

**Perizia di Stima relativa al dell'immobile denominato "Ex Casello
Idraulico di Lung.no Garibaldi a Uliveto Terme", Comune di
Vicopisano (PI).**

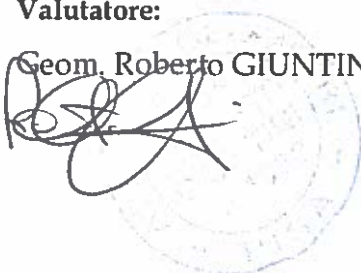


Proprietario:

Comune di Vicopisano (PI), via del Pretorio n°1.

Valutatore:

Geom. Roberto GIUNTINI.



INDICE:

Premessa.

Incarico.

Parte I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE.

1.1 Descrizione dell'immobile/ Ubicazione

1.2. Caratteristiche costruttive e finiture./ Dotazione impianti tecnologici.

2. Dati identificativi

2.1. Dati urbanistici / Conformità Urbanistica, verifica dell'Interesse Culturale/
Vincoli,servitù.

2.2.Dati catastali.

3. Provenienza

4. Consistenza immobiliare.

Parte II - PROCESSO DI VALUTAZIONE.

5. Scopo della stima.

6. Criteri e metodologie estimative.

7. Indagini,selezione e raccolta dati.

8. Assunzioni ed eventuali condizioni limitative

9. Due diligence

10. Analisi del mercato e segmento

11. Analisi del piu' conveniente e miglior uso (HBU)

12. Procedimento di valutazione

13. Criterio di misurazione

14. Dati del Subjet

15. Dati immobiliari comparabile

16. Analisi del segmento di mercato

17. Tabella dati prezzi marginali

18. Tabella valutazione

19. Sintesi di stima

20. Dichiarazione di rispondenza

Premessa:

La presente valutazione immobiliare è basata su dati derivanti dal mercato, utilizzando le tecniche e le metodologie appropriate per permettere a coloro che leggono e fanno affidamento sul rapporto di valutazione di comprendere a pieno i dati, i ragionamenti, le analisi e le conclusioni.

E' imprescindibile ed essenziale che il rapporto di valutazione debba essere redatto in conformità a principi e regole condivise.

Il rapporto di valutazione è lo strumento con il quale il valutatore comunica le risultanze dell'incarico svolto, in applicazione agli standard di valutazione internazionali e nazionali.

Incarico:

Con comunicazione del 11 gennaio 2016 mi e' stato comunicato l'aggiudicazione a mio favore della procedura di cottimo fiduciario, e successivo incarico con determinazione del Responsabile del Servizio n. 572 del 30/12/2015.

L'incarico viene pertanto qui espletato dal sottoscritto Geom. Roberto Giuntini, con studio in Fornacette di Calcinaia, Via Prov.le della Botte nr.63/a, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pisa al nr.1360, dichiarando di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione agli immobili oggetto di valutazione.

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto tecnico ha dato inizio alle operazioni peritali in data 01 marzo 2016, esaminando la documentazione fornita dalla committenza ed eseguendo i necessari sopralluoghi, generali e di dettaglio, raccogliendo gli opportuni dati elementari di mercato al fine di pervenire alla valutazione richiesta:

- stima unitaria valore di mercato dei beni sub a), b) e c) unitariamente considerati;

- stima valore di mercato area lato nord sub. b) su cui insiste il magazzino oggetto di domanda di condono;

- stima valore di mercato area lato est sub. c).

Parte I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE.

1.1. Ubicazione

L'immobile denominato "Ex Casello Idraulico di Lung.no Garibaldi a Uliveto Terme", è ubicato nel centro abitato della frazione di Uliveto Terme prospiciente Lungarno G. Garibaldi, nel Comune di Vicopisano (PI), in una zona prevalentemente pianeggiante già consolidata.

Il presente complesso immobiliare, risulta composto da più immobili ed aree scoperte e precisamente:

LOTTO "A"

- a) Fabbricato principale catastalmente suddiviso in tre unità immobiliari urbane con destinazione d'uso residenziale, locale di deposito e autorimessa; e precisamente trattasi di immobile di un solo piano fuori terra, libero su quattro lati, ubicato lungo la via comunale Lungarno G. Garibaldi snc., dalla quale si accede direttamente alle suddette unità immobiliari tramite resede di proprietà.

La porzione ad uso residenziale e' quella centrale, sviluppata fino all'angolo a destra dell'intero fabbricato, guardando lo stesso dalla via comunale Lungarno G. Garibaldi e risulta composta: da piccola loggia esterna dalla quale si accede all'abitazione dove troviamo ingresso-disimpegno, soggiorno, ed un secondo disimpegno dal quale si ha accesso alla cucina, alle tre camere e al bagno.

In aderenza sul lato Ovest e' ubicato il locale di deposito dislocato su un unico piano e distribuito in due ambienti, oltre a piccolo manufatto in muratura (scarsa rilevanza urbanistica e catastale) posto in aderenza al lato Nord utilizzato come deposito.

In aderenza sul lato Nord-Est e' posto il locale garage anche esso disposto su di un unico piano e composto da un unico ambiente, di fatto utilizzato come locale di sgombero.

A corredo del sopradescritto fabbricato c'è un ampio resede di circa 263,00 mq. di superficie che la circonda per tre lati.

LOTTO "B"

- b) Area esterna a confine con l'estremità Nord-Est della particella nr. 369, della superficie complessiva di circa 51,00 mq, di fatto in gran parte occupata da una porzione di fabbricato di circa 29,00 mq. avente accesso da altra proprietà (part.303) ed il restante terreno della superficie di circa 22,00 mq in aderenza ai lati Sud ed Ovest del suddetto immobile.

LOTTO "C"

- c) Resede esterno di circa mq. 98,00 posto a confine con l'estremità Est della part. 369, ovvero porzione di resede di pertinenza del fabbricato principale, direttamente accessibile dalla via Lungarno G. Garibaldi.



1.2. Caratteristiche costruttive e finiture

LOTTO "A"

- Relativamente alla porzione ad uso abitativo:

Fabbricato in mediocre stato di conservazione con struttura portante in muratura, solaio di copertura a capanna con probabile orditura portante in legno, manto di copertura in coppi ed embrici alla toscana, gronde sui lati Nord e Sud a sbalzo realizzate con travicelli in legno e tavelle.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con solo intonaco ed e' dotato di marciapiede in cls che lo circonda su tutti i lati; si precisa che relativamente alle murature perimetrali del lato Sud sono ben visibili alcune fessurazioni sulle pareti portanti, in prossimità sia delle finestre che della porta di accesso all'abitazione.

Portoncino d'entrata ed infissi interni in legno, finestre in legno corredate in parte da avvolgibili ed in parte con scurini interni in legno.

Le docce e le calate sono in lamiera, quest'ultime in parte risultano essere state parzialmente asportate, nelle parti terminali.

Al suo interno l'edificio si presenta attualmente in stato di abbandono, con presenza di infiltrazioni e muffa oltre ad alcune parti di tinteggiatura distaccata sia sulle murature perimetrali che sul controsoffitto.

Per quanto riguarda le finiture interne, i pavimenti degli ambienti tutti in graniglia di marmo tranne che in una camera dove la pavimentazione e' in monocottura.

Il servizio igienico, risulta in pessimo stato di conservazione e manutenzione con rivestimenti in ceramica.

L'appartamento, che necessita di intervento di risanamento conservativo, risulta dotato dei seguenti impianti tecnologici:

- impianto idrico: adduzione diretta dall'acquedotto comunale;
 - impianto elettrico: sottotraccia ormai obsoleto e non a norma;
 - impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria: non presenti ne caldaia ne corpi riscaldanti, ma in fase di sopralluogo e' stato accertato l'allacciamento alla rete di distribuzione pubblica di gas metano;
- Le dotazioni impiantistiche appaiono comunque ormai tutte obsolete, in generale di livello scadente e non conformi alla vigente normativa.

Complessivamente l'abitazione disposta su di un unico piano, sviluppa una Superficie Esterna Lorda di circa 99,00 mq., oltre a 1,70 mq. di loggia, e un'altezza utile di 2,95 ml; mentre la superficie utile interna pari a circa 78,05 risulta così suddivisa:

- ingresso/dis. =3,90 mq
- soggiorno=20,35 mq
- disimpegno=5,35 mq
- bagno=3,70 mq
- cucina=6,40 mq
- camera=13,05 mq
- camera=10,60 mq
- camera=14,70 mq

- Relativamente alla porzione ad uso locale di sgombero posto in aderenza lato Ovest:

Fabbricato in pessimo stato di conservazione con struttura portante in muratura, solaio di copertura a capanna con orditura portante in legno, manto di copertura in coppi ed embrici alla toscana, gronde a sbalzo realizzate con travicelli in legno e tavelle.

Portone d'entrata in legno, finestre in legno corredate da grate metalliche.

Al suo interno l'edificio si presenta attualmente in stato di abbandono, murature non tinteggiate, pavimentazione in cls.

Complessivamente il locale magazzino disposto su di un unico piano, sviluppa una Superficie Esterna Lorda di circa 50,00 mq., e con altezze utili pari a massima 4,55 ml minima 3,90 ml; mentre la superficie utile interna pari a circa 38,65.

Manufatto in muratura (scarsa rilevanza urbanistica e catastale)

- Relativamente al locale ad uso garage posto in aderenza lato Nord-Est: Superficie Esterna Lorda di circa 2,35 mq.

Fabbricato in pessimo stato di conservazione con struttura portante in blocchi in cls parzialmente intonacati, solaio di copertura in travicelli in legno e tavelloni ad unica falda con soprastante soletta in cls, manto di copertura in marsigliesi.

Porta d'entrata in metallo , piccola finestra in legno.

Al suo interno l'edificio si presenta attualmente in stato di abbandono, murature parzialmente intonacate, pavimentazione in cls.

Complessivamente il locale garage disposto su di un unico piano, sviluppa una Superficie Esterna Lorda di circa 12,90 mq., e con altezze utili pari a massima 2,05 ml minima 1,97 ml; mentre la superficie utile interna pari a circa 11,55.

LOTTO "B"

Area esterna posta a confine con l'estremità Nord-Est della particella nr. 369, della superficie complessiva di circa 51,00 mq, di fatto in gran parte occupata da una porzione di fabbricato di circa 29,00 mq. avente accesso da altra proprietà (part.303) ed il restante terreno della superficie di circa 22,00 mq in aderenza ai lati Sud ed Ovest del suddetto immobile.

La porzione d'immobile insistente sull'area oggetto di valutazione, risulta in pessimo stato di conservazione con struttura portante in cemento armato con tamponamenti in muratura, solaio di copertura in travetti prefabbricati in cls e tavelloni ad unica falda, manto di copertura con carta ardesiata.

LOTTO "C"

Resede esterno di circa mq. 98,00 posto a confine con l'estremità Est della part. 369, ovvero porzione di resede di pertinenza del fabbricato principale, direttamente accessibile dalla via Lungarno G. Garibaldi.

Complessivamente l'area oggetto di valutazione risulta pavimentata mediante massetto in cls.

