

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Panicucci Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 3/2020 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

Partita IVA:

intervento

Partita IVA:

intervento

Partita IVA:

intervento

Sig.ra

C.F.:

Nata a

contro

Codice fiscale:

Partita IVA:

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana n. 227 - Località Le Macie, piano Terra e primo.....	5
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana snc - Località Le Macie, piano Terra.....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana snc - Località Le Macie.....	6
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana n. 227 - Località Le Macie, piano Terra e primo.....	7
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana snc - Località Le Macie, piano Terra..	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana snc - Località Le Macie.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana n. 227 - Località Le Macie, piano Terra e primo.....	7
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana snc - Località Le Macie, piano Terra..	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana snc - Località Le Macie.....	8
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana n. 227 - Località Le Macie, piano Terra e primo.....	8
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana snc - Località Le Macie, piano Terra..	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana snc - Località Le Macie.....	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana n. 227 - Località Le Macie, piano Terra e primo.....	8
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana snc - Località Le Macie, piano Terra..	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana snc - Località Le Macie.....	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana n. 227 - Località Le Macie, piano Terra e primo.....	10
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana snc - Località Le Macie, piano Terra	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana snc - Località Le Macie.....	11
Dati Catastali.....	11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana n. 227 - Località Le Macie, piano Terra e primo.....	11
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana snc - Località Le Macie, piano Terra.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana snc - Località Le Macie.....	12
Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana n. 227 - Località Le Macie, piano Terra e primo.....	13
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana snc - Località Le Macie, piano Terra.....	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana snc - Località Le Macie.....	14
Patti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana n. 227 - Località Le Macie, piano Terra e primo.....	14
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana snc - Località Le Macie, piano Terra.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana snc - Località Le Macie.....	14
Stato conservativo.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana n. 227 - Località Le Macie, piano Terra e primo.....	14
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana snc - Località Le Macie, piano Terra.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana snc - Località Le Macie.....	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana n. 227 - Località Le Macie, piano Terra e primo.....	15
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana snc - Località Le Macie, piano Terra.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana snc - Località Le Macie.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana n. 227 - Località Le Macie, piano Terra e primo.....	15
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana snc - Località Le Macie, piano Terra.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana snc - Località Le Macie.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana n. 227 - Località Le Macie, piano Terra e primo.....	15
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana snc - Località Le Macie, piano Terra.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana snc - Località Le Macie.....	16
Stato di occupazione.....	16

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana n. 227 - Località Le Macie, piano Terra e primo.....	16
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana snc - Località Le Macie, piano Terra.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana snc - Località Le Macie.....	17
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana n. 227 - Località Le Macie, piano Terra e primo.....	17
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana snc - Località Le Macie, piano Terra.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana snc - Località Le Macie.....	19
Formalità pregiudizievoli	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana n. 227 - Località Le Macie, piano Terra e primo.....	20
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana snc - Località Le Macie, piano Terra.....	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana snc - Località Le Macie.....	22
Normativa urbanistica.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana n. 227 - Località Le Macie, piano Terra e primo.....	23
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana snc - Località Le Macie, piano Terra.....	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana snc - Località Le Macie.....	23
Regolarità edilizia.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana n. 227 - Località Le Macie, piano Terra e primo.....	23
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana snc - Località Le Macie, piano Terra.....	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana snc - Località Le Macie.....	26
Vincoli od oneri condominiali	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana n. 227 - Località Le Macie, piano Terra e primo.....	27
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana snc - Località Le Macie, piano Terra.....	28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana snc - Località Le Macie.....	28
Stima / Formazione lotti.....	28
Riserve e particolarità da segnalare	31
Riepilogo bando d'asta	33
Lotto 1	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 3/2020 del R.G.E.	35
Lotto 1	35

All'udienza del 25/01/2020, il sottoscritto Arch. Panicucci Marco, con studio in via Bagnoli Oliviero n. 5 - 56025 - Pontedera (PI); e-mail: marco.panicucci@libero.it; PEC: marco.panicucci@archiworldpec.it; Tel. 347 5535777, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/05/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana n. 227 - Località Le Macie, piano Terra e primo
- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana snc - Località Le Macie, piano Terra
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana snc - Località Le Macie

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMARANCE (PI) - VIA VOLTERRANA N. 227 - LOCALITÀ LE MACIE, PIANO TERRA E PRIMO

Porzioni immobiliari rurali facenti parte di un più ampio fabbricato. Unità immobiliare in parte a civile abitazione e in parte a magazzino, sviluppata su due piani fuori terra (piano terreno e primo). Si accede al piano primo dove si trova l'appartamento per civile abitazione, attraverso scala esterna e loggia di arrivo, quest'ultima avente struttura in legno e copertura con tegole di laterizio. Detto appartamento è costituito da ingresso, soggiorno/pranzo con camino, cucina, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio dotato di botola con scala retrattile in metallo per accedere alla soffitta che ospita l'impianto di autoclave. Inoltre, è corredato al piano terreno, da un ripostiglio con bagno, ricavato sotto alla scala esterna suddetta. Al piano terreno si trovano ulteriori locali, ciascuno con accesso indipendente direttamente dalla strada pubblica, sono dichiarati ad uso magazzino, deposito e ripostiglio. Viceversa nella realtà, sono stati trasformati in tre piccoli appartamenti/bilocali, due per civile abitazione, ciascuno dotato di cucina, disimpegno, camera e bagno, ed uno invece ad uso ufficio con disimpegno e relativo bagno. Uno dei due bilocali, precisamente quello nell'angolo sud, è collegato, attraverso scala interna in legno, ad un altro appartamento residenziale posto al piano primo dello stesso stabile, ma non oggetto della presente procedura esecutiva e di proprietà del sig. [REDACTED].

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 29/06/2021.

Custode delle chiavi: [REDACTED]

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A POMARANCE (PI) - VIA VOLTERRANA SNC - LOCALITÀ LE MACIE, PIANO TERRA

Capannone agricolo prefabbricato ad uso ricovero, che insiste su un lotto di terreno agricolo avente superficie catastale di circa 3500 mq. Il manufatto in oggetto è corredato tutto intorno quale pertinenze esclusive, da resede e terreno. Su tale particella catastale insistono anche:

- una tettoia in legno distaccata dal capannone medesimo e posta davanti al suo ingresso, sul lato nord dello stesso;
- struttura priva di tetto realizzata con blocchi cassero in cls, in aderenza al prospetto sud-est del capannone;
- ripostiglio in muratura con copertura piana, ad uso macello, posto in aderenza all'angolo sud del capannone

agricolo;

- un pozzo per l'estrazione di acqua d'irrigazione, posto sul margine est della particella di terreno, in prossimità del confine con la strada pubblica;
- un forno prefabbricato distaccato dal capannone agricolo e posto tra l'angolo est dello stesso e la strada pubblica;
- superfetazioni in legno e ferro, oltre a gabbie metalliche per il ricovero dei cani, il tutto appoggiato su pavimento in cls, distaccate dal capannone e poste sul lato sud-ovest dello stesso.

Preciso che, una piccolissima porzione del terreno pertinenziale del capannone, più esattamente un piccola parte dell'angolo ovest della particella catastale che lo identifica, è occupata dalla nuova viabilità pubblica, variante alla vecchia strada. Alla data del mio sopralluogo del 29/06/2021, non era ancora avvenuta la cessione al Comune di tale piccola area.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 29/06/2021.

Custode delle chiavi: [REDACTED]

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POMARANCE (PI) - VIA VOLTERRANA SNC - LOCALITÀ LE MACIE

Appezamento di terreno agricolo a giacitura collinare della superficie catastale di mq 140580,00 (centoquarantamila cinquecentottanta virgola zero zero), coltivato prevalentemente a seminativo. Su porzione della particella catastale n. 112 (una delle particelle che compone detto terreno) insiste una nuova strada pubblica realizzata a variante di quella vecchia esistente, che attraversava il limitrofo aggregato di fabbricati. Alla data del mio sopralluogo del 29/06/2021, non è ancora avvenuta la cessione al Comune della porzione di terreno occupato da detta strada. Inoltre, un'altra piccola porzione dell'appezzamento agricolo, identificata dalla particella catastale n. 6 è stata oggetto di richiesta e successiva concessione edilizia per la costruzione di una piscina scoperta ad uso privato, che però non è mai stata realizzata. Infine, un'altra parte del terreno in oggetto, identificata da porzione delle particelle catastali n. 43, 92 e 112, è stata oggetto di lavori per la realizzazione di un invaso artificiale (laghetto) per la raccolta dell'acqua piovana ad uso irriguo. Detto invaso è stato successivamente chiuso e la porzione di terreno interessata è stata ripristinata e nuovamente utilizzata nella coltivazione agricola.

