagno .

L'unità immobiliare è dotata di predisposizioni per impianti , intonaci , persiane in legno laccato ed è priva di infissi interni ed esterni, massetto , pavimenti e rivestimenti .

La unità immobiliare non è conforme agli atti amministrativi depositati .

Descrizione catastale : F. 32 , part. 670 sub 26 , categoria A/2, classe 2 ,

consistenza vani 5, r.c. € 388,63 , proprietà 1/1 ,

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi .

L'autorimessa L'autorimessa ha accesso dalla strada a comune ed è costituita da un vano e da un disimpegno che da' accesso anche alla scala di collegamento con l'appartamento . L'unità immobiliare è intonacata e dotata di impianti e di infisso tipo basculante ed è priva di pavimento e tinteggiatura .

La unità immobiliare è conforme agli atti amministrativi depositati .

Descrizione catastale F. 32 , part. 670 sub 31 , categoria C/6, classe 2 ,

consistenza mq 17 , r.c. € 85,16 , proprietà 1/1

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi .

Stima :

Quanto alle caratteristiche generali del fabbricato e peculiari delle singole unità immobiliari si rimanda ai precedenti capitoli nei quali sono descritte le specifiche condizioni e caratteristiche .

Per la determinazione dei valori di stima il CTU ha utilizzato i seguenti parametri :

- l'epoca di costruzione, la posizione in relazione ai centri abitati nei quali sono situate le unità immobiliari, le infrastrutture e i servizi presenti nella zona ;
- le caratteristiche degli immobili , cioè tutte quelle verificabili a vista in base alla esperienza del tecnico estimatore quali condizioni di manutenzione , staticità e struttura costituente, qualità dei materiali costituenti , vetustà, condizioni igieniche , illuminazione ed aerazione dei locali, distribuzione ed accessi degli immobili e delle pertinenze in relazione alle loro possibilità di uso a servizio delle unità immobiliari e della loro conformazione ; condizioni particolari relative a materiali e/o situazioni ambientali che possano influire sul valore o sui costi di manutenzione ;
- i valori contenuti nell' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio (O.M.I.) del 1° semestre dell'anno 2013 relativo alla provincia interessata, che risultano per gli immobili a destinazione residenziale nella zona del Comune di S.Miniato ;
- i valori reperiti dalle indagini effettuate presso operatori economici e di intermediazione immobiliare di primaria esperienza operanti nelle zone interessate ;
- i parametri dimensionali calcolati analiticamente a seguito delle indagini e verifiche effettuate, e l'applicazione dei valori ritenuti adeguati ai singoli casi soprattutto in considerazione del grado di finitura delle unità immobiliari con il calcolo finale del valore stimato dell'immobile indicato nella allegata tabella ;
- la persistente congiuntura economica che ha contribuito a una forte flessione dei valori del mercato immobiliare ;

In base a tutti i parametri sopraindicati, i valori ritenuti congrui per la valutazione sono i seguenti :

unità immobiliari ad uso residenziale edificio preesistente	€ 1.600,00/mq per la sup.comm.
unità immobiliari ad uso residenziale edificio nuovo	€ 1.700,00/mq per la sup.comm.
unità immobiliari ad uso di autorimessa	€ 650,00/ mq per la sup. comm.

Applicando i valori sopra indicati alle superfici commerciali si ottengono i seguenti valori di stima

LOTTO 15)	€ 78.288,00
LOTTO 16)	€ 149.992,47
LOTTO 17)	€ 113.508,22
LOTTO 18)	€ 118.149,47

PER UN VALORE TOTALE STIMATO DI € 459.938,16

- 4) **Provincia di Pisa , Comune di S.Miniato , Via G. Marconi 58 ,
N° 2 unità immobiliari ad uso residenziale , N° 2 unità immobiliari
ad uso di autorimessa , oltre a resede a comune e terreno di pertinenza
proprietà della**

Individuazione e descrizione dei beni oggetto di stima :

L'edificio di cui fanno parte i beni oggetto di stima è una villetta a due piani fuori terra con ampia area di pertinenza edificata negli anni '60, con ingressi pedonali dalla Via G.Marconi e accesso carrabile da Via Capitini , costituita da due appartamenti per civile abitazione , cantine, garages , centrale termica .