2. Dati identificativi

2.1. Dati urbanistici

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato, ricade nel vigente Regolamento Urbanistico del comune di Vicopisano all'interno dell'U.T.O.E. n.4 di Uliveto Terme, in zona insediamenti residenziali NUCLEO STORICO (A2), normato dall'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Si precisa altresì che l'immobile risulta individuato con il n.29 nella tavola CS5 "Disciplina del patrimonio edilizio di interesse storico interno alle U.T.O.E."; nell'ambito della scheda n.29 si preve:

-Destinazioni d'uso consentite = "Al PT sono esclusivamente consentite destinazioni artigianali o commerciali compatibili con la residenza. Ai piani superiori residenza".

-Interventi consentiti = "Tutti gli interventi volti al miglioramento della funzionalità abitativa che non siano in contrasto con le caratteristiche tipologiche evidenziate."

-Prescrizione edificato= "E' necessario il mantenimento e la valorizzazione degli elementi architettonici e decorativi individuati."

Provvedimenti autorizzativi:

-L'immobile è stato sdemanializzato con provvedimento n. 3065 del 12.1.2012, pubblicato in GU n. 69 del 22.3.2012.

-Dalla documentazione ricevuta dalla committenza comprensiva di perizia di stima redatta dal tecnico dell'Agenzia del Demanio, dalla ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Vicopisano e dalle ricerche eseguite presso l'Archivio di Stato (documentazione d'archivio dell'Ufficio del Genio Civile di Pisa), non sono emersi documenti inerenti la costruzione dell'edificio oggetto di valutazione.

Allo scopo di individuare il periodo di costruzione dell'intero fabbricato, sono state altresì eseguite:

- ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa mediante la visura della mappa d'impianto;
- ricerche nel sito web della Regione Toscana per la visualizzazione delle foto aeree storiche;
- ricerca effettuata presso l'Archivio Storico dell'Istituto Geografico Militare di Firenze allo scopo di visionare le foto aeree storiche;

dalle indagini svolte, è stato appurato che la porzione di fabbricato attualmente individuata dalla part. n.300 risulta essere stata costruita in data antecedente al 1942 in quanto già presente nella cartografia catastale d'impianto, mentre le altre porzioni di fabbricato si può presumere che siano state edificate in varie epoche, tutte antecedenti il 1 settembre 1967.

Relativamente alla porzione di fabbricato, edificato da terzi sull'area esterna descritta nel LOTTO "B", posta a confine dell'estremità Nord-Est della particella nr. 369, risulta essere stata presentata dall'esecutore dell'opera abusiva sig. Taccola Lio, domanda di Condono Edilizio al Comune di Vicopisano in data 29/06/1987 (pratica non definita).

Vincoli-Servitu'

L'area su cui insiste l'immobile oggetto di valutazione, è assoggettata ai seguenti vincoli:

- Limite della concessione mineraria "Uliveto" L.R. n.86/1994.

Limitatamente alla porzione di resede esterno di circa mq. 98,00 posto a confine con l'estremità Est della attuale part. 369, ovvero porzione di resede di pertinenza del fabbricato principale, direttamente accessibile dalla via Lungarno G. Garibaldi:

- Area utilizzata come accesso pedonale e carrabile alla proprietà del.sig. Marchi Alessandro, senza nessun tipo di vincolo e/o contratto (quindi libero come da indicazione dell'Amministrazione Comunale).

2.2. Dati catastali

Il fabbricato in oggetto e le aree sopradescritte risultano essere censite, all'Agenzia del Territorio della Provincia di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano, in giusto conto al Comune di Vicopisano, con sede in Vicopisano, codice fiscale 00230610503, ed è rappresentato:

LOTTO "A"

- Relativamente alla porzione ad uso abitativo:
 - *nel foglio di mappa nr.14 dalla particella nr.369 subalterno n.5 graffata alla particella nr.747, categoria A/4, Classe 1[^], consistenza vani 6,5, rendita catastale Euro 284,34, via Lungarno Giuseppe Garibaldi n.5, piano terra (classamento e rendita proposti D.M.701/94).*
- Relativamente alla porzione ad uso locale di sgombero posto in aderenza lato Ovest:
 - *nel foglio di mappa nr.14 dalla particella nr.369 subalterno n.3, categoria C/2, Classe 1[^], consistenza mq.41,00, rendita catastale Euro 71,99, via Lungarno Giuseppe Garibaldi n.5 piano terra (classamento e rendita proposti D.M.701/94).*
- Relativamente al locale ad uso garage posto in aderenza lato Nord-Est:
 - *nel foglio di mappa nr.14 dalla particella nr.369 subalterno n.1, categoria C/6, Classe 1[^], consistenza mq.12,00, rendita catastale Euro 30,37, via Lungarno Giuseppe Garibaldi snc piano terra (classamento e rendita proposti D.M.701/94).*

LOTTO "B"

- Relativamente all'esterna posta a confine con l'estremità Nord-Est della particella nr. 369, della superficie complessiva di circa 51,00 mq, di fatto in gran parte occupata da una porzione di fabbricato di circa 29,00 mq. avente accesso da altra proprietà (part.303) ed il restante terreno della superficie di circa 22,00 mq in aderenza ai lati Sud ed Ovest del suddetto immobile.
- *nel foglio di mappa nr.14 dalla particella nr.745, categoria F/4 (unità in corso di definizione), senza rendita catastale, via Provinciale Vicarese snc piano terra.*

LOTTO "C"

- Relativamente al resede esterno di circa mq. 98,00 posto a confine con l'estremità Est della part. 369, ovvero porzione di resede di pertinenza del fabbricato principale, direttamente accessibile dalla via Lungarno G. Garibaldi.
- *nel foglio di mappa nr.14 dalla particella nr.744, categoria F/1 (area urbana), consistenza mq.98,00, senza rendita catastale, via Lungarno Giuseppe Garibaldi snc piano terra.*

Le suddette unità immobiliari sono state costituite a seguito di presentazione delle seguenti pratiche catastali (ordine cronologico):

*al Catasto Fabbricati, Denuncia di Variazione per frazionamento per trasferimento di diritti, ampliamento, collegamento al C.T.; protocollo nr.PI0082287 del 19/10/2016, con cui e' stata soppressa la ex part. 300 ed sono state costituite le part. 300 sub.1, **part. 369 sub.3, part. 744, part. 745**, part. 746 e part. 369 sub.4.

*al Catasto Fabbricati, Denuncia di Variazione per esatta rappresentazione grafica; nr.PI0085536 del 31/10/2016, con cui e' stata variata **la part. 369 sub.1.**

*al Catasto Fabbricati, Denuncia di Variazione per fusione, ampliamento, demolizione parziale, collegamento al C.T.; nr.PI0085537 del 31/10/2016, con cui sono state soppresse le ex part. 369 sub.2, ex part.746, ex part. 369 sub.4 ed e' stata costituita **la part. 369 sub.5 graffata alla part. 747.**

Ai fini catastali si precisa che l'attuale identificazione catastale al Catasto Terreni, deriva a seguito di Tipi di Frazionamento e Tipi Mappali delle originarie particelle nr.300,369 e nr.746, e precisamente:

-Tipo di Frazionamento-Mappale prot. N.78934 approvato il 07/10/2016, con cui e' stata variata la consistenza delle part. nr.300 e 369 e sono state originate le nuove particelle nr.744,745,746;

-Tipo Mappale prot. N.84880 approvato il 27/10/2016, con cui e' stata soppressa la part. 746 ed e' stata originata la particella nr.747;

3. Provenienza

-L'immobile è stato sdemanializzato con provvedimento n. 3065 del 12.1.2012, pubblicato in GU n. 69 del 22.3.2012.

- Decreto del 05/07/2014 per "Trasferimento in proprietà a titolo gratuito ai sensi dell'art.56 bis D.lgs. 69/2013", Repertorio n.1144 rogito Agenzia del Demanio sede Firenze.

4. Consistenza Immobiliare

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici dell'immobile di cui al "LOTTO A" sono state ricavate dalle misurazioni effettuate sul posto, mentre relativamente alle superfici delle aree scoperte "LOTTO B" e "LOTTO C", le loro superfici sono state calcolate sulla base della cartografia catastale fornita dalla proprietà.

Parte II - PROCESSO DI VALUTAZIONE

5. Scopo della stima

Scopo del presente rapporto di valutazione è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità del fabbricato in oggetto, allo scopo di consentirne la vendita anche frazionata in più lotti.

6. Metodologia e Criterio di stima

Il criterio di stima utilizzato è quindi il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali (IVS 1-3.1), è definito come segue:

il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

7. Indagini, Selezione e raccolta dati

Il valutatore acquisita tutta la documentazione e dopo aver partecipato a vari incontri con la Committenza per concordare anche le varie possibilità di frazionamento dell'immobile, ha provveduto ad effettuare le possibili ricerche di mercato relativamente ai prezzi di compravendita di edifici simili a tale scopo sono stati consultati fonti dirette come agenzie immobiliari, ed fonti indirette come borsini immobiliari di operatori specializzati del settore quest'ultime utilizzate al solo scopo di individuare l'intervallo nel quale dovrebbe ricadere il valore cercato.

Dalle indagini svolte, nonostante la mancanza di una banca dati il valutatore tenendo conto della localizzazione, destinazione, forma di mercato, tipologia edilizia, dimensione e tipo di contratto è riuscito a trovare un elemento comparabile con caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

Tenuto conto dei precedenti accertamenti economico-estimativi eseguiti, il valutatore ha deciso di ritenere congruo ed attendibile l'unico comparabile, oggetto di Atto di Compravendita rogito notaio Dott. Mancioffi del 29 gennaio 2015 rep.43184, ubicato nelle estreme vicinanze del bene in oggetto.

A seguire si riportano le fasi e gli accertamenti peritali richiesti dal committente indispensabili per la formulazione del giudizio di valore.

