

PERIZIA ESTIMATIVA

OGGETTO DI PERIZIA: Immobili di proprietà della Società [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Pisa [REDACTED]

Premesso che il sottoscritto Geom. [REDACTED] nato a [REDACTED] il di [REDACTED] [REDACTED] ivi residente [REDACTED] con studio professionale in [REDACTED] iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Pisa [REDACTED] riceveva incarico dal Rag. Marina Megli, quale commissario liquidatore della sopradetta società in liquidazione coatta amministrativa, di determinare il valore di comune commercio, alla data odierna, degli immobili di cui in appresso, di proprietà della medesima Società.

Il suddetto tecnico, dopo aver effettuato gli opportuni accertamenti catastali ed urbanistici, e presa visione degli immobili in oggetto, si metteva in grado di redigere la presente perizia estimativa.

IMMOBILE 1: Locale commerciale sito in Pisa, località Porta a Lucca, via di Gello n.25.

(vedi visura catastale - allegato "A", estratto di mappa catastale - allegato "B" e planimetria catastale - allegato "C")

CONSISTENZA: Trattasi di un locale commerciale, posto al piano terra lato Ovest di un maggior complesso immobiliare denominato Centro Servizi "Il Parlascio", sito in Comune di Pisa, località Porta a Lucca, via di Gello n.25.

Detto locale commerciale, posto al piano terra nella porzione del complesso edilizio denominato "Z/3" con accesso ad Est dal porticato comune e di uso pubblico ed a Ovest dalla strada condominiale, si compone di un ampio locale commerciale con retro-fondi oltre due w.c. con anti-w.c., il tutto avente una **consistenza catastale pari a mq.119.**

Allo stato attuale il locale commerciale sopra descritto risulta dotato di una suddi-



visione degli spazi interni realizzata con struttura di tipo rimovibile in alluminio e vetro e con pannellature in pvc, per l'ottenimento di una zona di ingresso-reception, sala d'attesa, nonché di locali utilizzati come ufficio.

Si precisa ai fini della conformità urbanistico-edilizia e catastale, che per la suddetta unità immobiliare, tali tramezzature risultano eseguite in difformità dai titoli abilitativi rilasciati per la stessa unità, pertanto nella prospettiva di una futura alienazione del bene, nel rispetto delle vigenti normative si dovrà procedere preventivamente alla regolarizzazione del bene sia sotto il profilo urbanistico che catastale.

Il sottoscritto perito giudica **BUONO** lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare oggetto di perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE – FINITURE – STATO GENERALE: Quanto oggetto di stima, allo stato attuale si presenta con le seguenti caratteristiche:

- La struttura portante è stata realizzata in cemento armato in parte gettato in opera ed in parte di tipo prefabbricato, con tamponamenti in laterizio.
- I solai risultano realizzati in pannelli di laterizio e/o lastre predalles.
- Le pavimentazioni dei marciapiedi esterni e dei vialetti di accesso, risultano in piastrelle aventi dimensioni di cm.60x60, complete di fuga, stuccatura e pulitura.
- Le porte di accesso al locale commerciale risultano realizzate in alluminio e vetro, del tipo a due ante apribili in mezzeria.
- Le portefinestre poste sul retro-negoziò risultano anch'esse realizzati in alluminio e vetro.
- Le porte interne risultano in legno tamburato tipo liscio, complete di verniciatura, maniglie, ferramenta, ecc..
- La pavimentazione interna è stata realizzata con piastrelle lucide, aventi dimensioni cm.40x40, completa di battiscopa in legno sulle pareti in laterizio.

- Il due servizi igienici risultano uno completo di vaso, bidet e lavabo e l'altro, accessibile anche a persone con ridotte od impedito capacità motorie, risulta dotato di vaso e lavabo di tipo sospeso. Detti locali si presentano con pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica, aventi dimensioni di cm.20x20, fino ad un'altezza di ml.2,20.
- La suddivisione interna dei vari ambienti all'interno del locale commerciale è stata realizzata mediante struttura in alluminio di tipo rimovibile completa di pannellature in pvc e vetro.
- Le restanti porzioni delle pareti verticali e dei soffitti risultano completi di intonaco del tipo civile e tinteggiatura con vernice per interni di colore bianco.
- Nella zona adibita ad ingresso e reception, è presente una controsoffittatura in pannelli leggeri, posta ad un'altezza utile interna pari a ml.2,70.