Da precisare anche, che sulla particella catastale n. 6:

a sostegno del terrapieno presente, vi è un ampio e lungo muro di contenimento a retta, fatto di blocchi cassero in calcestruzzo con rivestimento in pietra. Inoltre, nella parte centrale del muro, vi è una porta di accesso ad un vano seminterrato ad uso ripostiglio. Detto locale è dotato di impianto elettrico, ha superficie lorda di circa 16,50 mq ed altezza di 2,20 m;

- è presente una scala a cielo aperto fatta in pietra e muratura, che consente di collegare il terreno rappresentato dalla particella catastale n. 6 a quello della particella n. 176, andando così a superare il dislivello altimetrico tra i due piani di calpestio.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 29/06/2021.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana n. 227 - Località Le Macie, piano Terra e primo
- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana snc - Località Le Macie, piano Terra
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana snc - Località Le Macie

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMARANCO (PI) - VIA VOLTERRANA N. 227 - LOCALITÀ LE MACIE, PIANO TERRA E PRIMO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A POMARANCO (PI) - VIA VOLTERRANA SNC - LOCALITÀ LE MACIE, PIANO TERRA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POMARANCO (PI) - VIA VOLTERRANA SNC - LOCALITÀ LE MACIE

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMARANCO (PI) - VIA VOLTERRANA N. 227 - LOCALITÀ LE MACIE, PIANO TERRA E PRIMO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del Comune di [REDACTED] del 5/8/2021, l'esecutata risulta essere coniugata con il sig. [REDACTED].

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A POMARANCO (PI) - VIA VOLTERRANA SNC - LOCALITÀ LE MACIE, PIANO TERRA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del Comune di [REDACTED] del 5/8/2021, l'esecutata risulta essere coniugata con il sig. [REDACTED]

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POMARANCO (PI) - VIA VOLTERRANA SNC - LOCALITÀ LE MACIE

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del Comune di [REDACTED] del 5/8/2021, l'esecutata risulta essere coniugata con il sig. [REDACTED]

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMARANCO (PI) - VIA VOLTERRANA N. 227 - LOCALITÀ LE MACIE, PIANO TERRA E PRIMO

Il tutto confina con proprietà [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] e strada comunale, salvo sé altri.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A POMARANCO (PI) - VIA VOLTERRANA SNC - LOCALITÀ LE MACIE, PIANO TERRA

La particella catastale interessata, confina con altra proprietà [REDACTED] e strada comunale, salvo sé altri.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POMARANCO (PI) - VIA VOLTERRANA SNC - LOCALITÀ LE MACIE

Il terreno agricolo confina con proprietà [REDACTED], [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], [REDACTED], proprietà [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], proprietà residua dell'esecutata e strada comunale, salvo sé altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMARANCO (PI) - VIA VOLTERRANA N. 227 - LOCALITÀ LE MACIE, PIANO TERRA E PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
INGRESSO	6,17 mq	8,70 mq	1,00	8,70 mq	2,62 m	Primo
SOGGIORNO/PRANZO	33,01 mq	38,32 mq	1,00	38,32 mq	2,82 m	Primo
DISIMPEGNO	6,31 mq	7,48 mq	1,00	7,48 mq	3,18 m	Primo
BAGNO	6,03 mq	8,20 mq	1,00	8,20 mq	3,18 m	Primo

CAMERA	19,49 mq	24,65 mq	1,00	24,65 mq	2,77 m	Primo
CAMERA	19,09 mq	22,44 mq	1,00	22,44 mq	2,77 m	Primo
RIPOSTIGLIO	4,92 mq	6,01 mq	1,00	6,01 mq	3,18 m	Primo
LOGGIA DI INGRESSO	4,50 mq	5,40 mq	0,40	2,16 mq	0,00 m	Primo
RIPOSTIGLIO SOTTOSCALA	8,96 mq	12,90 mq	0,50	6,45 mq	0,00 m	Terreno
BILOCALE LATO NORD	45,86 mq	57,26 mq	1,00	57,26 mq	2,90 m	Terreno
BILOCALE ANGOLO SUD	38,54 mq	48,18 mq	1,00	48,18 mq	3,20 m	Terreno
BILOCALE USO UFFICIO	50,67 mq	63,34 mq	1,00	63,34 mq	3,20 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				293,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				293,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile fa parte di un maggior edificio residenziale posto in zona di campagna, all'interno di un piccolo aggregato di più fabbricati, il tutto sito lungo la strada pubblica.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A POMARANCI (PI) - VIA VOLTERRANA SNC - LOCALITÀ LE MACIE, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
CAPANNONE AGRICOLO	152,29 mq	167,89 mq	1,00	167,89 mq	0,00 m	Terreno
PERGOLATO IN LEGNO	70,00 mq	70,00 mq	0,15	10,50 mq	0,00 m	Terreno
FORNO	3,75 mq	5,25 mq	0,40	2,10 mq	0,00 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				180,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				180,49 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Gli immobili descritti insistono in una zona rurale, all'interno di un piccolo aggregato di più fabbricati, il tutto sito lungo la strada pubblica.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POMARANCI (PI) - VIA VOLTERRANA SNC - LOCALITÀ LE MACIE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	140580,00 mq	140580,00 mq	1,00	140580,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				140580,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				140580,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'appezzamento di terreno in oggetto è sito in zona di campagna in un contesto rurale collinare, il tutto facilmente raggiungibile attraverso la strada pubblica che lo attraversa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMARANCE (PI) - VIA VOLTERRANA N. 227 - LOCALITÀ LE MACIE, PIANO TERRA E PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/08/2004 al 06/08/2005	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 46, Sub. 4 Categoria A4 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 543,31 Piano T-1
Dal 06/08/2005 al 06/08/2005	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 46, Sub. 6 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 373,53 Piano T
Dal 15/09/2015 al 23/11/2022	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 46, Sub. 6 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 373,53 Piano T
Dal 06/08/2044 al 15/09/2005	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 46, Sub. 6 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 373,53 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A POMARANCE (PI) - VIA VOLTERRANA SNC - LOCALITÀ LE MACIE, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/1998 al 02/02/2005	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 176 Categoria C2 Cl.1, Cons. 152 mq Rendita € 274,76 Piano T
Dal 02/02/2005 al 15/09/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 176 Categoria C2 Cl.1, Cons. 152 mq Rendita € 274,76 Piano T
Dal 15/09/2005 al 16/09/2011	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 176 Categoria C2 Cl.1, Cons. 152 mq Rendita € 274,76 Piano T
Dal 16/09/2011 al 23/11/2022	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 176, Sub. 1

Categoria D10
Rendita € 1.530,00
Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POMARANCE (PI) - VIA VOLTERRANA SNC - LOCALITÀ LE MACIE

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Cronistoria Catastale dell'intero appezzamento di terreno:

- dal 04/09/1980 al 28/11/1996; [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], proprietario per la quota di 1/2 dell'intero; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], proprietario per la quota di 1/2 dell'intero.
- dal 28/11/1996 al 02/02/2005; [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], proprietario per la quota di 1/1 dell'intero;
- dal 02/02/2005 al 15/09/2005; [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], proprietario per la quota di 1/1 dell'intero.
- dal 02/02/2005 al 23/11/2022; [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], proprietario per la quota di 1/1 dell'intero.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMARANCE (PI) - VIA VOLTERRANA N. 227 - LOCALITÀ LE MACIE, PIANO TERRA E PRIMO

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	46	6		A4	4	5,5 vani	130 mq	373,53 €	T	
	13	46	5		C2	2	119 mq	171 mq	251,98 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e a seguito del sopralluogo eseguito il 29/06/2021, ho riscontrato la non corrispondenza tra le planimetrie catastali in atti e lo stato dei luoghi. Inoltre, la categoria catastale C/2 dei locali al piano terreno non corrisponde alla destinazione d'uso reale di detti vani.

A seguito di quanto descritto al paragrafo della regolarità edilizia della presente relazione:

- per l'abitazione posta al piano terra-primo, si rende necessaria la stesura e presentazione di una pratica docfa per l'aggiornamento della planimetria catastale in atti, quantificabile in euro 550,00 (cinquecentocinquanta virgola zero zero) tutto compreso;
- per i locali magazzino al piano terreno si rende necessario la stesura e presentazione di una pratica docfa per cambio d'uso da C/2 a D/10, frazionamento e fusione, al fine di aggiornare anche la planimetria catastale in atti, quantificabile in euro 650,00 (seicentocinquanta virgola zero zero) tutto compreso.