- In data 11 gennaio 2016 mi è stato comunicato l'aggiudicazione a mio favore della procedura di cottimo fiduciario, e successivo incarico con determinazione del Responsabile del Servizio n. 572 del 30/12/2015;

- In data 01 marzo 2016 il sottoscritto si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Vicopisano (PI) per acquisire copia della documentazione in possesso della committenza ed successivamente accompagnato dall'Arch. Fioravanti Marta effettuava un primo sopralluogo esterno all'immobile oggetto di valutazione;
- In data 08 marzo 2016 il sottoscritto si recava presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa "Catasto", e presso il Collegio dei Geometri di Pisa al fine di acquisire la documentazione catastale comprensiva della mappa d'impianto dell'area su cui ricade l'immobile in oggetto;
- In data 11 marzo 2016 il sottoscritto si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Vicopisano (PI) al fine di verificare con il tecnico Geom. Candiano Vincenzo l'archivio storico delle pratiche edilizie (ai fini della conformità urbanistica) e allo scopo di visionare le foto aeree storiche dell'area;
- In data 21 marzo 2016 il sottoscritto si recava presso l'Istituto Geografico Militare di Firenze, al fine di visionare le foto aeree presenti nell'archivio storico;
- In data 19 aprile 2016 il sottoscritto si recava accompagnato dall'Arch. Fioravanti Marta effettuava un secondo accurato sopralluogo all'immobile oggetto di valutazione al fine di:
 - effettuare un rilievo strumentale esterno dell'immobile per la predisposizione del Tipo di Frazionamento;
 - effettuare un rilievo manuale interno per la determinazione della superficie commerciale;
 - verificare le condizioni, l'utilizzo e la liceità ai fini urbanistici del bene;
 - verificare la rispondenza dello stato dei fatti dei luoghi con gli elaborati grafici forniti dalla Committenza;
- In data 02 maggio 2016 il sottoscritto si recava presso l'Agenzia del Demanio uffici di Livorno allo scopo di richiedere copie di eventuale documentazione ed elaborati grafici, autorizzazione interne relative all'immobile in oggetto;
- In data 11 maggio 2016 il sottoscritto si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Vicopisano (PI) per appuntamento con l'Arch. Fioravanti Marta;
- In data 12 maggio 2016 il sottoscritto si è recato presso l'Archivio di Stato di Pisa allo scopo di visionare l'archivio storico dell'Ufficio del genio Civile di Pisa per la ricerca di eventuali circolari interne, ed altra documentazione relativa all'immobile in oggetto;
- In data 18 maggio 2016 il sottoscritto si effettuava un terzo sopralluogo all'immobile oggetto di valutazione al fine di rilevare l'area soggetta a contratto di affitto, previo appuntamento con la parte utilizzatrice;

- Dalla data 18 maggio 2016 il sottoscritto predispose il Tipo di Frazionamento dell'area;
- Dal giorno 18 maggio 2016 il sottoscritto eseguiva accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili.
Da indagini svolte in loco e tramite ricerche telematiche e' emersa una compravendita di immobile simile, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.
- In data 24 giugno e 14 luglio 2016 il sottoscritto si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Vicopisano (PI) per appuntamento con l'Arch. Fioravanti Marta:
- Nel mese di giugno redigeva il rapporto di valutazione e in data 03 ottobre 2016 il sottoscritto valutatore consegnava e illustrava la bozza del rapporto di valutazione alla parte committente.
- Nel mese di novembre 2016 venivano apportati gli aggiornamenti ai dati catastali variati e veniva consegnato il definitivo rapporto di valutazione al committente.

8. Assunzioni ed eventuali condizioni limitative

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, in quanto valore previsionale medio ordinario, potrebbe discordarsi dal prezzo conseguente a una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Dalle indagini effettuate e dalla documentazione acquisita dalla committenza, relativamente alle porzioni dell'area LOTTO "A" e "C" emerge quanto segue:

-Limitatamente alla porzione di resede esterno di circa mq. 98,00 posto a confine con l'estremità Est della attuale part. 369, identificato catastalmente dalla particella nr. 744, ovvero porzione di resede di pertinenza del fabbricato principale, direttamente accessibile dalla via Lungarno G. Garibaldi:

- Area utilizzata come accesso pedonale e carrabile alla proprietà del. sig. Marchi Alessandro, senza nessun tipo di vincolo e/o contratto (quindi libero come da indicazione dell'Amministrazione Comunale).

9. Due diligence

Il processo prevede l'analisi delle condizioni di un bene-normalmente un immobile o un patrimonio immobiliare-oggetto di un potenziale transazione prima che il relativo passaggio di proprietà, o il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi.

Si riporta di seguitola tabella riassuntiva delle verifiche e delle analisi della conformità:

Tipo di verifica della conformità	Analisi della conformità	Esito della conformità
Edilizia	<p>* Non sono emersi documenti inerenti la costruzione dell'edificio oggetto di valutazione.</p> <p>* Relativamente alla porzione di fabbricato, edificato da terzi sull'area esterna descritta nel LOTTO "B", posta a confine con l'estremità Nord-Est della particella nr. 369, identificato catastalmente dalla particella nr. 745, risulta essere stata presentata dall'esecutore dell'opera abusiva sig. Taccola Lio, domanda di Condono Edilizio al Comune di Vicopisano in data 29/06/1987 (pratica non definita).</p>	<p>Parzialmente positivo</p> <p>Pratica edilizia in Sanatoria da definire.</p>
Catasto Terreni	Cartografica aggiornata dal sottoscritto tecnico valutatore	Positivo
Catasto Fabbricati	Elaborati grafici aggiornati dal sottoscritto tecnico valutatore	Positivo
Conformità delle opere	Non sono emersi documenti inerenti dichiarazioni di conformità delle opere da parte del Direttore dei Lavori.	Negativo
Strutturale	<p>Non sono emersi documenti inerenti dichiarazioni di conformità statica e/o collaudo statico delle opere strutturali portanti.</p> <p>Dai sopralluoghi l'immobile presenta delle lesioni sulle strutture perimetrali portanti.</p>	Negativo

Presenza di particolari vincoli determinanti per la vendita del bene	*Limitatamente alla porzione di resede esterno di circa mq. 98,00 posto a confine con l'estremità Est della attuale part. 369, identificato catastalmente dalla particella nr.744, ovvero porzione di resede di pertinenza del fabbricato principale, direttamente accessibile dalla via Lungarno G. Garibaldi: <ul style="list-style-type: none"> • Area utilizzata come accesso pedonale e carrabile alla proprietà del.sig. Marchi Alessandro, senza nessun tipo di vincolo e/o contratto (quindi libero come da indicazione dell'Amministrazione Comunale). *Dalla documentazione ricevuta dalla committenza non risultano trascrizioni ipotecarie.	Positivo
Impiantistica	Non sono emersi documenti inerenti dichiarazioni di conformità degli impianti a regola d'arte.	Negativo
Energetica	E' stato predisposto Attestato di Prestazione Energetica	Positivo

10. Analisi del mercato e segmento

L'analisi di mercato è finalizzata alla raccolta di dati oggettivi e considerazioni utili, come prevedere l'offerta e la domanda attuali e future di un immobile collocato in un dato segmento di mercato.

Premesso che il mercato immobiliare mostra un andamento ciclico composto da una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero; è stato appurato che attualmente stiamo attraversando un momento recessione che si protrae da qualche anno.

-Identificazione della forma di mercato:

Forma di mercato di concorrenza monopolistica ovvero vi è presenza di numerosi venditori, numerosi acquirenti, prodotto non omogeneo "mercato dell'usato", condizioni di entrata libera, formazione del prezzo unico.

Il segmento di mercato inerente l'immobile in oggetto è composto da immobili a destinazione residenziale, immobile di tipo unifamiliare indipendente, in mediocre stato di manutenzione, ubicati nel centro abitato della frazione di Uliveto Terme (PI).

In questo segmento di mercato è stato trovato un solo immobile comparabile e attendibile.

Tipologia del parametro	Definizione	Analisi del parametro di segmentazione del mercato
Localizzazione	Indica la localizzazione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico, in funzione dei livelli di rendita di posizione.	Unità abitative unifamiliari, posizionate nel centro abitato della fraz. di Uliveto Terme.
Tipo di contratto	Indica se si tratta di compravendita, affitti o altro (permuta, leasing, ecc)	Compravendita immobiliare
Destinazione	Indica se si tratta di contratti per abitazioni, ufficio, attività commerciali, artigianali, agricole, industriali o terziarie.	Vendita di appartamento residenziale.

<p>Tipologia immobiliare</p>	<p>Indica se si tratta di contratti relativi a fabbricati e a terreni, se si tratta del mercato dell'usato, del ristrutturato, del nuovo o seminuovo, se si tratta di condominio (appartamenti, mansarde, monovani) o in proprietà esclusiva.</p>	<p>Abitazione unifamiliare usate, libere su 4 lati e con resede pertinenziale.</p>
<p>Tipologia edilizia</p>	<p>Si riferisce ai caratteri dell'edificio (es. edifici multipiano, villette, case coloniche, opifici, complessi immobiliari, ecc)</p>	<p>Edificio di un unico piano fuori terra anni '30-'67.</p>
<p>Dimensione</p>	<p>Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie, o grandi.</p>	<p>Unità residenziali monofamiliari di media dimensione.</p>
<p>Caratteri della domanda e dell'offerta</p>	<p>Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.</p>	<p>La domanda è costituita da un ceto sociale medio (giovani coppie, anziani, impiegati), mentre l'offerta è rappresentata da singoli privati che disinvestono per mobilità.</p>
<p>Forma di mercato</p>	<p>Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.</p>	<p>Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato".</p>

11. Analisi del piu' conveniente e miglior uso (HBU)

“ Massimo e miglior utilizzo oppure Highest and Best Use (HBU) è un concetto utilizzato nella valutazione immobiliare. Esso afferma che il valore di una proprietà è direttamente connesso all'uso di tale proprietà; il Massimo e Miglior Utilizzo è il **Più conveniente e migliore uso** che produce il più alto valore della proprietà.”

“La definizione di **Più conveniente e migliore uso** definito anche come **Highest and Best Use (HBU)** di una proprietà riportata nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (Cap. 3, par. 2.10) è la seguente: è l'uso che presenta il valore massimo tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i valori di trasformazione per gli usi prospettati di un immobile. L'HBU indica la destinazione maggiormente redditizia.

La scelta dell'HBU si riferisce ad utilizzazioni (CdVI - Cap. 3, par. 2.10.2):

- Urbanisticamente consentite
- Fisicamente e tecnicamente realizzabili
- Finanziariamente sostenibili
- Economicamente convenienti

Relativamente al fabbricato oggetto di valutazione sulla base delle indagini eseguite, la destinazione d'uso piu' redditizia è quella attuale, residenziale.

12. Procedimento di valutazione

Il valutatore a seguito delle indagine svolte ha applicato il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA - Market Comparison Approach), mediante la comparazione diretta dell'immobile oggetto della valutazione con un immobile simile compravenduto, con un prezzo noto.

Fondamentalmente il procedimento consiste nella ricerca degli immobili simili, scelta degli elementi di confronto ovvero caratteristiche tecnico-economiche, aggiustamenti per le differenze tra gli elementi di confronto mediante l'analisi dei prezzi marginali.

Nel presente rapporto di valutazione il procedimento mediante MCA, e' stato strettamente utilizzato nella valutazione complessiva del bene; mentre per la sua valutazione in LOTTI separati la loro valutazione e' stata eseguita in funzione di determinati fattori correttivi e dei rapporti mercantili.