DOTAZIONI TECNOLOGICHE ED IMPIANTI:

- L'impianto elettrico risulta in parte di tipo tradizionale sfilabile sottotraccia ed in parte realizzato mediante l'utilizzo di canalette esterne, il tutto comunque completo di salvavita e scarico a terra.
- L'impianto idro-sanitario è presente per i due servizi igienici e consiste nella adduzione di acqua dal pubblico acquedotto. I due vasi ubicati all'interno dei due locali w.c. risultano dotati di scarico con recapito finale in pubblica fognatura.
- L'unità immobiliare è dotata di impianto di climatizzazione a pompa di calore, comprendente due unità collocate nella zona ingresso-reception, nonché da ulteriori split collocati nei vari ambienti.
- Entrambi i servizi igienici risultano dotati di aeratore per ricambio forzato dell'aria.
- Si riscontra la presenza di impianto di allarme.

CONFINI: Quanto oggetto di stima confina nel suo insieme con proprietà condominiale (passo comune e vano scala di accesso al piano primo) a Nord; proprietà [REDACTED]

Sud; porticato comune e di uso pubblico ad Est, strada condominiale ad Ovest; salvo se altri.

PROVENIENZA: Il locale commerciale oggetto di stima, è pervenuto alla società proprietaria per atto di compravendita ai rogiti del Notaio [redacted] in data

[redacted] al [redacted] e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data

DATI URBANISTICI: Il complesso immobiliare nel quale è ricompresa l'unità immobiliare ad uso commerciale sopra descritta è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n.264 rilasciata dal Sindaco del Comune di Pisa in data 18/11/1994 e successiva Variante Concessione Edilizia n.106, rilasciata in data 13/05/1998.
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n.310 del 31/01/2000 e successiva Variante in Corso d'Opera presentata al Comune di Pisa ai sensi dell'art.7 della Legge Regionale Toscana n.52/99.
- Per la suddetta unità immobiliare è stata presentata attestazione di abitabilità parziale in data 22/12/2000 prot. n.010148.

DATI CATASTALI: All'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Pisa, quanto sopra descritto trova rappresentazione al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa, in giusto conto alla società proprietaria, nel foglio di mappa 9, dalla particella 1325 sub.32, categoria C/1, classe 7[^], consistenza mq.119, superficie catastale mq.124, rendita catastale €3.761,25.

GIUDIZIO DI STIMA: Il sottoscritto perito, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuto conto delle contrattazioni avvenute nella zona per immobili simili, fatte le dovute proporzioni, tenuta presente la consistenza dell'immobile, delle sue caratteristiche, ubicazione, distribuzione, e quanto altro può influire sul giudizio di stima, ritiene di attribuire alla data odierna al locale commerciale oggetto di perizia, un valore attuale di comune commer-

cio di €.230.000,00 (Euro-Duecentotrentamila/00), pari ad €.1.932,77 al metro quadrato di superficie di consistenza catastale.



IMMOBILE 2: Locale magazzino sito in Pisa, località Porta a Lucca, via di Gello n.25.
(vedi visura catastale - allegato "A", estratto di mappa catastale - allegato "B" e planimetria catastale - allegato "D")

CONSISTENZA: Trattasi di un locale di sgombero ad uso magazzino, posto al piano interrato, primo sottostrada, lato Sud di un maggior complesso immobiliare denominato Centro Servizi "Il Parlascio", sito in Comune di Pisa, località Porta a Lucca, via di Gello n.25.

Detta porzione immobiliare, ad uso magazzino, è ubicata al piano interrato nella porzione del complesso edilizio denominato "Z/2" ed alla quale si accede a mezzo di corridoi comuni o condominiali sia del vano scala Sud servito da ascensori, che a mezzo di porta dalla adiacente porzione immobiliare costituita da posti auto scoperti di cui in appresso, il tutto avente una consistenza catastale pari a mq.109.