Perciò, totale per aggiornamento catastale euro 1200,00 (milleduecento virgola zero zero) tutto compreso.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A POMARANACE (PI) - VIA VOLTERRANA SNC - LOCALITÀ LE MACIE, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	176	1		D10			130 mq mq	1530 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea, al sopralluogo eseguito il 29/06/2021 e soprattutto in conseguenza di quanto meglio esplicitato più avanti nella conformità edilizia, ho riscontrato la non corretta rappresentazione grafica in mappa e nella planimetria catastale in atti, a seguito del ripristino edilizio che dovrà essere eseguito, da tettoia a pergolato, e anche per la necessità di rappresentare in atti il forno presente sulla particella catastale. In particolare in atti, assieme alla planimetria catastale del capannone è rappresentata la planimetria della tettoia in legno, presente sul lato nord davanti all'ingresso del capannone medesimo, e non è rappresentato in nessun documento il forno. Poiché, è stato autorizzato dal Comune la costruzione di un pergolato e non di una tettoia, questo non necessita di alcuna rappresentazione grafica in catasto. Perciò va tolta la rappresentazione della tettoia in atti, sia dalla mappa che dalla documentazione planimetrica. Inoltre, c'è bisogno di introdurre sia in mappa che in planimetria la rappresentazione grafica di detto forno. Infine, preciso che l'altezza massima riportata nella planimetria catastale del capannone è errata e che in tale elaborato grafico non è riportata l'altezza minima.

Anche in conseguenza di quanto descritto al paragrafo della regolarità edilizia della presente relazione, si rende necessaria la stesura e presentazione al Catasto:

- di una pratica denominata tipo mappale in deroga, allo scopo di togliere la sagoma della tettoia dalla mappa e di introdurre quella del forno;
- di una pratica denominata docfa, per l'aggiornamento della planimetria catastale in atti, al fine anche di togliere la rappresentazione grafica della tettoia ed inserire quella del forno, oltre ad aggiornare l'elaborato planimetrico e il relativo elenco dei subalterni catastali.

Perciò, prevedo una spesa complessiva quantificabile in euro 1250,00 (milleduecentocinquanta virgola zero zero) tutto compreso.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POMARANACE (PI) - VIA VOLTERRANA SNC - LOCALITÀ LE MACIE

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'appezzamento di terreno agricolo in oggetto, è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pomarance, al foglio di mappa n. 13, dalle seguenti otto particelle:

- n. 6, seminativo arborato, classe 3, superficie 1320 mq, reddito dominicale 2,05 euro, reddito agrario 2,05 euro, partita n. 3414;
- n. 43, divisa in tre porzioni: AA, seminativo, classe 3, superficie 4744 mq, reddito dominicale 7,35 euro, reddito agrario 8,58 euro. AB, uliveto, classe 3, superficie 735 mq, reddito dominicale 1,14 euro, reddito agrario 1,71 euro. AC, bosco ceduo, classe 3, superficie 1241 mq, reddito dominicale 0,64 euro, reddito agrario 0,19 euro;

- n. 92, seminativo arborato, classe 3, superficie 8100 mq, reddito dominicale 12,55 euro, reddito agrario 12,55 euro;
- n. 109, seminativo, classe 3, superficie 1040 mq, reddito dominicale 1,61 euro, reddito agrario 1,88 euro;
- n. 111, seminativo arborato, classe 2, superficie 31940 mq, reddito dominicale 115,47 euro, reddito agrario 57,73 euro;
- n. 112, seminativo, classe 3, superficie 47100 mq, reddito dominicale 72,98 euro, reddito agrario 85,14 euro;
- n. 136, seminativo, classe 3, superficie 18240 mq, reddito dominicale 28,26 euro, reddito agrario 32,97 euro;
- n. 138, seminativo arborato, classe 2, superficie 26120 mq, reddito dominicale 94,43 euro, reddito agrario 47,21 euro.

In seguito ad attenta analisi cartacea, al sopralluogo eseguito il 29/06/2021 e soprattutto in conseguenza di quanto meglio esplicitato più avanti nella conformità edilizia, si rende necessario:

- per il locale seminterrato ad uso di ripostiglio insistente sulla particella catastale n. 6, non essendo censito in catasto, serve l'inserimento in mappa della sua sagoma e la stesura e presentazione della relativa planimetria catastale. Perciò prevedo una pratica denominata tipo mappale in deroga per aggiornare la mappa catastale e una pratica denominata docfa al fine di mettere in atti la relativa planimetria;
- per la nuova viabilità pubblica insistente sulla particella catastale n. 112, serve frazionamento strumentale al catasto terreni (in collaborazione e compartecipazione economica con il Comune di Pomarance), al fine di scorporare da detta particella la porzione di terreno occupata dalla strada e che verrà ceduta al Comune medesimo.

Perciò, prevedo una spesa complessiva quantificabile in euro 2500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) tutto compreso.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMARANCE (PI) - VIA VOLTERRANA N. 227 - LOCALITÀ LE MACIE, PIANO TERRA E PRIMO

Ho esaminato gli atti del procedimento e controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Ho richiesto presso l'Ufficio Anagrafe Comunale competente il certificato di residenza dell'esecutata, dal quale risulta che non risiede nell'immobile in oggetto, bensì in un appartamento adiacente a questo, di proprietà del marito sig. [REDACTED]. Viceversa nell'appartamento oggetto di stima risiede il figlio dell'esecutata, sig. [REDACTED].

Il 29/07/2021 ho ottenuto dall'Ufficio Anagrafe del Comune, il certificato di residenza dell'esecutata, dal quale risulta che risiede a [REDACTED], [REDACTED].

Inoltre, alla data del mio sopralluogo del 29/06/2021, l'esecutata risulta essere iscritta quale impresa individuale come IAP (Imprenditore Agricolo Professionale) della Regione Toscana, ai sensi della L.R. n. 6/1994 e successiva L.R. n. 45/2007, con partita iva n. [REDACTED].

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A POMARANCE (PI) - VIA VOLTERRANA SNC - LOCALITÀ LE MACIE, PIANO TERRA

Ho esaminato gli atti del procedimento e controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Il 29/07/2021 ho ottenuto dall'Ufficio Anagrafe Comunale competente, il certificato di residenza dell'esecutata, dal quale risulta che risiede a [REDACTED].

Inoltre, alla data del mio sopralluogo del 29/06/2021, l'esecutata risulta essere iscritta quale impresa

individuale come IAP (Imprenditore Agricolo Professionale) della Regione Toscana, ai sensi della L.R. n. 6/1994 e successiva L.R. n. 45/2007, con partita iva n. [REDACTED]

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POMARANCI (PI) - VIA VOLTERRANA SNC - LOCALITÀ LE MACIE

Ho esaminato gli atti del procedimento e controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Il 29/07/2021 ho ottenuto dall'Ufficio Anagrafe Comunale competente, il certificato di residenza dell'esecutata, dal quale risulta che risiede a [REDACTED]

Inoltre, alla data del mio sopralluogo del 29/06/2021, l'esecutata risulta essere iscritta quale impresa individuale come IAP (Imprenditore Agricolo Professionale) della Regione Toscana, ai sensi della L.R. n. 6/1994 e successiva L.R. n. 45/2007, con partita iva n. [REDACTED]

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMARANCI (PI) - VIA VOLTERRANA N. 227 - LOCALITÀ LE MACIE, PIANO TERRA E PRIMO

Alla data del mio sopralluogo del 29/06/2021, l'immobile in oggetto risulta occupato ed abitato.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A POMARANCI (PI) - VIA VOLTERRANA SNC - LOCALITÀ LE MACIE, PIANO TERRA

Alla data del mio sopralluogo del 29/06/2021, il capannone risulta utilizzato e occupato da trattori con varie attrezzature agricole, il tutto, per la coltivazione dei terreni dell'esecutata, inoltre, una piccola porzione di esso, è dotata di officina per la manutenzione ed eventuale riparazione dei mezzi ed attrezzature medesime. Gli altri manufatti che sorgono sul terreno di pertinenza del capannone agricolo, sono fruibili, utilizzati e in discreto stato di conservazione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POMARANCI (PI) - VIA VOLTERRANA SNC - LOCALITÀ LE MACIE

Alla data del mio sopralluogo del 29/06/2021, il terreno in oggetto risulta coltivato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMARANCI (PI) - VIA VOLTERRANA N. 227 - LOCALITÀ LE MACIE, PIANO TERRA E PRIMO