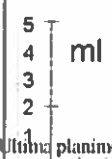
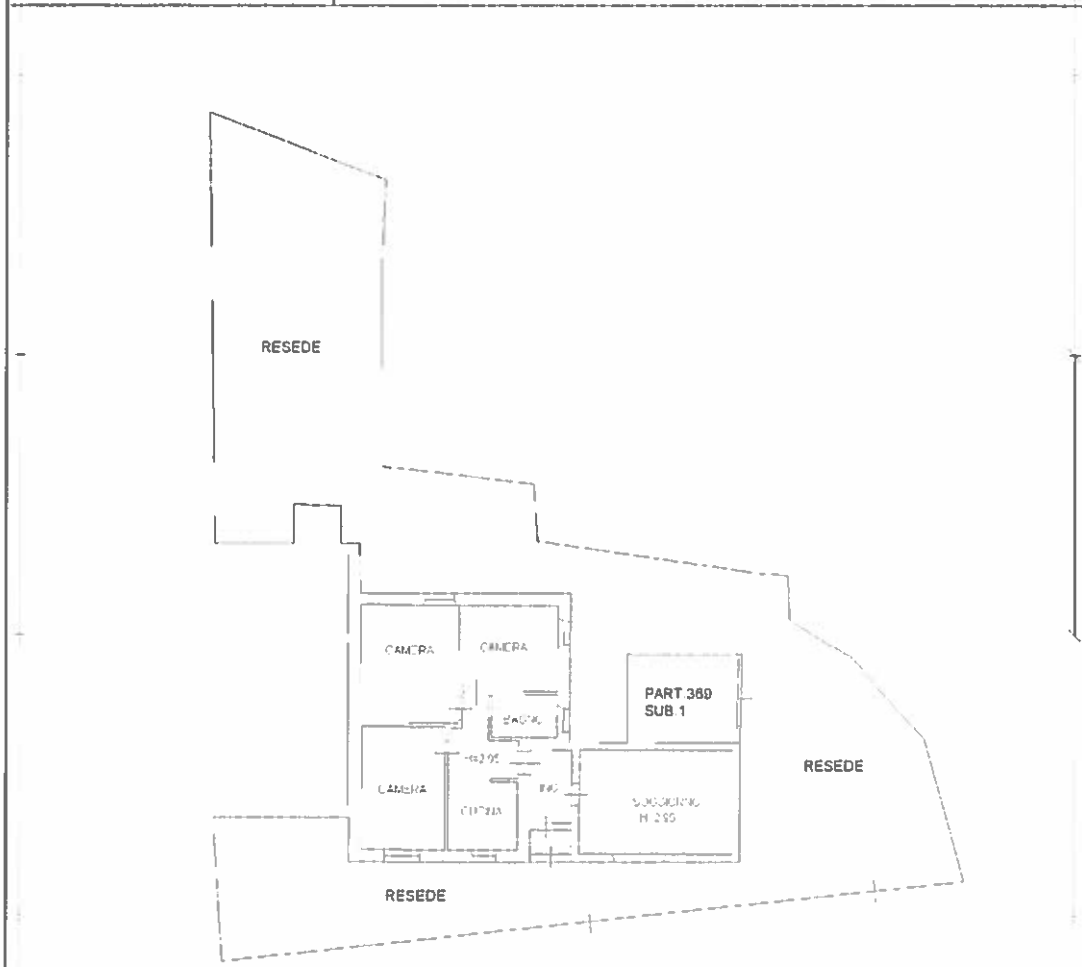
13. Criterio di misurazione

Sulla base dell'esperienza personale e in base alla zona in cui ricade il bene oggetto di valutazione per l'analisi estimativa di confronto della superficie principale è stato scelto di applicare la Superficie Esterna Lorda dell'immobile (SEL), intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali

verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m.1,50 dal piano pavimento.

Data: 02/11/2016 - n. T99093 - Richiedente: GNTRRT75P16G843H

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Pisa	Dichiarazione protocollo n. P10085537 del 31/10/2016	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Vicopisano Lungarno Giuseppe Garibaldi (uliveto T) civ. 5	
Identificativa Catastali: Sezione: Foglio: 14 Particella: 369 Subalterno: 5		Compilata da: Giuntini Roberto Iscritto all'albo: Geometri Prov. Pisa N. 1360
Scheda n. 1	Scala 1:200	



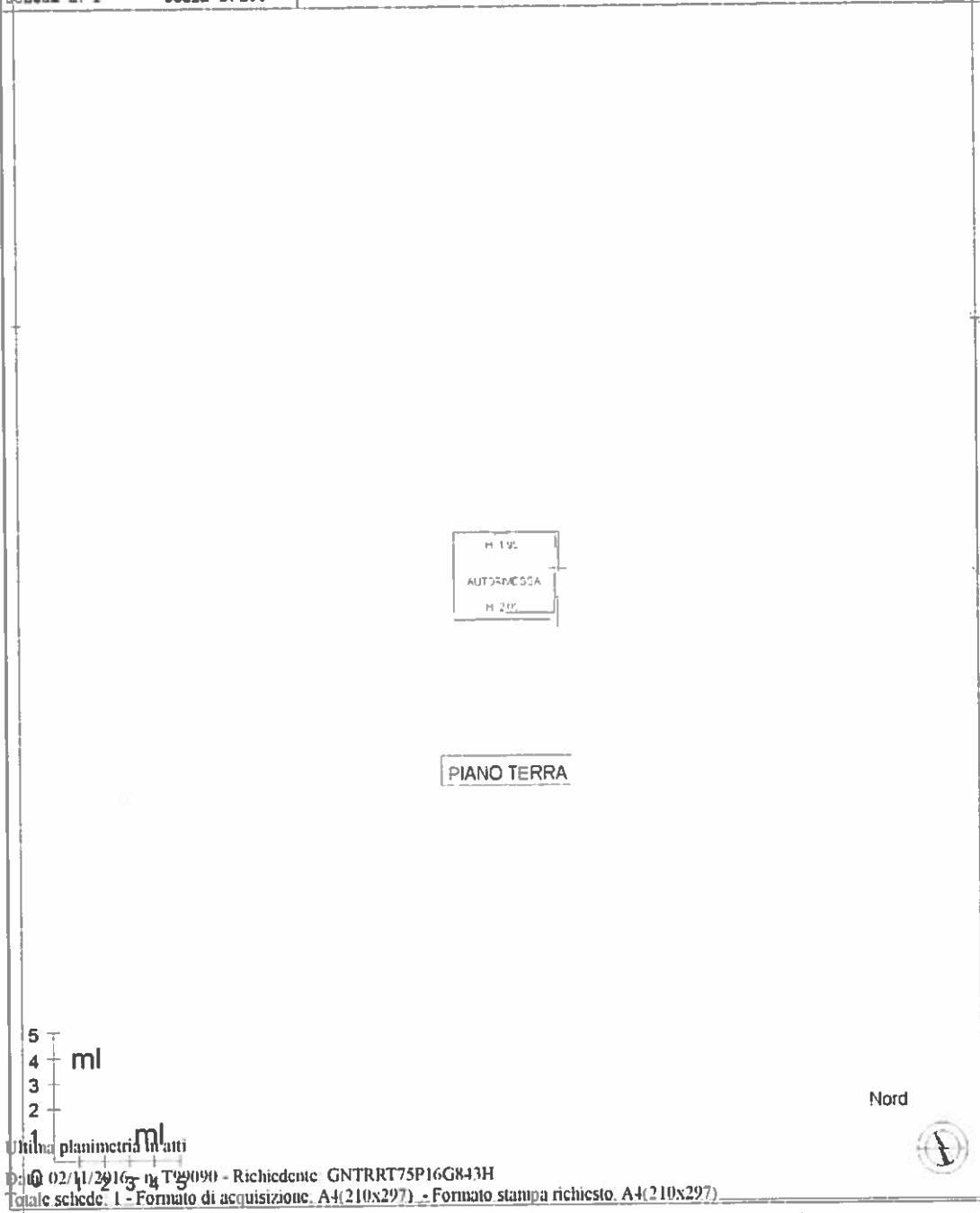
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/11/2016 - Comune di VICOPISSANO (L.850) - < Foglio: 14 - Particella: 369 - Subalterno: 5 >
 LUNGARNO GIUSEPPE GARIBALDI n. 5 piano: T.

Ultima planimetria in atti
 Data: 02/11/2016 - n. T99093 - Richiedente: GNTRRT75P16G843H
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 02/11/2016 - n. T99090 - Richiedente: GNTRRT75P16G843H

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Pisa	Dichiarazione protocollo n. P10085530 del 31/10/2016 Planimetria di u. i. u. in Comune di Vicopisano Lungarno Giuseppe Garibaldi (uliveto T) civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 14 Particella: 369 Subalterno: 1	Compilata da: Giuntini Roberto Iscritto all'albo: Geometri Prov. Pisa N. 1360

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/11/2016 - Comune di VICOPISSANO (L.850) - < Foglio: 14 - Particella: 369 - Subalterno: 1 - LUNGARNO GIUSEPPE GARIBALDI SNC piano: T.

Data: 02/11/2016 - n. T99090 - Richiedente: GNTRRT75P16G843H
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Direzione Provinciale di Pisa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di VICOPISANO

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del
VICOPISANO		14	300	78934	
Sub	UBICAZIONE via piazza	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	lungarno giuseppe garibaldi (uliveto t	T			AREA URBANA DI MQ.168
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del
VICOPISANO		14	369	78934	
Sub	UBICAZIONE via piazza	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	lungarno giuseppe garibaldi (uliveto t	T			AUTORIMESSA
2					SOPPRESSO
3	lungarno giuseppe garibaldi (uliveto t	T			LOCALE DI DEPOSITO
4					SOPPRESSO
5	lungarno giuseppe garibaldi (uliveto t	T			ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE GRAFFATO ALLA PART 747
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del
VICOPISANO		14	744	78934	
Sub	UBICAZIONE via piazza	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
	lungarno giuseppe garibaldi (uliveto t	T			AREA URBANA DI MQ 98
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del
VICOPISANO		14	745	78934	
Sub	UBICAZIONE via piazza	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
	lungarno giuseppe garibaldi (uliveto t	T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del
VICOPISANO		14	746	78934	
Sub	UBICAZIONE via piazza	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
					SOPPRESSO
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del
VICOPISANO		14	747	78934	
Sub	UBICAZIONE via piazza	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
	lungarno giuseppe garibaldi (uliveto t	T			ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE GRAFFATO ALLA PART 369 SUB 5

