

RELAZIONE DI STIMA

| | |
|-----------------------------|---|
| Soggetto richiedente | <p>Casilli Adv. Antonio Studio Legale Commissario Straordinario</p> <p>Via del Banco di Santo Spirito,42 00186 Roma</p> |
| Soggetto relatore | <p>Nomisma – Società di Studi Economici S.P.A. Strada Maggiore, 44 - 40125 Bologna Tel. +39 (051) 6483345-111</p> |
| Tecnico incaricato | Arch. Elisabetta Corsi |
| Data sopralluogo | 17/07/2015 |
| Data valutazione | 04/09/2015 |

1. UBICAZIONE IMMOBILE

| | |
|-----------|----------------------|
| Regione | Toscana |
| Provincia | Pisa |
| Città | Pisa |
| Indirizzo | Via Giuseppe Ravizza |

Descrizione dell'area

Il complesso dei beni in esame è posto in area a vocazione produttiva, nella periferia est di Pisa in zona Ospedaletto, sviluppatasi negli ultimi trenta anni. L'area è servita da una viabilità di buon livello che forma una regolare maglia dei lotti e ben collegata alla S.G.C. FI-Pi-Li, all'autostrada A12 verso Genova, al centro della città di Pisa e all'aeroporto internazionale G. Galilei.

Descrizione Confini

I terreni confinano nel complesso con le particelle 72, 582, 555, 611 e 179 del foglio 59.

2. DESCRIZIONE IMMOBILE

Gli immobili oggetto di valutazione sono costituiti da tre terreni edificabili sui quali risulta in corso di costruzione un fabbricato pluripiano. Al momento i lavori sono fermi e non si hanno informazioni circa la presenza di un titolo autorizzativo in corso di validità. Il fabbricato in corso di costruzione, inoltre, si sviluppa su porzione della adiacente particella 72 su cui sorge il fabbricato oggetto di altra valutazione. Pertanto la presente perizia assegnerà alle particelle di terreno incluse nella sezione catastale tutto il valore del fabbricato in corso di realizzazione, sebbene quota parte dello stesso ricada sull'area di sedime della particella 72, in quanto lo stato catastale non corrisponde allo stato dei luoghi.

3. DATI CATASTALI

Catasto terreni

| Foglio | Particella | Qualità | Classe | Superficie | Reddito dominicale (€) | Reddito agrario (€) |
|--------|------------|---------------|--------|------------|------------------------|---------------------|
| 59 | 276 | SEMIN. ARBOR. | 1 | 40 MQ | 0,32 | 0,19 |
| 59 | 626 | SEMIN. ARBOR. | 1 | 1.050 MQ | 8,45 | 4,88 |
| 59 | 627 | SEMIN. ARBOR. | 1 | 960 MQ | 7,72 | 4,46 |

Conformità catastale

| | |
|---|---|
| Conformità rispetto a planimetria catastale | No |
| Note | Il fabbricato non è ancora stato inserito in mappa né censito al NCEU |
| Conformità rispetto agli altri dati catastali | SI |
| Note | - |

4. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

| | |
|-----------|-------|
| Tipologia | Media |
|-----------|-------|

Stato conservativo

| | |
|----------------------------------|------------------------------------|
| Stato di manutenzione immobile | In corso di costruzione |
| Stato di manutenzione fabbricato | Fabbricato In corso di costruzione |

Dotazione impianti e loro vetustà

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Impianti principali | Vetustà (anni) |
| Riscaldamento autonomo | - |
| Riscaldamento centralizzato | - |
| Impianto elettrico | - |
| Impianto idraulico | - |
| Impianti accessori | Vetustà (anni) |
| Ascensore | - |
| Impianto antincendio | - |
| Impianto allarme | - |
| Condizionamento | - |

Finiture

Non è possibile definire le finiture del bene in quanto al momento è presente la sola struttura portante in cemento armato gettato in opera.

5. REGOLARITÀ DELLA COSTRUZIONE

Non verificabile per assenza documentazione

| | |
|-----------------------|---|
| Abitabilità/Agibilità | Lavori ancora in corso di realizzazione - il cantiere allo stato attuale risulta fermo. |
| Vincoli | Non verificabile per assenza documentazione |
| Convenzioni | Non verificabile per assenza documentazione |

6. VALUTAZIONE

(secondo il metodo di trasformazione)

| Destinazione | Piano | Superficie (mq) | Riferimento catastale | Prezzo (€/mq) | Valore di mercato (€) |
|---|-------|-----------------|----------------------------|---------------|-----------------------|
| Terreno edificabile con struttura parzialmente realizzata | | 2.050 | Fg. 59 part. 276, 626, 627 | 562 | 1.152.575 |

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO (€)