Sia l'appartamento residenziale al piano primo che i locali pertinenziali al piano terreno sono fruibili, abitabili e in buono stato di conservazione.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A POMARANCI (PI) - VIA VOLTERRANA SNC - LOCALITÀ LE MACIE, PIANO TERRA

Gli immobili in oggetto sono fruibili, utilizzabili e in buono stato di conservazione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POMARANCI (PI) - VIA VOLTERRANA SNC - LOCALITÀ LE MACIE

L'appezzamento di terreno è coltivato e versa in buono stato.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMARANCO (PI) - VIA VOLTERRANA N. 227 - LOCALITÀ LE MACIE, PIANO TERRA E PRIMO

La porzione immobiliare oggetto di perizia non risulta fare parte di un condominio costituito. Risulta viceversa avere delle parti a comune con altre proprietà, ad esempio, facciate e tetto.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A POMARANCO (PI) - VIA VOLTERRANA SNC - LOCALITÀ LE MACIE, PIANO TERRA

Gli immobili oggetto di perizia non fanno parte di un condominio costituito. Inoltre, non hanno parti o porzioni a comune con altri.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POMARANCO (PI) - VIA VOLTERRANA SNC - LOCALITÀ LE MACIE

Il terreno oggetto di perizia non fa parte di un condominio costituito. Inoltre, non ha parti o porzioni a comune con altri.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMARANCO (PI) - VIA VOLTERRANA N. 227 - LOCALITÀ LE MACIE, PIANO TERRA E PRIMO

Non ho riscontrato l'esistenza di servitù gravanti sulla porzione immobiliare pignorata, ad esclusione dei vincoli nascenti dall'atto unilaterale d'obbligo, a favore del Comune di Pomarance (PI), autenticato dal notaio Francesco Marcone in data 27 maggio 1998 repertorio n. 36976 trascritto a Volterra il 25 giugno 1998 al n. 2502 particolare.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A POMARANCO (PI) - VIA VOLTERRANA SNC - LOCALITÀ LE MACIE, PIANO TERRA

Non ho riscontrato l'esistenza di servitù gravanti ad esclusione dei vincoli nascenti dall'atto unilaterale d'obbligo, a favore del Comune di Pomarance (PI), autenticato dal notaio Francesco Marcone in data 27 maggio 1998 repertorio n. 36976 trascritto a Volterra il 25 giugno 1998 al n. 2502 particolare.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POMARANCO (PI) - VIA VOLTERRANA SNC - LOCALITÀ LE MACIE

Non ho riscontrato l'esistenza di servitù gravanti ad esclusione dei vincoli nascenti dall'atto unilaterale d'obbligo, a favore del Comune di Pomarance (PI), autenticato dal notaio Francesco Marcone in data 27 maggio 1998 repertorio n. 36976 trascritto a Volterra il 25 giugno 1998 al n. 2502 particolare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMARANCO (PI) - VIA VOLTERRANA N. 227 - LOCALITÀ LE MACIE, PIANO TERRA E PRIMO

Il fabbricato è abitabile, si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione. È un edificio di vecchia costruzione, realizzato con struttura tradizionale, fondazioni a sacco, muri portanti costituiti da laterizio e pietra, solai in latero cemento, falde inclinate di copertura con travi e travicelli in legno oltre a tavelloni in laterizio e manto di copertura in cotto.

La porzione immobiliare attenzionata, è stata ristrutturata nei primi anni 2000, mentre la scala esterna di accesso al piano primo è stata rifatta intorno al 2010.

Le porzioni immobiliari oggetto di perizia, sono dotate dei seguenti impianti che risultano funzionanti:

- impianto per acqua calda sanitaria e riscaldamento, con caldaia alimentata dal teleriscaldamento, termosifoni in acciaio e tubazioni in rame;

- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto acqua potabile alimentato dall'acquedotto comunale è corredato da autoclave.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A POMARANACE (PI) - VIA VOLTERRANA SNC - LOCALITÀ LE MACIE, PIANO TERRA

Il capannone agricolo è agibile, utilizzato, si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione. È un manufatto costruito a fine degli anni '90 ed è realizzato con struttura prefabbricata fornita dalla ditta Artigianamenti snc. È costituito da pilastri e travature in calcestruzzo armato prefabbricato montati in loco, su fondazioni a plinto con cordoli di collegamento eseguiti in opera. Le tamponature sono realizzate con pannelli in calcestruzzo armato prefabbricato. Ciascuno dei due prospetti lunghi, è caratterizzato per la sua intera lunghezza, da finestratura a nastro orizzontale posizionata a circa metà dell'altezza del prospetto medesimo. La copertura è a capanna con ciascun solaio realizzato con pannelli prefabbricati alleggeriti ad incastro e manto di copertura in tegole di laterizio tipo portoghesi. Intorno al capannone è stato realizzato idoneo marciapiede/pavimentazione in gettata armata di calcestruzzo, previa posa di opportuno vespaio. All'interno, il pavimento è in battuto di cemento bocciardato, previa formazione di idoneo vespaio in pezzatura mista con sovrastante massetto armato con rete metallica elettrosaldata. Per la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche, il manufatto è dotato di canali di gronda e discendenti di opportuna sezione in rame. Inoltre il capannone è dotato di impianto elettrico del tipo fuori traccia, corredato dalla relativa dichiarazione di conformità datata 03/08/1998 e rilasciata dalla ditta [REDACTED].

La tettoia posta in prossimità dell'ingresso al capannone agricolo, è in discreto stato di conservazione ed è stata costruita intorno al 2007. La struttura sia verticale che orizzontale, è interamente fatta con travicelli in legno. La copertura è ad unica falda inclinata ed è realizzata con uno scempiano ligneo rivestito superiormente con guaina impermeabile.

La struttura priva di tetto realizzata con blocchi cassero in cls, in aderenza al prospetto sud-est del capannone, ha lunghezza pari a quella del capannone medesimo cioè circa 16,30 m e larghezza di circa 4,00 m.

Il ripostiglio ad uso macello in aderenza all'angolo sud del capannone, è caratterizzato da un unico vano di circa 9,00 mq lordi con altezza interna di 2,57 m, dotato di lavabo, realizzato con blocchi cassero in calcestruzzo rifiniti con intonaco e porta di ingresso metallica, copertura piana con struttura portante costituita da travicelli in legno, mezzane e guaina impermeabile nella parte superiore, finiture interne con pavimento e rivestimento in piastrelle.

Il forno prefabbricato presente tra l'angolo est del capannone e la strada pubblica, è stato realizzato tra il 2004 e il 2007, e versa in buone condizioni. È funzionante e fruibile. È stato costruito con conglomerato cementizio prefabbricato rivestito con pietra, ad esclusione della parte interessata dalla cottura, che è in laterizio refrattario. È caratterizzato da una parte chiusa pari a circa 3,00 mq lordi, con antistante una porzione a porticato con due colonne di circa 2,25 mq lordi. La copertura è a capanna con due falde inclinate e manto di copertura in laterizio costituito da coppi ed embrici.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POMARANACE (PI) - VIA VOLTERRANA SNC - LOCALITÀ LE MACIE

Terreno collinare coltivato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMARANACE (PI) - VIA VOLTERRANA N. 227 - LOCALITÀ LE MACIE, PIANO TERRA E PRIMO

L'appartamento per civile abitazione al piano primo, alla data di sopralluogo del 29/06/2021, risulta abitato dal figlio dell'esecutata sig. [REDACTED]. I locali pertinenziali al piano terreno, sempre alla data del mio

sopralluogo, risultano utilizzati come segue:

- il bilocale ad uso ufficio è occupato dal figlio dell'esecutata sig. [REDACTED] che lo ha adibito a proprio studio tecnico quale libero professionista geometra;
- gli altri due bilocali, l'uno abitato dalla madre dell'esecutata sig.ra [REDACTED] e l'altro abitato dalla collaboratrice domestica della stessa [REDACTED]

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A POMARANCO (PI) - VIA VOLTERRANA SNC - LOCALITÀ LE MACIE, PIANO TERRA

Gli immobili e manufatti descritti, alla data di sopralluogo del 29/06/2021, risultano utilizzati e fruiti dall'esecutata e dai componenti della sua famiglia.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POMARANCO (PI) - VIA VOLTERRANA SNC - LOCALITÀ LE MACIE