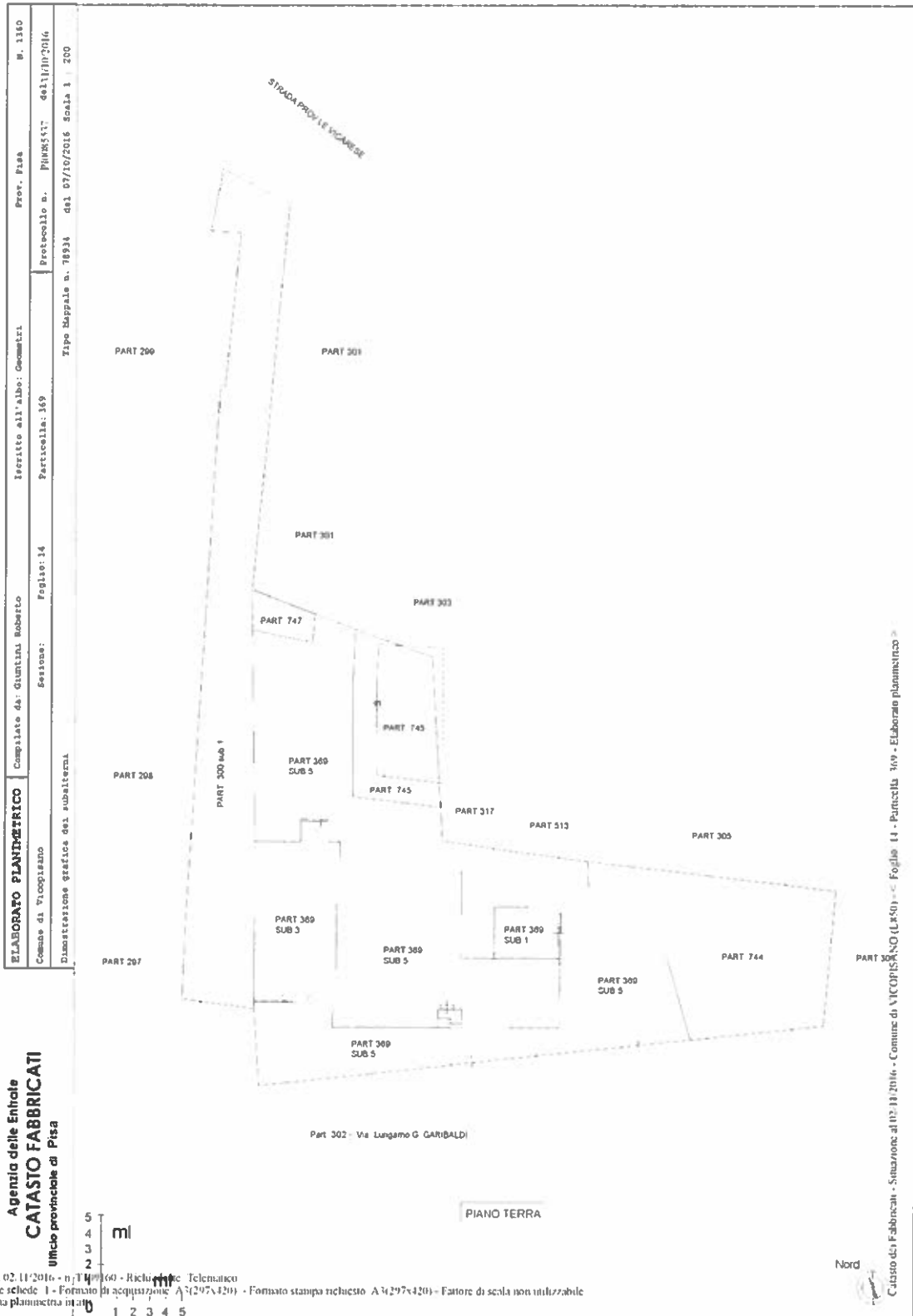
Unità immobiliari n. 10

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

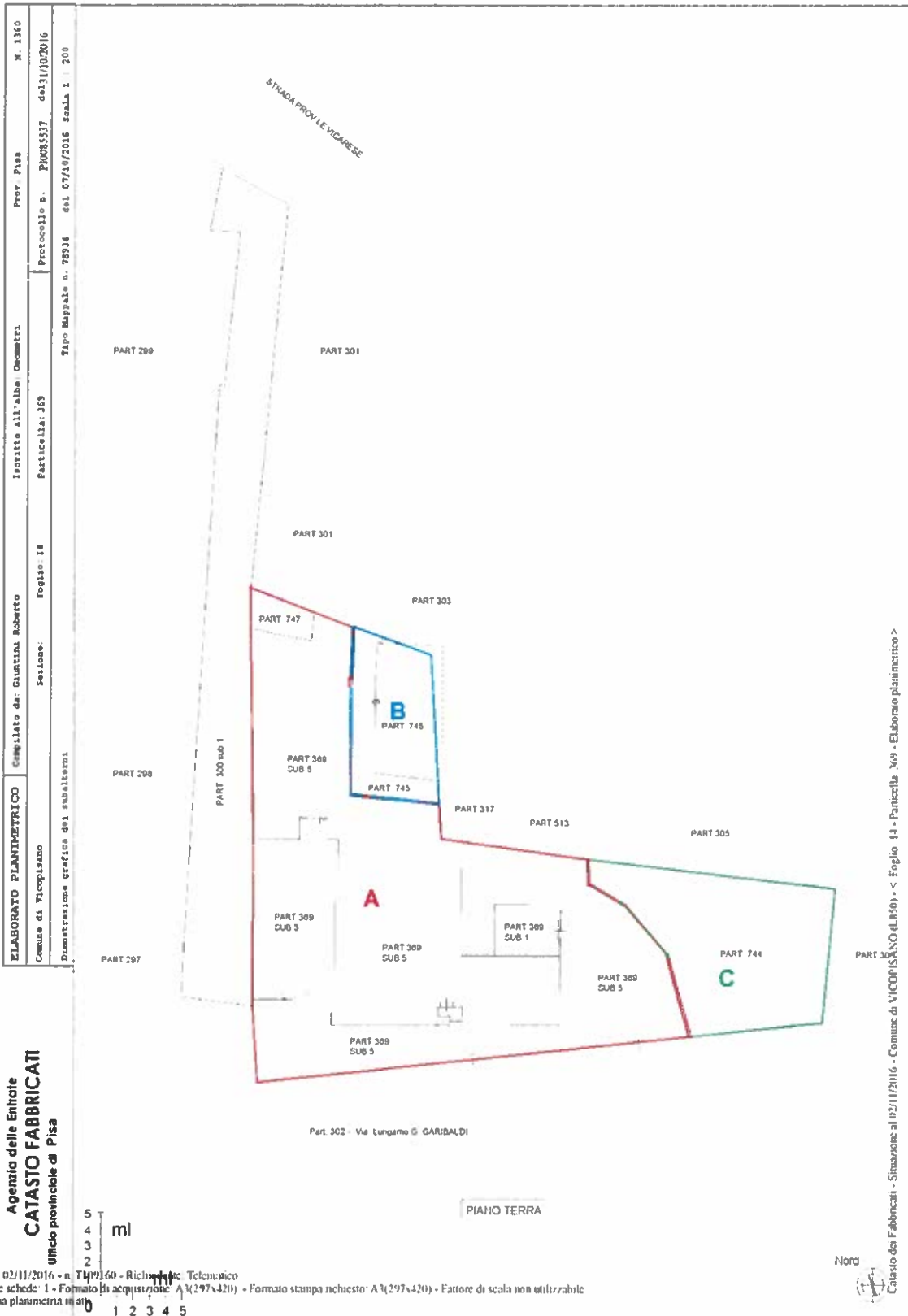
Data 02/11/2016 - n. TR9160 - Richiede: Telematico



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/11/2016 - Comune di VIOPIZIANO (L.850) - Foglio 14 - Particella 369 - Elaborato planimetrico



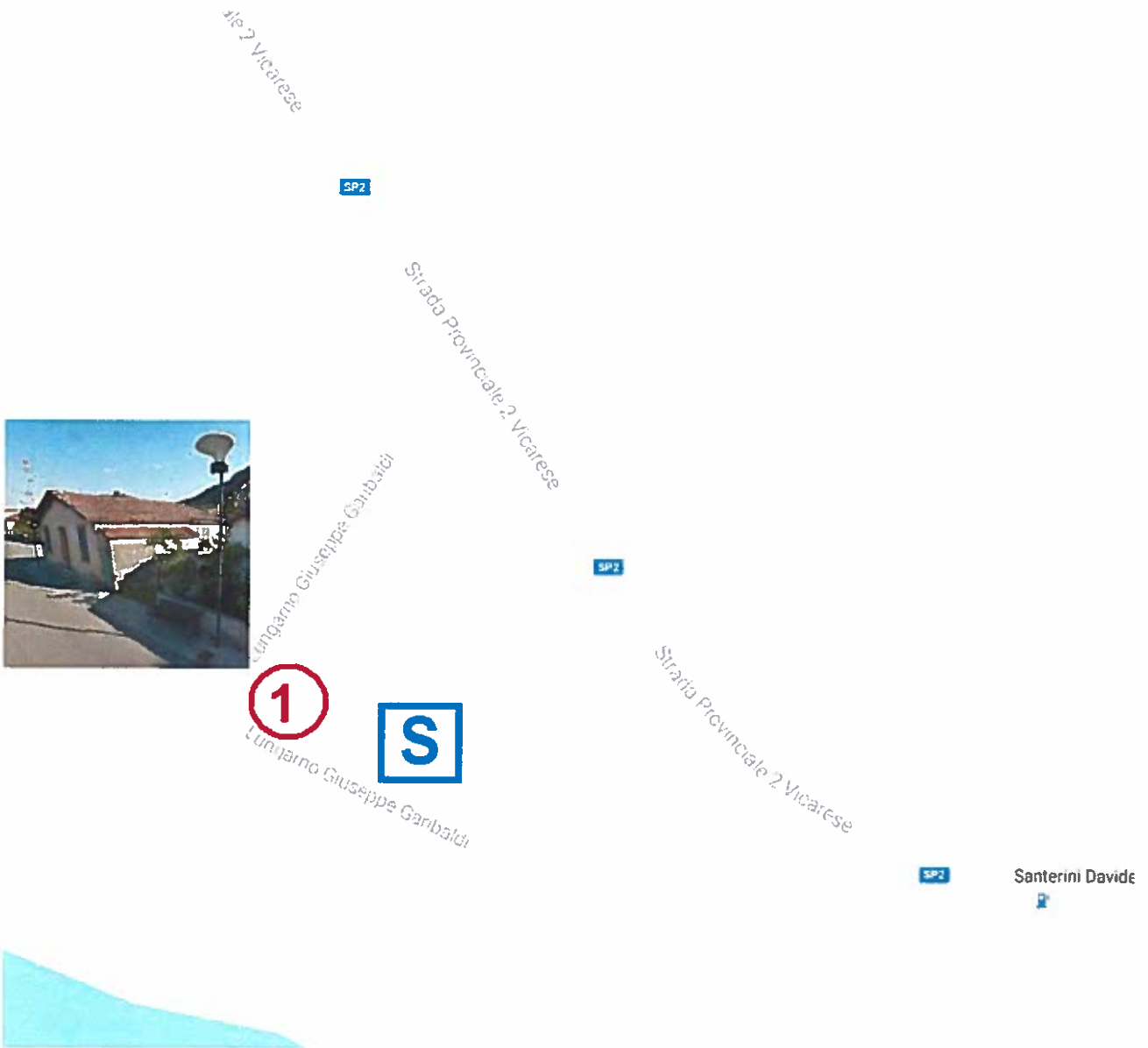
Data 02/11/2016 - n. T109160 - Richiedente: Telemaco



Data: 02/11/2016 - n. T109160 - Richiedente: Telemaco
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
 Ultima planimetria in scala



ANALISI DEL MERCATO E DEI DATI DI CONFRONTO (COMPARABILI)