L'immobile è ubicato a S.Miniato Basso in zona semicentrale , ben servita dalla viabilità locale , con presenza di residenza e terziario .

Il fabbricato è realizzato con struttura in muratura portante , solai e copertura in laterizio armato, tetto a falde in tegole di laterizio , facciate intonacate e tinteggiate.

L'edificio in generale è in non buone condizioni di manutenzione ma gli annessi (garages e cantine) e alcune parti del fabbricato quali la terrazza sul retro sono in pessime condizioni , con evidenti infiltrazioni di acqua dalle coperture , umidità di risalita , intonaci deteriorati o cadenti . Il terreno circostante è in stato di abbandono . Le parti metalliche (ringhiere , cancelli) sono attaccate dalla ruggine e non più funzionali all'uso .

La suddivisione in lotti viene stabilita sulla base dello stato attuale del fabbricato .

Situazione urbanistica

L' immobile , dei quali i beni sopra descritti fanno parte , risulta edificato in data antecedente al 1967 e ampliato e sopraelevato con Licenza Edilizia n° 289 rilasciata il 31/8/1968 e fu rilasciata Licenza di abitabilità N° 289 19/8/1970 .

Ai sensi della L.47/85 furono poi presentate due istanze di condono edilizio :

- P.G. 16498 del 31/7/1986 Pratica 3610 per “ modifiche interne ed esterne in difformità alla Licenza Edilizia 289 del 1968 e costruzione di garage “.
Ai sensi dell' art.31 L.47/85 , in data 12/11/2009 fu rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n° 3610
- P.G. 16499 del 31/7/1986 Pratica 3611 per modifiche interne ed esterne alla Licenza Edilizia 289 del 1968 e creazione di veranda sul terrazzo esistente “.
Ai sensi dell' art.31 L.47/85 , in data 12/11/2009 fu rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n° 3611

In data 8/3/2010 fu presentata DIAE (pratica Edilizia 128 /2010) per “ristrutturazione di fabbricato per civile abitazione con suddivisione in quattro unità abitative “ .

Non sono mai stati iniziati i lavori di ristrutturazione ne' quanto previsto dalla DIAE è stato eseguito in nessuna parte del fabbricato . Al momento del sopralluogo infatti lo stato dei luoghi risulta conforme a quanto riportato nelle Concessioni in sanatoria sopra citate salvo alcune lievi modifiche interne ed esterne.

I termini di validità della DIAE 128 del 8/3/2010 sono ad oggi decaduti.

Il Regolamento Urbanistico consente a tutt'oggi la ristrutturazione con frazionamento in più unità immobiliari , che potrà essere eseguita solo a seguito della presentazione di una nuova pratica edilizia .

Relativamente al terreno che circonda il fabbricato (F. 17 p.lla 1884 originariamente destinata a “ servizi di interesse comune esistenti”) , fu presentata in data 23/1/2012 Osservazione alla Variante parziale al Regolamento Urbanistico . Il Comune di San Miniato l'ha accolta inserendo l'area , come richiesto , in “zona a prevalente destinazione residenziale “ e quindi con la stessa destinazione dei fabbricati dei quali ad oggi costituisce pertinenza .

I beni risultano conformi alle concessioni edilizie in sanatoria sopra indicate fatta eccezione per quanto specificatamente indicato riferito nella descrizione dei singoli lotti.

Identificazione catastale

Il fabbricato ad oggi risulta suddiviso in unità immobiliari identificate al N.C.E.U. del Comune di S.Miniato , nel foglio di mappa 17 dalla particella 316 sub 6 , 7 , 8 , 9 , 10 , 11 , 12 , . Questa identificazione deriva dalla presentazione di variazioni mai realizzate ma depositate , con falsa dichiarazione, al Prot. 56179.1/2014 del 6/5/2014 per ampliamento/demolizione parziale/frazionamento e fusione in atti dal 6/5/20014 come unità in corso di definizione . In tali planimetrie anche il resede (con soppressione della p.lla 1884) è stato frazionato e accorpato ai vari subalterni .