1.152.000

| | |
|--------------|---|
| Osservazioni | Il valore della struttura in corso di realizzazione è stato suddiviso sull'area di sedime delle sole particelle di terreno oggetto della presente perizia sebbene, come già evidenziato, porzione del fabbricato ricada sulla particella 72. Il valore tiene conto di una destinazione prevista per l'edificio ad uffici/laboratori con un valore di ipotetica vendita, a lavori ultimati, di 1.200 euro/mq. Il costo di costruzione è stato stimato in 900 euro/mq per un costo complessivo di circa 2.243.000 euro considerando una superficie da realizzare di 2.492 mq (superficie calcolata sulla base della SUL |
|--------------|---|

realizzabile indicata in progetto). Ai costi di costruzione sono stati aggiunti in quota percentuale sui costi i costi tecnici (5%) e gli oneri di urbanizzazione (2% essendo l'area già urbanizzata) e in percentuale sui ricavi l'utile per il promotore dell'iniziativa (circa 10%) per un totale dei costi stimato in 2.729.000 euro. A lavori ultimati il fabbricato dovrebbe avere un valore di circa 3.290.000 euro (tale valore è stato ottenuto moltiplicando il prezzo di vendita stimato per la SUL maggiorata di un 10% per tener conto di pertinenze e superfici accessorie), che quindi determina in circa 560.000 euro il valore commerciale massimo dell'area di sedime del fabbricato. Considerando un avanzamento del cantiere di circa il 30% si ottiene un valore, allo stato attuale, di circa 1.280.000 euro. Tale valore è stato opportunamente svalutato di circa il 10% per tener conto delle spese da sostenere per riattivare il cantiere, pervenendo così al valore finale di stima.

| | |
|--------------------------|--|
| Grado di commerciabilità | Basso |
| Motivazione | Considerato lo stato attuale del bene e in particolare i lavori ancora da sostenere per poter rendere indipendente il complesso dal fabbricato ricadente sul mappale 72. |

7. RIFERIMENTI DI MERCATO

Valori da Banca dati Agenzia delle Entrate (aggiornati al II semestre 2014)

| Tipologia | Valore minimo (€/mq) | Valore massimo (€/mq) |
|------------|----------------------|-----------------------|
| Laboratori | 670 | 940 |
| Uffici | 1.300 | 1.900 |

Comparabili di mercato

| Fonte | Tipologia | Valore minimo (€/mq) | Valore massimo (€/mq) |
|---------------------|-------------------|----------------------|-----------------------|
| Agenzie Immobiliari | Laboratori/uffici | 850 | 1.500 |

8. NOTE SULLA VALUTAZIONE

Il "valore di mercato" è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare, libera da cose o persone e da vincoli di locazione, può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1 3.1 e EVS 54.10). Valutazione eseguita secondo il criterio del valore di trasformazione. La perizia immobiliare è stata redatta esclusivamente sulla base della documentazione fornita.

9. ALLEGATI

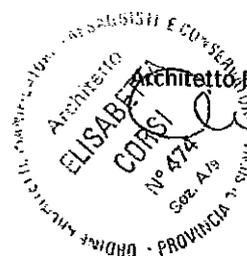
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

VISURE CATASTALI

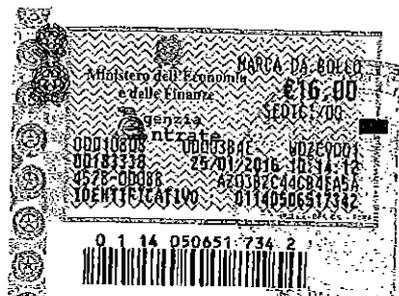
ESTRATTO DI MAPPA C.T.

Il tecnico ha redatto la presente Relazione di Stima esclusivamente sulla base dei documenti forniti.

Architetto Elisabetta Corsi



ELISABETTA CORSI
No. 474
Sez. A/B
PROVINCIA DI GENOVA



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE
DI SIENA

TRIBUNALE DI SIENA

n° 191/16 RGM

Verbale di giuramento di perizia stragiudiziale

L'anno 2016, il giorno 25 del mese di Gennaio avanti il sottoscritto Cancelliere è comparsa la Sig.ra Elisabetta Corsi identificata con documento di riconoscimento rilasciato dal Comune di Monteriggioni (SI) in data 06.10.2007 la quale

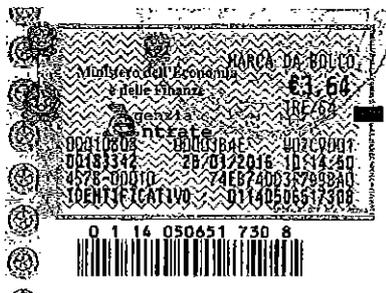
chiede di asseverare con giuramento l'unità perizia. Il Cancelliere, previe le ammonizioni di legge, invita il perito al giuramento di rito che egli presta ripetendo la formula " Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità"

* C.I. n° AN9497701 - Scad. 6/10/17

Allegati: documentazione fotografica

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

(Maria Grazia Galgano)



le n° 7 fogli allegati
(€ 0,52 x 7)