Il sottoscritto perito giudica **SUFFICIENTE** lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare oggetto di perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE - FINITURE - STATO GENERALE: Quanto oggetto di stima, allo stato attuale si presenta con le seguenti caratteristiche:

- La struttura portante è stata realizzata in cemento armato in parte gettato in opera ed in parte di tipo prefabbricato, con tamponamenti in laterizio.
- I solai risultano realizzati in pannelli di laterizio e/o lastre predalles.
- La pavimentazione interna del locale di sgombero risulta di tipo industriale.
- La porta di accesso al locale magazzino risulta di tipo tagliafuoco (REI 120), ad anta unica apribile verso l'interno.
- Gli infissi esterni quali finestre risultano anch'essi realizzati in alluminio e vetro, in parte



DATI CATASTALI: All'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Pisa, quanto sopra descritto trova rappresentazione al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa, in giusto conto alla società proprietaria, nel foglio di mappa 9, dalla particella 1325 sub.6, categoria C/2, classe 3[^], consistenza mq.109, superficie catastale mq.122, rendita catastale €.439,09.

GIUDIZIO DI STIMA: Il sottoscritto perito, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuto conto delle contrattazioni avvenute nella zona per immobili simili, fatte le dovute proporzioni, tenuta presente la consistenza dell'immobile, delle sue caratteristiche, ubicazione, distribuzione, e quanto altro può influire sul giudizio di stima, ritiene di attribuire alla data odierna al locale di sgombero oggetto di perizia, un valore attuale di comune commercio di €.**90.000,00 (Euro-Novantamila/00)**, pari ad €.**825,68 al metro quadrato di superficie di consistenza catastale.**

IMMOBILE 3: Posti auto siti in Pisa, località Porta a Lucca, via di Gello n.25.

(vedi visura catastale - allegato "A", estratto di mappa catastale - allegato "B" e planimetria catastale - allegato "E")

CONSISTENZA: Trattasi di una superficie adibita a posti auto, ubicata al piano interrato, primo sottostrada, lato Sud di un maggior complesso immobiliare denominato Centro Servizi "Il Parlascio", sito in Comune di Pisa, località Porta a Lucca, via di Gello n.25.

Detta porzione immobiliare, destinata a posti auto, è ubicata al piano interrato nella porzione del complesso edilizio denominato "Z/2" ed ai quali si ha accesso carrabile dalla strada comunale a mezzo di rampa condominiale di accesso al piano interrato ed accesso pedonale sia dal vano scala Nord che dal vano scala Sud servito da ascensori e corridoi comuni o condominiali, il tutto avente una consistenza catastale pari a mq.58.

Il sottoscritto perito giudica **SUFFICIENTE** lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare oggetto di perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE - FINITURE - STATO GENERALE: Quanto

oggetto di stima, allo stato attuale si presenta con le seguenti caratteristiche:

- La struttura portante è stata realizzata in cemento armato con tamponamenti in laterizio.
- I solai risultano realizzati in pannelli di laterizio e/o lastre predalles.
- La pavimentazione della superficie adibita a posti auto risulta di tipo industriale.

DOTAZIONI TECNOLOGICHE ED IMPIANTI:

- L'impianto elettrico risulta realizzato mediante l'utilizzo di canalette esterne, comunque completo di salvavita e scarico a terra.

CONFINI: Quanto oggetto di stima confina nel suo insieme con proprietà

PROVENIENZA: La superficie adibita a posti auto ed oggetto di stima, è pervenuta alla società proprietaria per atto di compravendita ai rogiti del Notaio

DATI URBANISTICI: Il complesso immobiliare nel quale sono ricompresi i posti auto sopra descritti è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n.264 rilasciata dal Sindaco del Comune di Pisa in data 18/11/1994 e successiva Variante Concessione Edilizia n.106, rilasciata in data 13/05/1998.
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n.310 del 31/01/2000 e successiva Variante in Corso d'Opera presentata al Comune di Pisa ai sensi dell'art.7 della Legge Regionale Toscana n.52/99.
- Per la suddetta unità immobiliare è stata presentata attestazione di abitabilità parziale in data 22/12/2000 prot. n.010148.