L'appezzamento di terreno alla data di sopralluogo del 29/06/2021, risulta utilizzato e coltivato dall'esecutata e dai componenti della sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMARANCO (PI) - VIA VOLTERRANA N. 227 - LOCALITÀ LE MACIE, PIANO TERRA E PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/09/1980 al 28/11/1996	[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1 dell'intero. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Farancesco Marcone di Pomarance	04/09/1980	481	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Volterra	01/10/1980	1499	4088
		Registrazione			
Dal 28/11/1996 al 02/02/2005	[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1 dell'intero. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Farancesco Marcone di Pomarance	28/11/1996	33910	11084
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Volterra	21/12/1996	6471	4571
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Volterra	13/12/1996	380	

Dal 02/02/2005

nata a [REDACTED]
[REDACTED] proprietario
per la quota di 1/1
dell'intero. Codice
Fiscale/P.IVA:
[REDACTED]

ATTO DI COMPRAVENDITA

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Nicola Mancioppi di Navacchio	02/02/2005	24282	11113

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Volterra	08/02/2005	1252	813

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pisa	03/02/2005	562	Serie 1T

Dal 15/09/2005

nata a [REDACTED] il
[REDACTED] proprietario
per la quota di 1/1
dell'intero. Codice
Fiscale/P.IVA:
[REDACTED]

ATTO DI RETTIFICA DI DATI CATASTALI

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Nicola Mancioppi di Navacchio	15/09/2005	26186	

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Volterra	17/10/2005	8950	5600

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A POMARANACE (PI) - VIA VOLTERRANA SNC - LOCALITÀ LE MACIE, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/09/1980 al 28/11/1996	[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1 dell'intero. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Farancesco Marcone di Pomarance	04/09/1980	481	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Volterra	01/10/1980	1499	4088

18 di 36

Dal 28/11/1996 al 02/02/2005	[REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1 dell'intero. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Volterra	23/09/1980	699	101
		ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Farancesco Marcone di Pomarance	28/11/1996	33910	11084
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Volterra	21/12/1996	6471	4571
		Registrazione			
Dal 02/02/2005	[REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1 dell'intero. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Volterra	13/12/1996	380	
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Mancioppi di Navacchio	02/02/2005	24282	11113
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Volterra	08/02/2005	1252	813
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pisa	03/02/2005	562	Serie 1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POMARANCE (PI) - VIA VOLTERRANA SNC - LOCALITÀ LE MACIE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/09/1980 al 28/11/1996	[REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1 dell'intero. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Farancesco Marcone di Pomarance	04/09/1980	481	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Volterra	01/10/1980	1499	4088
		Registrazione			
Dal 28/11/1996 al 02/02/2005	[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1 dell'intero. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Volterra	23/09/1980	699	101
		ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 02/02/2005	[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1 dell'intero. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Notaio Farancesco Marccone di Pomarance	28/11/1996	33910	11084
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Volterra	21/12/1996	6471	4571
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Volterra	13/12/1996	380	
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Mancioffi di Navacchio	02/02/2005	24282	11113
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Volterra	08/02/2005	1252	813
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pisa	03/02/2005	562	Serie 1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMARANCE (PI) - VIA VOLTERRANA N. 227 - LOCALITÀ LE MACIE, PIANO TERRA E PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VOLTERRA aggiornate al 24/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia mutuo
Iscritto a Volterra il 08/02/2005
Reg. gen. 1253 - Reg. part. 261
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio Nicola Mancioppi
Data: 02/02/2005
N° repertorio: 24283
N° raccolta: 11114
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia di mutuo
Iscritto a Volterra il 31/12/2013
Reg. gen. 8676 - Reg. part. 1334
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio Anna Alterio
Data: 19/12/2013
N° repertorio: 82263
N° raccolta: 17661

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Volterra il 01/06/2018
Reg. gen. 4327 - Reg. part. 3139
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A POMARANACE (PI) - VIA VOLTERRANA SNC - LOCALITÀ LE MACIE, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VOLTERRA aggiornate al 24/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia mutuo
Iscritto a Volterra il 08/02/2005
Reg. gen. 1253 - Reg. part. 261
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 100.000,00

Rogante: Notaio Nicola Mancioppi

Data: 02/02/2005

N° repertorio: 24283

N° raccolta: 11114

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia di mutuo

Iscritto a Volterra il 31/12/2013

Reg. gen. 8676 - Reg. part. 1334

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 150.000,00

Rogante: Notaio Anna Alterio

Data: 19/12/2013

N° repertorio: 82263

N° raccolta: 17661

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Volterra il 01/06/2018

Reg. gen. 4327 - Reg. part. 3139

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POMARANCE (PI) - VIA VOLTERRANA SNC - LOCALITÀ LE MACIE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VOLTERRA aggiornate al 24/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia mutuo

Iscritto a Volterra il 08/02/2005

Reg. gen. 1253 - Reg. part. 261

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Notaio Nicola Mancioppi

Data: 02/02/2005

N° repertorio: 24283

N° raccolta: 11114

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia di mutuo

Iscritto a Volterra il 31/12/2013

Reg. gen. 8676 - Reg. part. 1334

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 150.000,00

Rogante: Notaio Anna Alterio

Data: 19/12/2013
N° repertorio: 82263
N° raccolta: 17661

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Volterra il 01/06/2018

Reg. gen. 4327 - Reg. part. 3139

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMARANCO (PI) - VIA VOLTERRANA N. 227 - LOCALITÀ LE MACIE, PIANO TERRA E PRIMO

Il più ampio fabbricato di cui la porzione in oggetto fa parte, ricade all'interno del territorio comunale di Pomarance in zona urbanistica E, sottozona E1, aree agricole (Sistema Funzionale dell'Agricoltura), aree ad agricoltura sviluppata estensiva, ambito per forme d'uso del tempo libero e dell'autoconsumo per il superamento del degrado ambientale, ambito di paesaggio di Macie-Pomarance.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A POMARANCO (PI) - VIA VOLTERRANA SNC - LOCALITÀ LE MACIE, PIANO TERRA

Il capannone agricolo in oggetto, assieme agli altri manufatti descritti, ricadono all'interno del territorio comunale di Pomarance in zona urbanistica E, sottozona E1, aree agricole (Sistema Funzionale dell'Agricoltura), aree ad agricoltura sviluppata estensiva, ambito per forme d'uso del tempo libero e dell'autoconsumo per il superamento del degrado ambientale, ambito di paesaggio di Macie-Pomarance.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POMARANCO (PI) - VIA VOLTERRANA SNC - LOCALITÀ LE MACIE

Alla presente perizia allego il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Pomarance (PI) il 15/09/2022, a seguito della mia richiesta presentata il 06/09/2022 con protocollo n. 8777.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMARANCO (PI) - VIA VOLTERRANA N. 227 - LOCALITÀ LE MACIE, PIANO TERRA E PRIMO

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pomarance (PI), a seguito di richiesta del 29/05/2020 con protocollo n. 4094, sono emersi i seguenti titoli:

- pratica edilizia n. 71/1988 con conseguente autorizzazione n. 139 rilasciata dal Comune il 30/12/1989 alla sig.ra [REDACTED], a seguito della richiesta presentata il 14/03/1988 con protocollo n. 2325, per l'installazione di deposito G.P.L. con realizzazione di impianto di riscaldamento;
- pratica edilizia n. 72/1988 con conseguente concessione n. 63 rilasciata dal Comune il 04/06/1988 alla sig.ra [REDACTED], a seguito della richiesta presentata il 14/03/1988 con protocollo n. 2326, per ristrutturazione interna di fabbricato rurale;
- pratica edilizia n. 119/1989 con conseguente concessione n. 117 rilasciata dal Comune il 05/05/1989, quale

variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 63/1988, a seguito di richiesta presentata dalla sig.ra [REDACTED] l'8/04/1989 con protocollo n. 03391;