14. DATI SPECIFICI DEL SUBJET (IMMOBILE DA VALUTARE)

Tipologia	Edificio residenziale unifamiliare terra tetto, libero su 4 lati.				
Superficie commerciale appartamento	Destinazione	mq	Rapporto mercantile	Mq commerciali	Tipo caratteristica
	Appartamento	99,00	1,00	99,00	Quantitativa
	Loggia esterna	1,70	0,25	0,425	Quantitativa
	Magazzino	50,00	0,50	25,00	Quantitativa
	Magazzino	2,35	0,25	0,5875	Quantitativa
	Garage (deposito)	12,90	0,40	5,16	Quantitativa
	Area esterna	263,00	0,10	26,30	Quantitativa
	Area esterna	98,00	0,10	9,80	Quantitativa
	Area esterna	51,00	0,10	5,10	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				171,37
Anno di costruzione	Anni '30-'67				
Zona strumento urbanistico vigente	U.T.O.E. n.4 di Uliveto Terme, in zona insediamenti residenziali NUCLEO STORICO (A2)				
Tipologia immobiliare e edilizia	Abitazione unifamiliare usate, libere su 4 lati e con resede pertinenziale, di un unico piano fuori terra.				
Stato di conservazione	Mediocre stato di conservazione.				
Categoria catastale	A/4 Abitazione popolare, C/6 Autorimessa, C/2 Magazzino				
Filtering	Neutro-nullo				
Impianti	Non conformi alle normative vigenti				
Imp. di riscaldamento	Non presente				
Attestato di Prestazione Energetica	Edificio in classe G, prestazione energetica globale 489,413 kwh/m2-anno				
Procedimento di stima applicato	Metodo del confronto di mercato: Market Comparison Approach (MCA)				

15. CAMPIONE DI DATI IMMOBILIARI RILEVATI DA INDAGINI DI MERCATO

IMMOBILE COMPARABILE

Tipologia	Edificio residenziale unifamiliare terra tetto, libero su 4 lati.				
Superficie commerciale appartamento	Destinazione	mq	Rapporto mercantile	Mq commerciali	Tipo caratteristica
	Appartamento	101,00	1,00	101,00	Quantitativa
	Totale sup. commerciale			101,00	
Anno di costruzione	Anni '30				
Zona strumento urbanistico vigente	U.T.O.E. n.4 di Uliveto Terme, in zona insediamenti residenziali NUCLEO STORICO (A2)				
Tipologia immobiliare e edilizia	Abitazione unifamiliare usate, libere su 4 lati e con resede pertinenziale, di un unico piano fuori terra.				
Stato di conservazione	Scarso stato di conservazione.				
Categoria catastale	A/5 Abitazione ultrapopolare				
Filtering	Neutro-nullo				
Impianti	Non conformi alle normative vigenti				
Imp. di riscaldamento	Non presente				
Attestato di Prestazione Energetica	Edificio in classe G, prestazione energetica globale 419,1 kw/m2-anno				
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale				
Provenienza dato	Indagine tramite cartografie, AdE Srv. Catastali, AdE Ser. Pubblicità Immobiliare (conservatoria)				
Data compravendita	Anno 2015 giorno 29 del mese di gennaio				
Procedimento di stima applicato	Metodo del confronto di mercato: Market Comparison Approach (MCA)				

16. ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

L'analisi del segmento di mercato si è svolta in base alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (Subject), rilevando i parametri del segmento di mercato, in particolare quelli quantitativi necessari ai fini della stima: i rapporti mercantili e altre informazioni riconosciute dal mercato.

Si precisa che il rapporto di posizione σ individua la posizione del prezzo marginale rispetto al prezzo medio della caratteristica, ed essendo il prezzo medio superiore al prezzo marginale, il rapporto di posizione è sempre inferiore a 1.

In caso di più comparabili si assume come prezzo marginale il minore dei prezzi medi; nel presente rapporto di valutazione essendo in presenza di un solo comparabile, il rapporto di posizione è stato stimato pari a 0,95.

Indici mercantili	Importo
Saggio di variazione del prezzo degli immobile DAT (svalutazione)	-0,004
Rapporto mercantile prezzo LOGGIA (LOG)/prezzo sup. principale	0,25
Rapporto mercantile prezzo MAGAZZINO (MAG)/prezzo sup. principale	0,50
Rapporto mercantile prezzo MAGAZZINO con altezza inferiore ai 2,40 (MAG.1)/prezzo sup. principale	0,25
Rapporto mercantile prezzo GARAGE con altezza inferiore ai 2,40 (GAR)/prezzo sup. principale	0,40
Rapporto complementare area/immobile Ct	0,20
Rapporto mercantile prezzo area esterna (SUE)/prezzo sup. principale	0,15
Rapporto di posizione σ	0,98
Costo intervento di manutenzione STM (€) (da 1 a 2)	10000,00



ALTRA INFORMAZIONI DESUNTE DAL MERCATO

Premesso che il bene comparabile era provvisto di nr. 1 bagno e nr. 1 latrina (quindi 2 servizi), sono state ricercate informazioni dal mercato in merito al costo del servizio (realizzazione), e la sua vita media. Appurato lo stato di manutenzione dell'immobile comparabile, alla data dell'acquisto e dalle indagini eseguite, il locale individuato latrina può essere comparato ad un normale vano interno.

17. TABELLA DATI

Nella stima dell'immobile, i dati sono stati ordinati nella relativa tabella, nel seguente modo: nelle colonne l'immobile a confronto e l'immobile oggetto di stima (Subject), nelle righe il prezzo di mercato rilevato ed a seguire le caratteristiche immobiliari.

Le caratteristiche sono inserite nelle righe della tabella dei dati secondo un ordine convenzionale: la data del contratto, le caratteristiche superficiali, le caratteristiche tipologiche (non presenti), le caratteristiche posizionali (non presente), ambientali (non presenti), qualitative (non presenti).

Prezzo e caratteristica	Compravendite rilevate dal mercato	Subject
		
Prezzo Totale PRZ (euro)	73000,00	incognita
Data DAT (mesi)	15	0
Superficie Principale SUP (m2)	101,00	99,00
LOGGIA LOG (m2)	0	1,70
MAGAZZINO MAG (m2)	0	50,00
MAGAZZINO MAG.1 (m2) con altezza inferiore ai 2,40	0	2,35
GARAGE GAR (m2) con altezza inferiore ai 2,40	0	12,90
AREA ESTERNA SUE (m2)	0	412,00
STM (n)	1	2

CALCOLO DEI PREZZI MEDI E DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE

	Prezzo	Sviluppo superficie commerciale	Prezzo medio
Comparabile	73000,00	101,00 mq	$(73000,00/101,00) \times 0,98 =$ 708,32 €

Prezzo marginale superficie principale	708,32 €
---	-----------------

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI


Prezzo marginale	Comparabile
p DAT (euro/mese)	$(73000,00 \times 0,004) / 12 = 24,33$
p SUP (euro/m ²)	708,32
p LOG (euro/m ²)	$(708,32 \times 0,25) = 177,08$
p MAG (euro/m ²)	$(708,32 \times 0,50) = 354,16$
p MAG.1 (euro/m ²) con altezza inferiore ai 2,40	$(708,32 \times 0,25) = 177,08$
p GAR (euro/m ²) con altezza inferiore ai 2,40	$(708,32 \times 0,40) = 283,33$
p SUE (euro/m ²)	$(708,32 \times 0,10) = 70,83$
p STM (euro/n)	10000,00

18. TABELLA DI VALUTAZIONE

Una volta eseguita l'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, si è preceduto con la compilazione della tabella di valutazione nella quale sono state svolte le operazioni di confronto tra l'immobile rilevato e l'immobile da valutare.

La tabella di valutazione riporta gli immobili di confronto nelle colonne e il prezzo di mercato delle caratteristiche immobiliari nelle righe.

Il prezzo corretto raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare ed e' stato calcolato utilizzando quale base il prezzo dell'immobile di confronto e la sommatoria degli aggiustamenti delle singole caratteristiche considerate.

Prezzo e caratteristica	Compravendite rilevate dal mercato
	
PRZ (euro)	73000,00
Data DAT (mesi)	$(0-15) \times 24,33 =$ -364,95
Superficie Principale SUP (m2)	$(99-101) \times 708,32 =$ -1445,54
LOGGIA LOG (m2)	$(1,70-0) \times 177,08 =$ 301,04
MAGAZZINO MAG (m2)	$(50-0) \times 354,16 =$ 17708,00
MAGAZZINO MAG.1 (m2) con altezza inferiore ai 2,40	$(2,35-0) \times 177,08 =$ 416,14
GARAGE GAR (m2) con altezza inferiore ai 2,40	$(12,90-0) \times 283,33 =$ 3654,96
AREA ESTERNA SUE (m2)	$(412,00-0) \times 70,83 =$ 29181,96
STM (n)	$(2-1) \times 10000,00 =$ 10000,00
PREZZO CORRETTO	132451,61

19. SINTESI DI STIMA

Alla luce del procedimento di stima sviluppato e' possibile affermare che il piu' probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione risulta essere:

Stima unitaria valore di mercato dei beni sub a), b) e c) unitariamente considerati:

Valore di stima arrotondato= **132500,00 €.**

Stima valore di mercato area lato nord sub. b) su cui insiste il magazzino oggetto di domanda di condono:

$(51,00 \times 70,83) = 3612,33 \text{ €.}$

Valore di stima arrotondato= **3600,00 €.**

Stima valore di mercato area lato est sub. c).

$(98,00 \times 70,83) = 6941,34 \text{ €.}$

Valore di stima arrotondato= **7000,00 €.**

Stima valore di mercato area lato nord sub. a) al netto delle due aree di cui ai due precedenti punti:

$(132500 - 3600 - 7000) = 121900,00 \text{ €.}$

A circular blue ink stamp is partially visible, overlapping a handwritten signature in black ink. The signature is stylized and appears to be the name of one of the professionals mentioned in the header.

20. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) e in conformità al Codice Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, alle linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizione creditizie, il sottoscritto valutatore dichiara che:

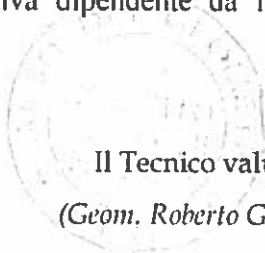
- la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato di persona la proprietà;

Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il richiedente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa e che il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini; inoltre in quanto valore previsionale medio ordinario, può discordarsi dal prezzo conseguente ad un eventuale effettiva trattativa dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Fornacette, li 31 Maggio 2016

Il Tecnico valutatore
(Geom. Roberto Giuntini)



Fornacette, li 03 Novembre 2016 (aggiornamento)

Il Tecnico valutatore
(Geom. Roberto Giuntini)

Allegato "A"

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista da Lungarno G. Garibaldi



Vista da Lungarno G. Garibaldi



Vista dal resede di proprietà- dal Lato Est



Vista dal resede di proprietà- dal Lato Nord



Vista dal resede di proprietà- dal Lato Est

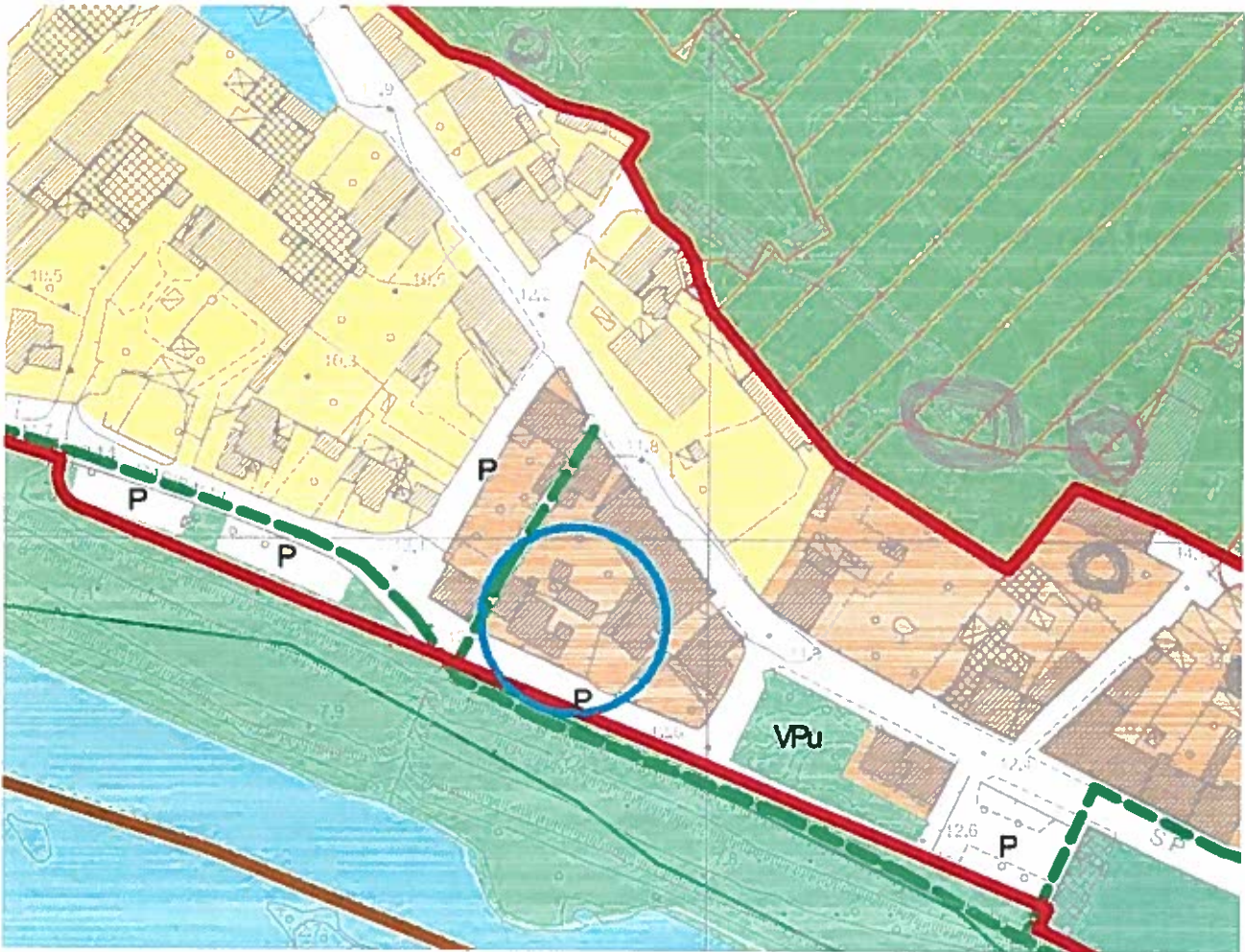


Vista dal resede di proprietà- dal Lato Ovest

A handwritten signature in black ink is written over a circular blue stamp. The stamp contains some illegible text, possibly a professional seal or registration number.

Allegato "B"

ESTRATTO VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO



Insedimenti residenziali

 Nucleo storico (A2) (Art.23 N.T.A.)



Allegato "C"

VISURE STORICHE CATASTO FABBRICATI

Particella nr.369 sub.5 graffata alla part.n.747



Direzione Provinciale di Pisa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/11/2016

Data 03/11/2016 - Ora 08:56:14 - Fine

Visura n. T38251 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di VICOPISSANO (Codice: I.850)
Catasto Fabbricati	Provincia di PISA Foglio: 14 Particella: 369 Sub.: 5

INTESTATO

1	COMUNE DI VICOPISSANO con sede in VICOPISSANO	00230610503*	(1) Proprietà per 1/1
---	---	--------------	-----------------------

Unità immobiliare dal 31/10/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Misto	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Ultima	14	369	5	Cens.	Zona	A.4	1	6,5 vani	Catastale Totale: 113 m ² Totale escluse aree scoperte**: 99 m ²	Euro 284,54	VARIAZIONE del 30/10/2016 protocollo n. P1008557 in atti dal 31/10/2016 FUSIONE, AMPLIAMENTO, DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 24964 l/2016)
Indirizzo		LUNGARNO GIUSEPPE GARIBOLDI n. 5 piano T.										
Annotazioni		classamento e rendita preparati (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 30/10/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI VICOPISSANO con sede in VICOPISSANO	00230610503	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 30/10/2016 protocollo n. P1008557 in atti dal 31/10/2016 Registrazione FUSIONE, AMPLIAMENTO, DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 24964 l/2016)	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 14 particella 369 subaloteno 2
- foglio 14 particella 366 subaloteno 2
- foglio 14 particella 369 subaloteno 4

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cir. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)

Particella nr.369 sub.3



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/11/2016

Data 03/11/2016 - Ora 08:57:54 Segue
Visura n. T38904 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di VICOPISANO (Codice: LR50) Provincia di PISA
Catasto Fabbricati	Foglio: 14 Particella: 369 Sub.: 3

INTESTATO

1 COMUNE DI VICOPISANO con sede in VICOPISANO	06130610403*	(1) Proprietà per 1/1
---	--------------	-----------------------

Unità immobiliare dal 19/10/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub. Cens.	Zona Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale	Rendita Euro	
1	Urbana	14	369	3		C/2	1	41 m²	Totale: 40 m²	Euro 71,99	VARIAZIONE del 18/10/2016 protocollo n. P10082287 in atti dal 19/10/2016 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI -AMPLIAMENTO (n. 24303/1/2016)
Indirizzo		L'UNGARNO GIUSEPPE GARIBALDI n. 5 piano T.									
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 2012/2)									

Situazione degli intestati dal 18/10/2016

N. 1 COMUNE DI VICOPISANO con sede in VICOPISANO	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE 06130610403	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 18/10/2016 protocollo n. P10082287 in atti dal 19/10/2016 Registrazione FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI -AMPLIAMENTO (n. 24303/1/2016)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub. Cens.	Zona Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale	Rendita Euro	
1	Urbana	14	300			C/2	1	41 m²	Totale: 42 m²	Euro 71,99	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo		L'UNGARNO GIUSEPPE GARIBALDI n. 5 piano T.									
Notifica		Partita 343 Mod. 58									



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/11/2016

Data 03/11/2016 - Ora 08:57:54 Segue
Visura n. T38904 Pag. 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub. Cens.	Zona Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro	
1	Urbana	14	300			C/2	1	41 m²		Euro 71,99 L. 139.400	VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		L'UNGARNO GIUSEPPE GARIBALDI n. 5 piano T.									
Notifica		Partita 343 Mod. 58									

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub. Cens.	Zona Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro	
1	Urbana	14	300			C/2	1	41 m²		L. 299.300	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		L'UNGARNO GIUSEPPE GARIBALDI n. 5 piano T.									
Notifica		Partita 343 Mod. 58									

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/06/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub. Cens.	Zona Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro	
1	Urbana	14	300			C/2	1	41 m²		L. 172	VARIAZIONE del 23/06/1988 in atti dal 12/06/1995 DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI - (CLASSAMENTO) (n. 1434/3/1988)
Indirizzo		L'UNGARNO GIUSEPPE GARIBALDI n. 5 piano T.									
Notifica		Partita 343 Mod. 58									

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub. Cens.	Zona Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro	
1	Urbana	14	300			C/2	1	41 m²		L. 172	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		L'UNGARNO GIUSEPPE GARIBALDI n. 5 piano T.									



Direzione Provinciale di Pisa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/11/2016

Data 03/11/2016 - Ora 08:57:54 - Fine

Visura n. T38904 Pag. 3

Notifica	Partita	141	Mod. 5B
----------	---------	-----	---------

Situazione degli intestati dal 25/07/2014

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	COMUNE DI VIROPISANO con sede in VIROPISANO	00230610503	(1) Proprietà per 1/1 fino al 18/10/2016
DATI DERIVANTI DA			
DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 25/07/2014 Trascrizione in atti dal 01/08/2014 Repertorio n. 1144 Rogante: AGENZIA DEL DEMANIO Sede: FIRENZE Registrazione Sede: TRASFERIMENTO IN PROPRIETÀ A TITOLO GRATUITO AI SENSI DELL'ART. 56 BIS D. LGS. 69/2013 (n. 8426/1/2013)			

Situazione degli intestati dal 12/01/2012

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA	80207790987	(1) Proprietà per 1/1 fino al 25/07/2011
DATI DERIVANTI DA			
DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 12/01/2012 Trascrizione in atti dal 04/11/2013 Repertorio n. 3065 Rogante: AGENZIA DEL DEMANIO Sede: ROMA Registrazione: DECRETO INTERMINISTERIALE DI SDEMANIALIZZAZIONE (n. 112541/2013)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO PER LE OPERE IDRAULICHE DI 2 CATEGORIA		(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 12/01/2012
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali Euro 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Particella nr.369 sub.1



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/11/2016

Data 03/11/2016 - Ora 08:55:02 Segue
Visura n. T37785 Pag. 1

Dati della richiesta		Comune di VICOPISANO (Codice: L850)										
Catasto Fabbricati		Provincia di PISA										
		Foglio: 14 Particella: 369 Sub: 1										
INTESTATO												
1 COMUNE DI VICOPISANO con sede in VICOPISANO 00210610501 (1) Proprietà per 1/1												
Unità immobiliare dal 31/10/2016												
N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio 14	Particella 369	Sub 1	Zona Cens. Zona	Micro Zona	Categoria C.6	Classe 1	Consistenza 12 m²	Superficie Catastale Totale: 13 m²	Rendita Euro 30,3*	VARIAZIONE del 30/10/2016 protocollo n. P10085536 in atti del 11/10/2016 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 249621/2016)
Indirizzo		LUNGARNO GIUSEPPE GARIBALDI SNC piano T										
Notifica		classamento e rendita proposta (DM 701/94)										
Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio 14	Particella 369	Sub 1	Zona Cens. Zona	Micro Zona	Categoria C.6	Classe 1	Consistenza 12 m²	Superficie Catastale Totale: 12 m²	Rendita Euro 30,3*	Variatione del 09/11/2015 - Invenimento in vendita dei dati di superficie
Indirizzo		LUNGARNO GIUSEPPE GARIBALDI piano T										
Notifica		Partita 343 Mod.58										
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994												
N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio 14	Particella 369	Sub 1	Zona Cens. Zona	Micro Zona	Categoria C.6	Classe 1	Consistenza 12 m²	Superficie Catastale	Rendita Euro 30,3* 1. 58 808	VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		LUNGARNO GIUSEPPE GARIBALDI piano T										