DATI CATASTALI: All'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Pisa, quanto sopra descritto trova rappresentazione al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa, in giusto conto alla società proprietaria, nel foglio di mappa 9, dalla particella 1325 sub.8, categoria C/6, classe 2[^], consistenza mq.58, superficie catastale mq.59, rendita catastale €.194,70.

GIUDIZIO DI STIMA: Il sottoscritto perito, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuto conto delle contrattazioni avvenute nella zona per immobili simili, fatte le dovute proporzioni, tenuta presente la consistenza dell'immobile, delle sue caratteristiche, ubicazione, distribuzione, e quanto altro può influire sul giudizio di stima, ritiene di attribuire alla data odierna alla superficie adibita a posti auto oggetto di perizia, un valore attuale di comune commercio di €.40.000,00 (Euro-Quarantamila/00), pari ad €.689,65 al metro quadrato di superficie di consistenza catastale.

IMMOBILE 4: Terreno sito in San Giuliano Terme (PI), frazione Ghezzeno, località La Fontina, via Milli angolo via Guidiccioni.

(vedi visura catastale - allegato "G" ed estratto di mappa catastale - allegato "H")

CONSISTENZA: Trattasi di un appezzamento di terreno sito in Comune di San Giuliano Terme (PI) frazione Ghezzeno, località La Fontina, via Milli angolo via Guidiccioni.

Detto appezzamento di terreno della superficie catastale di mq.933 (novecentotrentatre), o quanta effettivamente sia a corpo e non a misura, in deroga anche oltre alle tolleranze di Legge, avente configurazione geometrica di poligono regolare e giacitura pianeggiante, nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di San Giuliano Terme, come risultante dal certificato di destinazione urbanistica allegato, ricade per l'intera superficie in "Zona D (Insediamenti produttivi di beni e servizi) - Sottozona D4 (Zone produttive di ri-

qualificazione e nuova realizzazione autonome rispetto agli insediamenti urbani) - art.21 N.T.A. Comparto 2 U.T.O.E. 33 - La Fontina Artigianale.

Si accede al terreno di cui sopra dalle strade comunali denominate via Milli e via



Guidiccioni, poste rispettivamente a Nord e ad Est dello stesso.

Si precisa che il detto terreno, come desumibile dall'atto di convenzione ai rogiti del Notaio [REDACTED] di cui in appresso, è soggetto ad alcune limitazione di vendita che ne riducono l'appetibilità commerciale, con conseguente impossibilità di valutarlo come se lo stesso appartenesse al libero mercato.

Nel dettaglio si riscontra che detto terreno è gravato dal "divieto di cessione dell'immobile a terzi se non siano decorsi cinque anni dal momento in cui è stato assegnato", nonché "la cessione a terzi del diritto di proprietà relativo all'area ancora non edificata o parzialmente edificata salvo apposita e preventiva autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione Comunale nei casi espressamente previsti dal Regolamento per le aree P.I.P. località La Fontina." (vedi Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Giuliano Terme - allegato "I" ed istanza di specifica tecnica rilasciata dal Settore n.2 del Comune di San Giuliano Terme - allegato "L")

Si precisa inoltre che la convenzione stipulata risulta oggi decaduta, pertanto per poter procedere alla costruzione di un nuovo fabbricato su tale terreno occorrerà verificare la possibilità di stipulare una nuova convenzione con il Comune di San Giuliano Terme finalizzata al recupero della edificabilità del terreno oggetto di perizia nonché predisporre successivamente una nuova domanda di Permesso a Costruire congiuntamente agli assegnatari dei lotti limitrofi.