In realtà le planimetrie depositate , rappresentando la suddivisione prevista dalla DIAE per ristrutturazione e frazionamento mai eseguita (vedi capitolo precedente) , non sono conformi allo stato dei luoghi che è ancora corrispondente alle precedenti planimetrie catastali e al resede corrispondente alle particelle 1884 e 1292 . Per riportare alla corretta rappresentazione catastale l'intero complesso , è necessario che il dichiarante (o chi è autorizzato a farne le veci) presenti istanza all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio al fine di annullare quanto depositato.

Nella realtà lo stato dei luoghi è sostanzialmente rappresentato dalle vecchie planimetrie nelle quali sono state comunque riscontrate delle lievi difformità sia interne che esterne.

Di seguito vengono formati i lotti con la descrizione dettagliata delle unità immobiliari , la loro identificazione catastale , la conformità urbanistica e infine la stima .

LOTTO 19) Costituito da appartamento per civile abitazione con cantine e autorimessa . L' appartamento situato a piano terra , con ingresso pedonale da Via Marconi è costituito da loggia , ingresso , zona giorno con soggiorno , sala da pranzo , cucina e ripostiglio e studio, zona notte con disimpegno , due camere e un bagno . Sempre al piano terra ma al livello del terreno , si trovano due ampi vani ad uso di cantina con accesso dal resede tergale . La sala da pranzo ha un ingresso di servizio posto sul lato dell'edificio .

L'appartamento è dotato di impianti risalenti all'epoca della costruzione , pavimenti in graniglia e rivestimenti dei bagni in ceramica, porte interne e infissi esterni in legno , serrande in plastica il tutto in non buone condizioni di manutenzione .

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava non abitato.

Le cantine sono dotate di impianto elettrico e pavimento in cemento e infissi in legno .

L' autorimessa con accesso dal resede tergale costituita da un unico vano in muratura portante , solaio di copertura in laterizio armato , pavimento in gres ,in pessime condizioni di manutenzione.

LOTTO 20) Costituito da appartamento per civile abitazione, locale non abitabile e autorimessa .

L' appartamento al piano primo con accesso dal cancello pedonale sulla Via Marconi e dal vano scale ad uso esclusivo , è costituito al primo piano da ingresso soggiorno , sala pranzo , cucina e ripostiglio , zona notte con disimpegno , quattro camere e due bagni , terrazza sul fronte strada e veranda sul giardino collegata ad un locale sottostante e all'autorimessa tramite una scala a chiocciola in ferro.

All'appartamento è annessa anche una soffitta accessibile da una botola dotata di scala retrattile .

L'appartamento è dotato di impianti risalenti all'epoca della costruzione , parziale condizionamento con uno split , pavimenti in marmo tipo travertino e gres porcellanato, rivestimenti dei bagni in ceramica , porte interne e infissi esterni in legno , veranda con infissi esterni in alluminio anodizzato , serrande in plastica e sul retro persiane in alluminio ,il tutto in non buone condizioni di manutenzione .

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava non abitato.

Il locale collegato all'autorimessa ha pavimento in legno e infissi in metallo .

L' autorimessa con accesso dal resede tergale costituita da un unico vano collegato al locale sovrastante da una scala a chiocciola in ferro , pavimenti in gres e infissi in alluminio anodizzato , il tutto in pessime condizioni di manutenzione.

Stima :

Quanto alle caratteristiche generali del fabbricato e peculiari delle singole unità immobiliari si rimanda ai precedenti capitoli nei quali sono descritte le specifiche condizioni e caratteristiche .