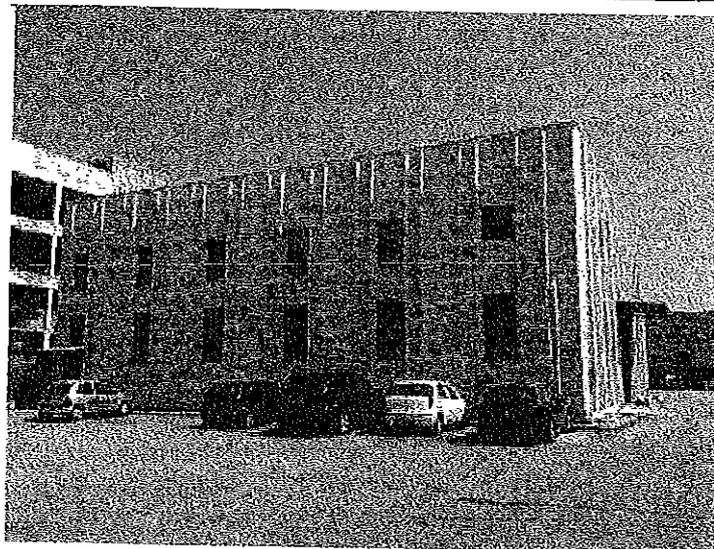
Vista aerea
della zona



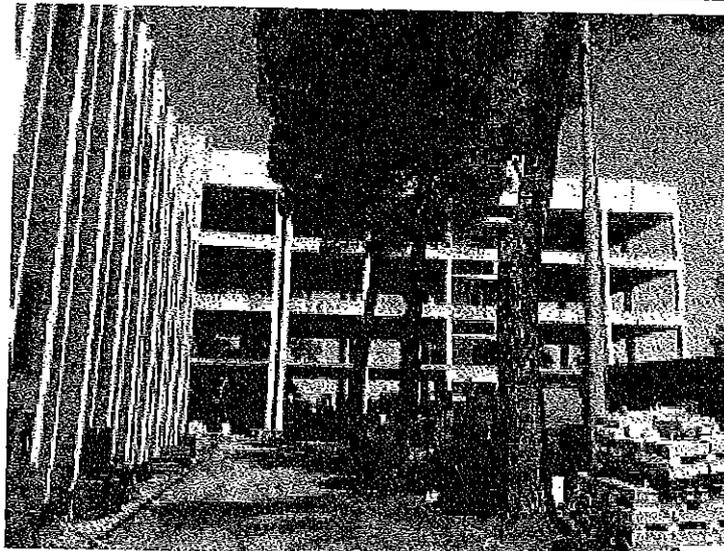
Contesto
urbanistico



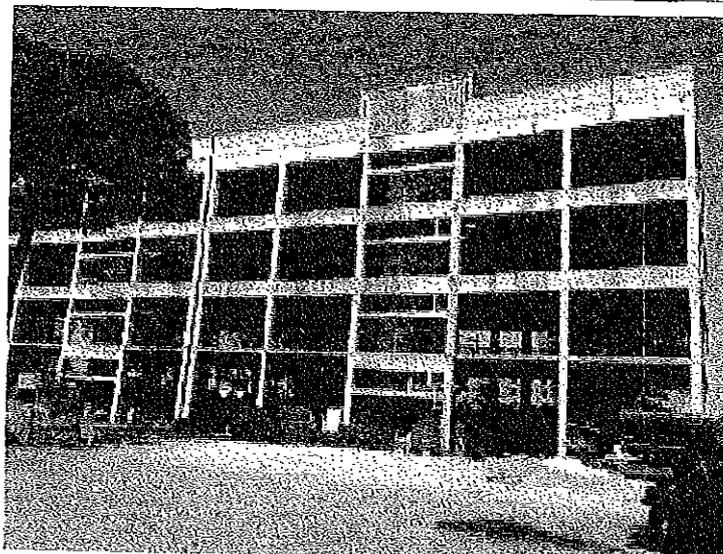
Esterno
fabbricato
adiacente



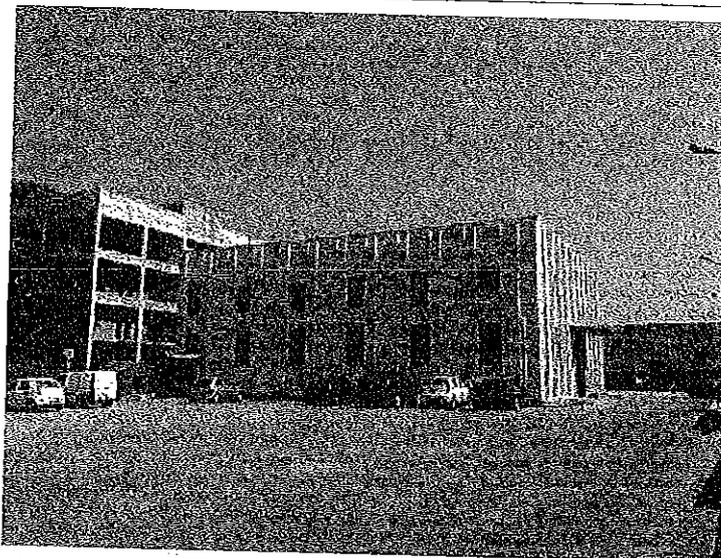
Area
fabbricabile
con iniziale
intervento



Intervento su
area
fabbricabile



Vista con
edificio già
esistente in
adiacenza



Vista con
edificio già
esistente
affiancato