- segnalazione di ultimazioni dei lavori suddetti comunicata al Comune il 31/05/1991;
- denuncia di inizio attività (DIA) n. 31/2005 presentata dalla sig.ra [REDACTED] il 16/02/2005 con protocollo n. 1955, per opere di manutenzione straordinaria, con successiva comunicazione di fine lavori presentata il 07/12/2005;
- denuncia di inizio attività (DIA) n. 253/2008 presentata dalla sig.ra [REDACTED] il 10/11/2008 con protocollo n. 10237, per opere di manutenzione straordinaria;
- pratica edilizia n. 258/2008 presentata dalla sig.ra [REDACTED] il 14/11/2008 con protocollo n. 10426, quale richiesta di assenso per apertura di una finestra. Successivo parere favorevole del 26/11/2008 con protocollo n. 10672;
- denuncia di inizio attività (DIA) n. 8/2009 presentata dalla sig.ra [REDACTED] il 15/01/2009 con protocollo n. 350, quale prima variante alla DIA n. 253/2008, per apertura di una finestra;
- denuncia inizio attività (DIA) n. 128/2009 presentata dalla sig.ra [REDACTED] il 04/08/2009 con protocollo n. 7303, per la sostituzione di due architravi interni per vani porta e realizzazione di parete divisoria;
- denuncia inizio attività (DIA) n. 92/2010 presentata dalla sig.ra [REDACTED] il 12/05/2010 con protocollo n. 3881, frazionamento e cambio di destinazione d'uso dei locali magazzino in civile abitazione e ufficio. Pratica archiviata per mancate integrazioni documentali;
- comunicazione inizio lavori (CIL) n. 44/2012 presentata dalla sig.ra [REDACTED] il 17/02/2012 con protocollo n. 1372, interventi di manutenzione ordinaria per il rifacimento di intonaci e pavimenti interni;
- segnalazione certificata d'inizio attività edilizia (SCIA) n. 95/2013 presentata dalla sig.ra [REDACTED] il 24/04/2013 con protocollo n. 3295, lavori di rifacimento di scala e ingresso per l'appartamento posto al piano primo;
- segnalazione abusi presunti del 07/12/2013, sopralluogo effettuato il 16/01/2014, emissione di ordinanza n. 1 del 21/01/2014, per la sospensione dei lavori relativamente alla suddetta SCIA n. 95/2013;
- pratica edilizia n. 57/2014 presentata dalla sig.ra [REDACTED] il 07/03/2014 con protocollo n. 2069, richiesta accertamento di conformità per realizzazione di una scala esterna d'ingresso all'abitazione posta al piano primo. Ad oggi, la pratica è sospesa, in attesa che sia perfezionata la permuta del sedime stradale tra il Comune e la sig.ra [REDACTED] in quanto piccola porzione della scala da sanare insiste sulla strada pubblica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito di attenta disamina dello stato attuale dei luoghi rilevati il 29/06/2021 e della documentazione cartacea comunale della porzione immobiliare oggetto di valutazione, emergono le seguenti difformità edilizie tra lo stato legittimo e quello da me rilevato:

- 1) la scala esterna realizzata per accedere all'abitazione posta al piano primo è stata costruita con diversa forma e sagoma rispetto a quanto autorizzato, perciò si rende indispensabile la definizione e il rilascio della sanatoria in corso, data dalla pratica edilizia n. 57/2014;
- 2) modifiche interne, in particolare al piano terreno. Nel vano sotto scala esterna c'è anche un bagno che non ha le caratteristiche minime per poter essere sanato, perciò prevedo il ripristino di tale spazio, riportandolo ad essere un ripostiglio/locale pluriuso;
- 3) diversa destinazione d'uso dei locali magazzino al piano terreno. Tale piano è in realtà suddiviso in tre bilocali, ciascuno con accesso autonomo dall'esterno, due sono utilizzati a civile abitazione, mentre il terzo è ad uso ufficio. Inoltre, il bilocale per civile abitazione, presente nell'angolo sud, è collegato con scala in legno all'appartamento soprastante di altrui proprietà. Si prevede il ripristino con la rimozione di detta scala e la

chiusura della corrispondente porzione di solaio del piano primo, in modo da eliminare il collegamento verticale tra le due abitazioni.

Al fine di sanare le suddette difformità edilizie, si prevede una spesa:

- di euro 2000,00 (duemila virgola zero zero), tutto compreso, per i due ripristini sopra descritti (scala in legno/porzione di solaio e bagno sotto scala);
- di euro 2000,00 (duemila virgola zero zero), tutto compreso, per integrare i documenti della sanatoria suddetta in corso e seguire tecnicamente fino a buon esito l'iter della permuta del sedime stradale, allo scopo di conseguire la concessione in sanatoria riguardante la scala esterna;
- di euro 1000,00 (mille virgola zero zero) per i lavori sulla scala esterna prescritti dal Comune, come la modifica dei frangisole ai parapetti e la nuova tinteggiatura della scala medesima.

Inoltre, premesso che la trasformazione avvenuta al piano terreno dei locali magazzino può essere sanata solo attraverso la presentazione al Comune, di un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.), finalizzato all'apertura di una attività agrituristica nella quale i due bilocali residenziali verranno affittati e l'ufficio sarà utilizzato esclusivamente quale reception per gli ospiti, e per la gestione dell'attività medesima, in quanto:

- detti locali non sono più indispensabili alla conduzione del fondo agricolo;
- la proprietaria è titolare di impresa individuale agricola, perciò ha la possibilità di presentare una Dichiarazione Unica Aziendale (DUA) presso l'Azienda Regionale Toscana per le Erogazioni in Agricoltura (A.R.T.E.A.), oltre a presentare opportuna SCIA all'ufficio attività produttive del Comune.

A seguito di ciò, prevedo la stesura e presentazione al Comune di richiesta di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'articolo n. 209 della L.R.T. n. 65/2014 con s.m.i., per modifiche interne.

Stimo il costo complessivo di questa sanatoria comprensiva degli adempimenti presso gli altri uffici sopra menzionati, in euro 5000,00 (cinquemila virgola zero zero) tutto compreso.

Sommando quanto sopra, si evince che la spesa totale tutto compreso è di euro 10000,00 (diecimila virgola zero zero).

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A POMARANCO (PI) - VIA VOLTERRANA SNC - LOCALITÀ LE MACIE, PIANO TERRA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pomarance (PI), a seguito di richiesta del 29/05/2020 con protocollo n. 4094, sono emersi i seguenti titoli.

Per il capannone agricolo:

- pratica edilizia n. 327/1997 con conseguente concessione n. 42 rilasciata dal Comune il 05/06/1998 alla sig.ra [REDACTED], a seguito della richiesta presentata il 12/11/1997 con protocollo n. 11501, per l'approvazione di programma di miglioramento agricolo ambientale consistente nella ristrutturazione urbanistica con demolizione di annessi esistenti e costruzione di capannone ad uso ricovero. Inoltre, successiva variante in corso d'opera, pratica edilizia n. 183/1998 con conseguente concessione edilizia n. 84 rilasciata dal Comune il 03/10/1998 alla sig.ra [REDACTED], a seguito della richiesta presentata il 01/07/1998 con protocollo n. 6750. Infine, agibilità n. 633/1999 assentita da Comune dal 18/02/1999, a seguito di domanda presentata dalla sig.ra [REDACTED] il 04/01/199 con protocollo n. 18.

Per la tettoia in legno:

- denuncia di inizio attività (DIA) n. 4/2007 presentata dalla sig.ra [REDACTED] il 12/01/2007 con protocollo n. 152, per la realizzazione di un pergolato in legno.

Per il pozzo:

- denuncia di inizio attività (DIA) n. 245/2012 presentata dalla sig.ra [REDACTED], per la realizzazione di viabilità alternativa di cantiere alla strada Comunale delle Macie per i lavori di consolidamento da eseguire al pozzo posto a ridosso della viabilità medesima.

Per il forno a legna:

- denuncia di inizio attività (DIA) n. 189/2004 presentata dalla sig.ra [REDACTED] il 21/09/2004 con protocollo n. 12139, per la realizzazione di piccolo forno prefabbricato a legna e opere di sistemazione esterna. Infine, comunicazione di fine lavori del 08/11/2007 con protocollo n. 9896.

Per la recinzione in legno con relativo pergolato in legno per l'allevamento di equino. Strutture rimosse e non più presenti:

- denuncia di inizio attività (DIA) n. 138/2009 presentata dalla sig.ra [REDACTED] l'8/9/2009 con protocollo n. 8243 per la realizzazione di recinzione in legno e di pergolato per allevamento di equino.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito di attenta disamina dello stato attuale dei luoghi rilevati il 29/06/2021 e della documentazione cartacea comunale, emergono le seguenti difformità edilizie tra lo stato legittimo e quello da me rilevato:

- 1) la tettoia in legno presente in prossimità dell'ingresso al capannone è stata autorizzata quale pergolato, quindi senza scempiato ligneo di copertura. Le dimensioni planimetriche corrispondono a quelle autorizzate, viceversa sia l'altezza minima che quella massima sono maggiori e superano di molto le tolleranze costruttive di legge. Inoltre, la struttura è stata realizzata non rispettando lo stato di progetto in particolare nel numero e nell'interasse degli elementi portanti orizzontali e verticali. Perciò, prevedo il ripristino attraverso la rimozione dello scempiato ligneo di copertura con sovrastante guaina impermeabile. Infine, si rende necessaria la presentazione di domanda per sanatoria ai sensi dell'articolo n. 209 della L.R.T. n. 65/2014 con s.m.i.;
- 2) demolizione della struttura priva di tetto presente in aderenza al prospetto sud-est del capannone agricolo, con ripristino dello stato dei luoghi;
- 3) demolizione del ripostiglio ad uso macello, posto in aderenza all'angolo sud del capannone agricolo, con ripristino dello stato dei luoghi;
- 4) il forno prefabbricato distaccato dal capannone agricolo e posto tra l'angolo est dello stesso e la strada pubblica, è stato autorizzato con superficie coperta di 1,90 mq ed altezza inferiore a 2,00 m escluso il comignolo. Viceversa è stato realizzato di maggior superficie ed altezza. La parte chiusa del forno è circa 3,00 mq oltre al porticato antistante che è circa 2,25 mq. Perciò, si rende necessaria la presentazione di domanda per sanatoria ai sensi dell'articolo n. 209 della L.R.T. n. 65/2014 con s.m.i.;
- 5) demolizione delle superfetazioni oltre alle gabbie metalliche per il ricovero dei cani, distaccate dal capannone e poste sul lato sud-ovest dello stesso, con ripristino dello stato dei luoghi.