Per la determinazione dei valori di stima il CTU ha utilizzato i seguenti parametri :

- l'epoca di costruzione, la posizione in relazione ai centri abitati nei quali sono situate le unità immobiliari, le infrastrutture e i servizi presenti nella zona ;
- le caratteristiche degli immobili , cioè tutte quelle verificabili a vista in base alla esperienza del tecnico estimatore quali condizioni di manutenzione , staticità e struttura costituente, qualità dei materiali costituenti , vetustà, condizioni igieniche , illuminazione ed aerazione dei locali, distribuzione ed accessi degli immobili e delle pertinenze in relazione alle loro possibilità di uso a servizio delle unità immobiliari e della loro conformazione ; condizioni particolari relative a materiali e/o situazioni ambientali che possano influire sul valore o sui costi di manutenzione ;
- i valori contenuti nell' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio (O.M.I.) del 1° semestre dell'anno 2013 relativo alla provincia interessata, che risultano per gli immobili a destinazione residenziale nella zona del Comune di S.Miniato ;
- i valori reperiti dalle indagini effettuate presso operatori economici e di intermediazione immobiliare di primaria esperienza operanti nelle zone interessate ;
- i parametri dimensionali calcolati analiticamente a seguito delle indagini e verifiche effettuate, e l'applicazione dei valori ritenuti adeguati ai singoli casi soprattutto in considerazione del grado di finitura delle unità immobiliari

con il calcolo finale del valore stimato dell'immobile indicato nella allegata tabella ;

- la persistente congiuntura economica che ha contribuito a una forte flessione dei valori del mercato immobiliare ;
- la destinazione urbanistica dell'area in base agli strumenti vigenti nel Comune di S.Miniato che consentono la ristrutturazione e il potenziale frazionamento dei beni

In base a tutti i parametri sopra indicati, i valori ritenuti congrui per la valutazione sono i seguenti :

unità immobiliari ad uso residenziale	€ 1.000,00/ mq per la superficie commerciale
unità immobiliari ad uso di autorimessa	€ 150,00/ mq per la superficie commerciale
resede a comune	€ 100,00/mq per la superficie commerciale

Applicando i valori sopra indicati alle superfici commerciali si ottengono i seguenti valori di stima :

LOTTO 19)	€ 175.875,15
LOTTO 20)	€ 234.622,15

PER UN VALORE TOTALE STIMATO DI € 410.497,30

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 5) **Provincia di Pisa , Comune di S.Miniato , Via di Castello 94, loc. Balconevisi , terreno edificabile , con porzioni di strutture di edifici proprietà della**

Individuazione e descrizione del bene oggetto di stima :

Il bene è costituito da un ampio appezzamento di terreno posto in località pedecollinare e in posizione panoramica lungo la Via Castello che conduce alla frazione di Balconevisi , a qualche chilometro di distanza dal Comune di S.Miniato .

Sul terreno sono presenti due scheletri di struttura ambedue costituiti da un piano seminterrato coperto da un solaio sul quale spiccano i pilastri per il proseguo della costruzione . L'intero terreno è ad oggi recintato con rete in plastica e paletti in ferro, e incolto .

Situazione urbanistica

Sull'area esisteva un fabbricato industriale e fu presentato in data 10/8/2006 Pratica n° 2006/12/PU per “ Variante al P.R.G. e contestuale Piano di Recupero per il recupero fisico funzionale per civile abitazione di fabbricato artigianale “ Fabbrica di Balconevisi”.

A seguito del parere positivo della Commissione di Conformità al Piano Strutturale espresso in data 13/11/2006 e al compimento dell'iter previsto per i Piani attuativi, fu stipulata tra il Comune di S.Miniato e la _____, una Convenzione per l'attuazione del Piano e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria . Le opere, che sarebbero state realizzate a scomputo oneri , prevedevano un parcheggio di uso pubblico lungo la Via di Castello con la cessione delle aree relative . Nella convenzione venivano stabiliti anche i termini e le cifre dovute per urbanizzazione secondaria e costo di costruzione .

Nella convenzione si specificavano anche le caratteristiche dell'intervento che prevedeva la demolizione sostituzione del fabbricato esistente e la realizzazione di due edifici ad uso residenziale .