Esiste per di più la concreta possibilità che il Comune di San Giuliano Terme si attivi per ottenere la revoca dell'assegnazione dell'area, così come previsto dal "Regolamento per la cessione di aree destinate ad insediamenti di attività produttive in località La Fontina - P.I.P. (Piano per gli insediamenti Produttivi)". (vedi allegato "M")

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'appezzamento di terreno in oggetto, oltre alle indagini di mercato che sono state svolte dal sottoscritto, è stata

inoltre presa a riferimento la valutazione delle aree fabbricabili relative all'anno 2007 prese ancora oggi a riferimento dal Comune di San Giuliano Terme ai fini della corresponsione della tassa IMU, che per il terreno in oggetto (Zona D4) è pari ad € 145/mq.

CONFINI: Quanto oggetto di stima confina nel suo insieme con via Milli a Nord, proprietà [REDACTED]

[REDACTED]

DATI CATASTALI: All'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Pisa, quanto sopra trova rappresentazione al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme, in giusto conto alla società proprietaria, nel foglio di mappa 87, dalla particella 837, di mq.933, seminativo, classe 3[^], redditi dominicale € 1,78 ed agrario € 2,41.

PROVENIENZA: Il terreno sopra descritto, è pervenuto alla società proprietaria, per atto di convenzione ai rogiti del Notaio [REDACTED]

[REDACTED]

GIUDIZIO DI STIMA: Il sottoscritto perito, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuto conto delle contrattazioni avvenute nella zona per simili terreni, fatte le dovute proporzioni, tenuta presente la consistenza dell'immobile, della sua destinazione urbanistica e di quanto altro può influire sul giudizio di stima, ritiene di attribuire alla data odierna al terreno oggetto di perizia, in un regime di libero mercato, un valore attuale di comune commercio di € 135.285,00 (Euro-Centotrentacinquemiladuecentootanta cinque/00).

Per le motivazioni sopra esposte, ovvero per le limitazioni alla libera vendita gravanti sul terreno in oggetto, il sottoscritto perito ritiene di attribuire allo stesso terreno una riduzione del valore di stima pari al 40%.

Pertanto alla luce di quanto sopra, il sottoscritto perito ritiene di attribuire alla data odierna al terreno oggetto di perizia, un valore attuale di comune commercio di € 81.171,00 (Euro-Ottantunomilacentosettantuno/00).

RIEPILOGO VALORI DI STIMA:

- Immobile 1):	Valore complessivo pari ad €.	230.000,00
- Immobile 2):	Valore complessivo pari ad €.	90.000,00
- Immobile 3):	Valore complessivo pari ad €.	40.000,00
- Immobile 4):	Valore complessivo pari ad €.	81.171,00

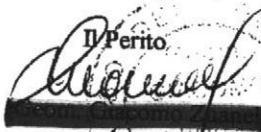
A conclusione della presente perizia di stima, il sottoscritto perito, ritiene di attribuire alle proprietà sopra descritte un valore attuale complessivo di comune commercio pari ad € 441.171,00 (Euro-Quattrocentoquarantunomila centosettantuno/00).

***** ELENCO ALLEGATI: *****

Visure catastali degli immobili siti in Comune di Pisa	Allegato "A"
Estratto di mappa catastale Comune di Pisa - Foglio 9	Allegato "B"
Planimetria catastale - locale commerciale F.9, part.IIa 1325 sub.32	Allegato "C"
Planimetria catastale - locale magazzino F.9, part.IIa 1325 sub.6	Allegato "D"
Planimetria catastale - posti auto F.9, part.IIa 1325 sub.8	Allegato "E"
Elaborato planimetrico degli immobili siti in Comune di Pisa	Allegato "F"
Visura catastale del terreno sito in Comune di San Giuliano Terme	Allegato "G"
Estratto di mappa catastale Comune di San Giuliano Terme - Foglio 87	Allegato "H"
C.D.U. rilasciato dal Comune di San Giuliano Terme	Allegato "I"
Istanza di specifica tecnica relativa al C.D.U.	Allegato "L"
Regolamento per le aree ricadenti nelle zone P.I.P.	Allegato "M"

Ponsacco li 15/11/2016

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Il Perito

12