Al fine di sanare le suddette difformità edilizie, si prevede una spesa:

- di euro 5000,00 (cinquemila virgola zero zero), tutto compreso, per i ripristini necessari sopra descritti;
- di euro 3500,00 (tremilacinquecento virgola zero zero), tutto compreso, per la sanatoria comprensiva degli adempimenti di legge, sopra descritta.

Sommando quanto sopra, si evince che la spesa totale tutto compreso è di euro 8500,00 (ottomilacinquecento virgola zero zero).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POMARANCA (PI) - VIA VOLTERRANA SNC - LOCALITÀ LE MACIE

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pomarance (PI), a seguito di richiesta del 29/05/2020 con protocollo n. 4094, sono emersi i seguenti titoli.

Per la particella catastale n. 6:

- pratica edilizia n. 190/2004 con conseguente concessione n. 41 rilasciata dal Comune il 29/12/2004 alla sig.ra [REDACTED] a seguito della richiesta presentata il 21/09/2004 con protocollo n. 12140, per la

realizzazione di una piscina scoperta ad uso privato. Detta costruzione non è stata realizzata e la pratica suddetta è stata archiviata a seguito della comunicazione del progettista geom. [REDACTED] presentata al Comune il 25/06/2008 con protocollo n. 5759.

Per la particella catastale n. 112:

- pratica edilizia n. 252/2004 presentata dalla sig.ra [REDACTED] per la realizzazione di una variante alla strada Comunale e richiesta di permuta tra la nuova e la vecchia viabilità comunale. Sostituita dalla pratica edilizia n. 253/2006 presentata dalla sig.ra [REDACTED], per la realizzazione di una variante alla strada Comunale delle Macie, ancora aperta, in corso.

Per le particelle catastali n. 43, 92 e 112:

- pratica edilizia n. 132/2005 con conseguente permesso di costruire n. 11 rilasciato dal Comune il 09/03/2006 alla sig.ra [REDACTED] per la realizzazione di un invaso per la raccolta delle acque piovane a scopo irriguo;

- pratica edilizia n. 6/2007, segnalazione presunto illecito edilizio nella realizzazione di laghetto, a carico della proprietà della sig.ra [REDACTED]

- pratica edilizia n. 79/2008 presentata dalla sig.ra [REDACTED] il 03/04/2008 con protocollo n. 2897, richiesta di accertamento di conformità relativamente alle opere realizzate in difformità sostanziale al permesso di costruire n. 11/2006, di cui all'ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi n. 4 del 25/10/2007. Inoltre, provvedimento comunale di diniego n. 354 dell'11/11/2010 con protocollo generale n. 678;

- segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) n. 293/2014 presentata dalla sig.ra [REDACTED] il 10/10/2014 con protocollo n. 8732, per opere di rinterro e scavo relativamente al ripristino dell'invaso artificiale di cui all'ordinanza n.4/2007. Pratica ancora aperta e in corso.

- infine, segnale presso il Tribunale di Pisa, ancora pendente alla data del mio sopralluogo del 29/06/2021, il contenzioso con procedimento penale n. [REDACTED] R.G.N.R. Mod. 21, a carico della sig.ra [REDACTED] e del progettista geom. [REDACTED], per le opere suddette realizzate con il permesso di costruire n. 11/2006.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

A seguito di attenta disamina dello stato attuale dei luoghi rilevati il 29/06/2021 e della documentazione cartacea comunale, emergono le seguenti difformità edilizie tra lo stato legittimo e quello da me rilevato:

1) sulla particella catastale n. 6, un muro di contenimento a retta con nella parte centrale una porta di accesso ad un vano seminterrato ad uso ripostiglio. Inoltre, è presente anche una scala a cielo aperto fatta in pietra e muratura, che consente di collegare il terreno rappresentato dalla particella catastale n. 6 a quello della particella n. 176. Perciò, si rende necessaria la presentazione di domanda per sanatoria comunale, ai sensi dell'articolo n. 209 della L.R.T. n. 65/2014 con s.m.i.;

2) sulle particelle catastali n. 43, 92 e 112, assistenza tecnica al fine di seguire le pratiche edilizie ancora aperte, la cessione/permuta in corso per la viabilità pubblica e il contenzioso ancora pendente relativo all'invaso artificiale.

Al fine sia di sanare e seguire tecnicamente la definizione di tutto quanto sopra descritto, si prevede una spesa di euro 7500,00 (settemilacinquecento virgola zero zero), tutto compreso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMARANCO (PI) - VIA VOLTERRANA N. 227 - LOCALITÀ LE MACIE, PIANO TERRA E PRIMO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili oggetto di perizia non fanno parte di un condominio costituito.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A POMARANCE (PI) - VIA VOLTERRANA SNC - LOCALITÀ LE MACIE, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili oggetto di perizia non fanno parte di un condominio costituito.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POMARANCE (PI) - VIA VOLTERRANA SNC - LOCALITÀ LE MACIE

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il terreno oggetto di perizia non fa parte di un condominio costituito.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana n. 227 - Località Le Macie, piano Terra e primo

Porzioni immobiliari rurali facenti parte di un più ampio fabbricato. Unità immobiliare in parte a civile abitazione e in parte a magazzino, sviluppata su due piani fuori terra (piano terreno e primo). Si accede al piano primo dove si trova l'appartamento per civile abitazione, attraverso scala esterna e loggia di arrivo, quest'ultima avente struttura in legno e copertura con tegole di laterizio. Detto appartamento è costituito da ingresso, soggiorno/pranzo con camino, cucina, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio dotato di botola con scala retrattile in metallo per accedere alla soffitta che ospita l'impianto di autoclave. Inoltre, è corredato al piano terreno, da un ripostiglio con bagno, ricavato sotto alla scala esterna suddetta. Al piano terreno si trovano ulteriori locali, ciascuno con accesso indipendente direttamente dalla strada pubblica, sono dichiarati ad uso magazzino, deposito e ripostiglio. Viceversa nella realtà, sono stati trasformati in tre piccoli appartamenti/bilocali, due per civile abitazione, ciascuno dotato di cucina, disimpegno, camera e bagno, ed uno invece ad uso ufficio con disimpegno e relativo bagno. Uno dei due bilocali, precisamente quello nell'angolo sud, è collegato, attraverso scala interna in legno, ad un altro appartamento residenziale posto al piano primo dello stesso stabile, ma non oggetto della presente procedura esecutiva e di proprietà del sig. [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 46, Sub. 6, Categoria A4 - Fg. 13, Part. 46, Sub. 5, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 205233,00

Il valore commerciale di quanto pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire a quanto oggetto della stima.

La stima è stata realizzata a seguito delle indagini di mercato, attraverso le quali ho cercato di conoscere i prezzi che normalmente vengono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, per abitazioni che più o meno si avvicinano per caratteristiche costruttive, tipologia, età, stato di conservazione e localizzazione, a quella da valutare. Il sottoscritto ha determinato il valore di mercato della porzione immobiliare in oggetto, alla data odierna, seguendo il metodo di stima sintetica in base al parametro tecnico del metro quadro (mq) commerciale. In base alle informazioni assunte sull'andamento del mercato

immobiliare in loco, avendo consultato le principali pubblicazioni dei borsini immobiliari, OMI dell'Agenzia delle Entrate, FIMAA ecc, resomi edotto sui valori forniti dalle agenzie immobiliari operanti nell'area in cui ricade il bene, ho preso come termine di riferimento il prezzo al metro quadro (mq), di unità abitative simili ricadenti nella medesima zona. Quindi, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, reputo congruo assumere un valore al metro quadro lordo (mq) commerciale, di euro 700,00 (settecento virgola zero zero).