La Convenzione fu stipulata in data 5/12/2007 presso il Notaio Leonardo Ruta di Fucecchio ai suoi repertori N° 120520 Racc. 25341 e registrato il 17/12/2007 al N°9734 IT trascritto a Livorno a il 28/12/2007 ai n° 28232/14741.

In data 23/11/2007 Prot.33539 fu chiesto il Permesso di Costruire 736/2007 rilasciato il 22/01/2008 per “Opere di urbanizzazione primaria e contestuale demolizione di fabbricato ad uso artigianale “ e successivamente DIAE del 5/2/2009 per “ Consolidamento della scarpata”.

Infine con istanza P.G. 22460 del 11/8/2008 fu chiesto il Permesso di Costruire 2008/643 rilasciato il 8/7/2009 per “ Realizzazione di due fabbricati plurifamiliari “

Furono iniziati i lavori e realizzati gli scavi, la sistemazione del terreno, i muri a retta , le parti strutturali ad oggi visibili .

Il Permesso di Costruire è scaduto ma le opere , in base agli strumenti urbanistici vigenti, sono ancora attuabili . Per completare la costruzione sarebbe necessario però ripresentare richiesta di permesso di Costruire e pagare nuovamente la percentuale di oneri relativa al Costo di costruzione nonché realizzare il parcheggio previsto nella Convenzione con il Comune e procedere alla cessione delle aree .

La percentuale di opere realizzate in rapporto alla costruzione finita può essere indicata nel 20 % circa .

Identificazione catastale

Il terreno ad oggi risulta identificato al N.C.E.U. del Comune di S. Miniato , nel foglio di mappa 86 dalle particelle: 595 area urbana di mq 1.905 , e al Catasto Terreni del Comune di S. Miniato nel foglio di mappa 86 dalle particelle: 60 , mq 6.150, seminativo arb. Classe 4 , reddito dom. € 9,53 ,reddito agr. € 11,12 89 , mq 12.745, seminativo arb. Classe 4 , reddito dom. € 19,75 , reddito agr. € 23,04

LOTTO 21) Appezamento di terreno edificabile con accesso da Via di Castello 94, pianeggiante , pedecollinare , in posizione panoramica , ben accessibile dalla strada che conduce alla frazione di Balconevisi , sul quale risultano edificati le parti strutturali di due edifici relative al piano seminterrato, al solaio del piano terra e ai pilastri per il proseguimento della costruzione .

Stima :

Quanto alle caratteristiche generali del bene, si rimanda ai precedenti capitoli nei quali sono descritte le specifiche condizioni e caratteristiche .

Per la determinazione dei valori di stima il CTU ha utilizzato i seguenti parametri :

- la posizione in relazione ai centri abitati nei quali sono è situato il terreno, le infrastrutture e i servizi presenti nella zona ;
- le caratteristiche del terreno , cioè tutte quelle verificabili a vista in base alla esperienza del tecnico estimatore quali conformazione e condizioni ambientali , confini ;
- i valori reperiti dalle indagini effettuate presso operatori economici e di intermediazione immobiliare di primaria esperienza operanti nelle zone interessate
- la persistente congiuntura economica che ha contribuito a una forte flessione dei valori del mercato immobiliare ;
- la destinazione urbanistica dell'area in base agli strumenti vigenti nel Comune di S. Miniato che consentono l'edificazione di edifici residenziali

In base a tutti i parametri sopraindicati il valori ritenuto congruo per la valutazione è il seguente :

PER UN VALORE TOTALE STIMATO A CORPO DI € 300.000,00

**Il totale dei beni stimati di proprietà della
ammonta a € 2.437.712,71**

in fallimento



CONCLUSIONI

Visti gli atti, eseguiti i sopralluoghi, consegno la presente relazione , rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario .

Firenze , 18 febbraio 2015

In fede



Arch. Gianna Briganti

ALLEGATI :

- 1) Tabella di calcolo
- da 2) a 6) Documentazione catastale e urbanistica
- 7) Documentazione fotografica