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/11/2016

Data 03/11/2016 - Ora 08:55:02 Segue
Visura n. T37785 Pag. 2

Notifica		Partita		343		Mod.58						
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992												
N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio 14	Particella 369	Sub 1	Zona Cens. Zona	Micro Zona	Categoria C.6	Classe 1	Consistenza 12 m²	Superficie Catastale	Rendita L. 115.200	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		LUNGARNO GIUSEPPE GARIBALDI piano T						Partita		343		Mod.58
Notifica												
Situazione dell'unità immobiliare dal 14/07/1988												
N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio 14	Particella 369	Sub 1	Zona Cens. Zona	Micro Zona	Categoria C.6	Classe 1	Consistenza 12 m²	Superficie Catastale	Rendita 1. 9	CONSTITUZIONE del 14/07/1988 in atti dal 04/01/1994 DA RURALE A URBANO - ACCERTAMENTO (n. 1594/1988)
Indirizzo		LUNGARNO GIUSEPPE GARIBALDI piano T						Partita		343		Mod.58
Notifica												
Situazione degli intestati dal 25/07/2014												
N		DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI				
1		COMUNE DI VICOPISANO con sede in VICOPISANO				00210610501		(1) Proprietà per 1/1				
DATI DERIVANTI DA		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 25/07/2014 Trasmissione in atti dal 01/08/2014 Repertorio n. 1144 Rogante AGENZIA DEL DEMANIO Sede FIRENZE										
		Registrazione Sede TRASFERIMENTO IN PROPRIETA' A TITOLO GRATUITO AI SENSI DELL'ART. 615 D LGS 69/2013 (n. 84261/2014)										
Situazione degli intestati dal 12/01/2012												
N		DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI				
1		DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA				80207790587		(1) Proprietà per 1/1 fino al 25/07/2011				
DATI DERIVANTI DA		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 12/01/2012 Trasmissione in atti dal 04/11/2011 Repertorio n. 3665 Rogante AGENZIA DEL DEMANIO Sede ROMA										
		Registrazione DECRETO INTERMINISTERIALE DI SDEMANIALIZZAZIONE (n. 11254/1/2013)										



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/11/2016

Data 03/11/2016 - Ora 08:55:02 Fine
Visura n. T37785 Pag. 3

Situazione degli intestati dal 14/07/1988

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO PER LE OPERE IDRAULICHE DI 2 CATEGORIA		1) Proprietà per 1000/1000 fino al 12/01/2012
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 14/07/1988 in atti dal 01/03/1995 Registrazione DA RURALE A URBANO - ACCERTAMENTO in 1594 L. 1988		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Particella nr.745



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/11/2016

Data: 03/11/2016 - Ora: 08:58:23 Segue
Visura n. T39112 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di VICOPISSANO (Codice: I.850) Provincia di PISA
Catasto Fabbricati	Foglio: 14 Particella: 745

INTESTATO	
I COMUNE DI VICOPISSANO con sede in VICOPISSANO	0023061001*
(1) Proprietà per 1/1	

Unità Immobiliare dal 19/10/2016											
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub. Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	14	745	Cens.	Zona	In corso di definit.					VARIAZIONE del 18/10/2016 protocollo n. P10082287 in atti dal 19/10/2016 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI - AMPLIAMENTO (n. 24303 I/2016)
Indirizzo: VIA PROVINCIALE VICARIESE, SNC piano T											

Situazione degli intestati dal 18/10/2016					
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	COMUNE DI VICOPISSANO con sede in VICOPISSANO			0023061001	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA				VARIAZIONE del 18/10/2016 protocollo n. P10082287 in atti dal 19/10/2016 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI - AMPLIAMENTO (n. 24303 I/2016)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015											
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub. Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	14	300	Cens.	Zona	C/2	1	41 m²	42 m²	Euro 71,99	Variazione del 09/11/2015 - Invenzione in vista dei dati di superficie
Indirizzo/Notifica: LUNGARNO GIUSEPPE GARIBALDI n. 5 piano T Partita 343 Mod. 58											



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/11/2016

Data: 03/11/2016 - Ora: 08:58:23 Segue
Visura n. T39112 Pag. 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994											
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub. Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	14	300	Cens.	Zona	C/2	1	41 m²		Euro 71,99 L. 139.400	VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo/Notifica: LUNGARNO GIUSEPPE GARIBALDI n. 5 piano T Partita 343 Mod. 58											

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992											
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub. Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	14	300	Cens.	Zona	C/2	1	41 m²		L. 299.300	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo/Notifica: LUNGARNO GIUSEPPE GARIBALDI n. 5 piano T Partita 343 Mod. 58											

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/06/1988											
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub. Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	14	300	Cens.	Zona	C/2	1	41 m²		L. 172	VARIAZIONE del 23/06/1988 in atti dal 12/06/1995 DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI - (CLASSAMENTO) (n. 1435 I/1988)
Indirizzo/Notifica: LUNGARNO GIUSEPPE GARIBALDI n. 5 piano T Partita 343 Mod. 58											

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico											
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub. Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	14	300	Cens.	Zona	C/2	1	41 m²		L. 172	Inventario meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo/Notifica: LUNGARNO GIUSEPPE GARIBALDI n. 5 piano T Partita 343 Mod. 58											



Direzione Provinciale di Pisa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/11/2016

Data 03/11/2016 - Ora 08:58:23 Fine

Visura n. T39112 Pag. 3

Notifica	Partita	343	Mod. 59
----------	---------	-----	---------

Situazione degli intestati dal 25/07/2014

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI VICOPISANO con sede in VICOPISANO	00230610*03	(1) Proprietà per 1/1 fino al 18/10/2016
DATI DERIVANTI DA: DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 25/07/2014 Trascrizione in sito dal 01/08/2014 Repertorio n. 1144 Rogante AGENZIA DEL DEMANIO Sede FIRENZE Registrazione Sede TRASFERIMENTO IN PROPRIETÀ A TITOLO GRATUITO AI SENSI DELL'ART. 56 BIS D. LGS. 69/2013 (n. 8426 l. 2014)			

Situazione degli intestati dal 12/01/2012

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA	8020790*987	(1) Proprietà per 1/1 fino al 25/07/2013
DATI DERIVANTI DA: DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 12/01/2012 Trascrizione in atti dal 04/11/2013 Repertorio n. 306* Rogante AGENZIA DEL DEMANIO Sede ROMA Registrazione DECRETO INTERMINISTERIALE DI SDEMANIALIZZAZIONE (n. 11244 l. 2013)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO PER LE OPERE IDRAULICHE DI 2° CATEGORIA		(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 12/01/2012
DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali Euro 0,90

Visura telematica

* Codice fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Particella n.744



Data 03/11/2016 - Ora 08:58:51 Segue
Visura n. T39343 Pag. 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/11/2016

Dati della richiesta	Comune di VICOPISANO (Codice: L850)
Catasto Fabbricati	Provincia di PISA Foglio: 14 Particella: 744

INTESTATO	
1 COMUNE DI VICOPISANO con sede in VICOPISANO	00230610503

Unità immobiliare dal 19/10/2016											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub. Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	14	744	Cens. Zona	Zona	area urbana		98 m ²	Catastale		VARIAZIONE del 18/10/2016 (protocollo n. P10082287 in atto del 19/10/2016 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI -AMPLIAMENTO) (n. 24363/1/2016)
Indirizzo LUNGARNO GIUSEPPE GARIBALDI SNC piano T											

Situazione degli intestati dal 18/10/2016											
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI				
1	COMUNE DI VICOPISANO con sede in VICOPISANO				00230610503		(1) Proprietà per 1/1				
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 18/10/2016 protocollo n. P10082287 in atto del 19/10/2016 Registrazione FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI -AMPLIAMENTO (n. 24363/1/2016)									

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub. Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	14	300	Cens. Zona	Zona	C.2	1	41 m ²	Catastale Totale: 42 m ²	Euro 71,99	Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo LUNGARNO GIUSEPPE GARIBALDI n. 5 piano T											
Notifica Partita 343 Mod.58											



Data 03/11/2016 - Ora 08:58:51 Segue
Visura n. T39343 Pag. 2

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/11/2016

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub. Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	14	300	Cens. Zona	Zona	C.2	1	41 m ²	Catastale	Euro 71,99 L. 139.400	VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo LUNGARNO GIUSEPPE GARIBALDI n. 5 piano T											
Notifica Partita 343 Mod.58											

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub. Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	14	300	Cens. Zona	Zona	C.2	1	41 m ²	Catastale	L. 299.300	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo LUNGARNO GIUSEPPE GARIBALDI n. 5 piano T											
Notifica Partita 343 Mod.58											

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/06/1988											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub. Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	14	300	Cens. Zona	Zona	C.2	1	41 m ²	Catastale	L. 172	VARIAZIONE del 23/06/1988 in atto del 12/06/1994 DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI - CLASSAMENTO (n. 1435/1/1988)
Indirizzo LUNGARNO GIUSEPPE GARIBALDI n. 5 piano T											
Notifica Partita 343 Mod.58											

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub. Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	14	300	Cens. Zona	Zona	C.2	1	41 m ²	Catastale	L. 172	Impianto meccanografico del 30-06-1987
Indirizzo LUNGARNO GARIBALDI GIUSEPPE n. 5 piano T											



Direzione Provinciale di Pisa
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/11/2016

Data 03/11/2016 - Ora 08:58:51 - Fine
 Visura n. T39343 Pag. 3

Notifica	Partita	333	Mod. 54
----------	---------	-----	---------

Situazione degli intestati dal 25/07/2014

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI VICOPISANO (com. sede in VICOPISANO)	00230610403	(1) Proprietà per 1/1 fino al 18/10/2016
DATI DERIVANTI DA: DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 25/07/2014 Transazione in atti dal 01/08/2014 Repertorio n. 1144 Rogante: AGENZIA DEL DEMANIO Sede: FIRENZE Registrazione: Sede: TRASFERIMENTO IN PROPRIETÀ A TITOLO GRATUITO AI SENSI DELL'ART. 56 BIS D. LGS. 69/2013 (n. 81261/2014)			

Situazione degli intestati dal 12/01/2012

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO (com. sede in ROMA)	802019058	(1) Proprietà per 1/1 fino al 25/07/2014
DATI DERIVANTI DA: DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 12/01/2012 Transazione in atti dal 04/11/2013 Repertorio n. 3065 Rogante: AGENZIA DEL DEMANIO Sede: ROMA Registrazione: DECRETO INTERMINISTERIALE DI SDEMANTALIZZAZIONE (n. 112441/2013)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO PER LE OPERE IDRAULICHE DI 2 CATEGORIA		(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 12/01/2012
DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliare n. 1 Tributi erariali Euro 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Fornacette, li 03 Novembre 2016 (aggiornamento)

Il Tecnico valutatore
 (Geom. Roberto Giuntini)