Valore di stima del bene: euro 205233,00 (duecentocinquemiladuecentotretatre virgola zero zero).

Dal valore immobiliare stimato ho da decurtare i costi che l'acquirente, avrà da sostenere per l'aggiornamento della documentazione catastale, i ripristini per le parti non sanabili e per conseguire le sanatorie comunali, costi già precedentemente quantificati, e che complessivamente ammontano ad euro 11200,00 (undicimiladuecento virgola zero zero) tutto compreso.

Perciò, il più probabile valore di mercato attuale, della porzione immobiliare oggetto di perizia, è di **euro 194033,00** (centonovantaquattromilamilazerotretatre virgola zero zero).

- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana snc - Località Le Macie, piano Terra Capannone agricolo prefabbricato ad uso ricovero, che insiste su un lotto di terreno agricolo avente superficie catastale di circa 3500 mq. Il manufatto in oggetto è corredato tutto intorno quale pertinenze esclusive, da resede e terreno. Su tale particella catastale insistono anche: - una tettoia in legno distaccata dal capannone medesimo e posta davanti al suo ingresso, sul lato nord dello stesso; - struttura priva di tetto realizzata con blocchi cassero in cls, in aderenza al prospetto sud-est del capannone; - ripostiglio in muratura con copertura piana, ad uso macello, posto in aderenza all'angolo sud del capannone agricolo; - un pozzo per l'estrazione di acqua d'irrigazione, posto sul margine est della particella di terreno, in prossimità del confine con la strada pubblica; - un forno prefabbricato distaccato dal capannone agricolo e posto tra l'angolo est dello stesso e la strada pubblica; - superfetazioni in legno e ferro, oltre a gabbie metalliche per il ricovero dei cani, il tutto appoggiato su pavimento in cls, distaccate dal capannone e poste sul lato sud-ovest dello stesso. Preciso che, una piccolissima porzione del terreno pertinenziale del capannone, più esattamente una piccola parte dell'angolo ovest della particella catastale che lo identifica, è occupata dalla nuova viabilità pubblica, variante alla vecchia strada. Alla data del mio sopralluogo del 29/06/2021, non era ancora avvenuta la cessione al Comune di tale piccola area.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 176, Sub. 1, Categoria D10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 45122,50

Il valore commerciale di quanto pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire a quanto oggetto della stima.

La stima è stata realizzata a seguito delle indagini di mercato, attraverso le quali ho cercato di conoscere i prezzi che normalmente vengono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, per manufatti edilizi che più o meno si avvicinano per caratteristiche costruttive, tipologia, età, stato di conservazione e localizzazione, a quella da valutare. Il sottoscritto ha determinato il valore di mercato dei beni in oggetto, alla data odierna, seguendo il metodo di stima sintetica in base al parametro tecnico del metro quadro (mq)

commerciale. In base alle informazioni assunte sull'andamento del mercato immobiliare in loco, avendo consultato le principali pubblicazioni dei borsini immobiliari, OMI dell'Agenzia delle Entrate, FIMAA ecc, resomi edotto sui valori forniti dalle agenzie immobiliari operanti nell'area in cui ricade il bene, ho preso come termine di riferimento il prezzo al metro quadro (mq), di manufatti simili ricadenti nella medesima zona. Quindi, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, reputo congruo assumere un valore al metro quadro lordo (mq) commerciale, di euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero).

Valore di stima del bene: euro 45122,50 (quarantacinquemilacentoveitidue virgola cinquanta).

Dal valore immobiliare stimato ho da decurtare i costi che l'acquirente, avrà da sostenere per l'aggiornamento della documentazione catastale, i ripristini per le parti non sanabili e per conseguire la sanatoria comunale, costi già precedentemente quantificati, e che complessivamente ammontano ad euro 9750,00 (novemilasettecentocinquanta virgola zero zero) tutto compreso.

Perciò, il più probabile valore di mercato attuale, della porzione immobiliare oggetto di perizia, è di **euro 35372,50** (trentacinquemilatrecentosettantadue virgola cinquanta).

• **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pomarance (PI) - Via Volterrana snc - Località Le Macie

Appezamento di terreno agricolo a giacitura collinare della superficie catastale di mq 140580,00 (centoquarantamilaquattrocentottanta virgola zero zero), coltivato prevalentemente a seminativo. Su porzione della particella catastale n. 112 (una delle particelle che compone detto terreno) insiste una nuova strada pubblica realizzata a variante di quella vecchia esistente, che attraversava il limitrofo aggregato di fabbricati. Alla data del mio sopralluogo del 29/06/2021, non è ancora avvenuta la cessione al Comune della porzione di terreno occupato da detta strada. Inoltre, un'altra piccola porzione dell'appezzamento agricolo, identificata dalla particella catastale n. 6 è stata oggetto di richiesta e successiva concessione edilizia per la costruzione di una piscina scoperta ad uso privato, che però non è mai stata realizzata. Infine, un'altra parte del terreno in oggetto, identificata da porzione delle particelle catastali n. 43, 92 e 112, è stata oggetto di lavori per la realizzazione di un invaso artificiale (laghetto) per la raccolta dell'acqua piovana ad uso irriguo. Detto invaso è stato successivamente chiuso e la porzione di terreno interessata è stata ripristinata e nuovamente utilizzata nella coltivazione agricola. Da precisare anche, che sulla particella catastale n. 6: - a sostegno del terrapieno presente, vi è un ampio e lungo muro di contenimento a retta, fatto di blocchi cassero in calcestruzzo con rivestimento in pietra. Inoltre, nella parte centrale del muro, vi è una porta di accesso ad un vano seminterrato ad uso ripostiglio. Detto locale è dotato di impianto elettrico, ha superficie lorda di circa 16,50 mq ed altezza di 2,20 m; - è presente una scala a cielo aperto fatta in pietra e muratura, che consente di collegare il terreno rappresentato dalla particella catastale n. 6 a quello della particella n. 176, andando così a superare il dislivello altimetrico tra i due piani di calpestio.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 63261,00

Il valore commerciale di quanto pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire a quanto oggetto della stima.

La stima è stata realizzata a seguito delle indagini di mercato, attraverso le quali ho cercato di conoscere i prezzi che normalmente vengono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, per appezzamenti di terreno agricolo che più o meno si avvicinano per caratteristiche, età, stato coltivato e localizzazione, a

quello da valutare. Il sottoscritto ha determinato il valore di mercato del bene in oggetto, alla data odierna, seguendo il metodo di stima sintetica in base al parametro tecnico del metro quadro (mq) commerciale. In base alle informazioni assunte sull'andamento del mercato immobiliare in loco, avendo consultato le principali pubblicazioni dei borsini immobiliari, OMI dell'Agenzia delle Entrate, FIMAA ecc, resomi edotto sui valori forniti dalle agenzie immobiliari operanti nell'area in cui ricade il bene, ho preso come termine di riferimento il prezzo al metro quadro (mq), di terreni simili ricadenti nella medesima zona. Quindi, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e anche del locale seminterrato insistente sulla particella catastale n. 6, reputo congruo assumere un valore al metro quadro lordo (mq) commerciale, di euro 0,45 (zero virgola quarantacinque).

Valore di stima del bene: euro 63261,00 (sessantatremiladuecentosessantuno virgola zero zero).

Dal valore immobiliare stimato ho da decurtare i costi che l'acquirente, avrà da sostenere per l'aggiornamento della documentazione catastale, per l'assistenza tecnica e per conseguire la sanatoria comunale, costi già precedentemente quantificati, e che complessivamente ammontano ad euro 10000,00 (diecimila virgola zero zero) tutto compreso.

Perciò, il più probabile valore di mercato attuale, dell'appezzamento di terreno oggetto di perizia, è di **euro 53261,00** (cinquantatremiladuecentosessantuno virgola zero zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pomarance (PI) - Via Volterrana n. 227 - Località Le Macie, piano Terra e primo	293,19 mq	700,00 €/mq	€ 205233,00	100,00%	€ 205233,00 - € 11200,00 (spese)
Bene N° 2 - Capannone Pomarance (PI) - Via Volterrana snc - Località Le Macie, piano Terra	180,49 mq	250,00 €/mq	€ 45122,50	100,00%	€ 45122,50 - € 9750,00 (spese)
Bene N° 3 - Terreno Pomarance (PI) - Via Volterrana snc - Località Le Macie	140580,00 mq	0,45 €/mq	€ 63261,00	100,00%	€ 63261,00 - € 10000,00 (spese)
Valore di stima TOTALE di tutti e tre i beni:					€ 282666,50

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pontedera, li 24/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Panicucci Marco