

## TRIBUNALE DI PISA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Arrighi Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare 144/2018 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

surrogante/sostituto

Codice fiscale:

Partita IVA:

contro

Codice fiscale:

Nata a

Firmato Da: ARRIGHI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a3c36b7e12a03f2b857d742bf3a3449

## SOMMARIO

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                     | 3  |
| Premessa.....                                                     | 3  |
| Descrizione .....                                                 | 3  |
| Lotto Unico.....                                                  | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                      | 3  |
| Titolarità .....                                                  | 4  |
| Confini .....                                                     | 4  |
| Consistenza .....                                                 | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                  | 4  |
| Dati Catastali .....                                              | 5  |
| Precisazioni.....                                                 | 6  |
| Patti .....                                                       | 6  |
| Stato conservativo.....                                           | 6  |
| Parti Comuni.....                                                 | 6  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                          | 6  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                       | 7  |
| Stato di occupazione .....                                        | 7  |
| Provenienze Ventennali.....                                       | 7  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                    | 8  |
| Normativa urbanistica.....                                        | 9  |
| Regolarità edilizia.....                                          | 9  |
| Vincoli od oneri condominiali .....                               | 11 |
| Stima / Formazione lotti .....                                    | 11 |
| Riserve e particolarità da segnalare.....                         | 13 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                       | 14 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                          | 14 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 144/2018 del R.G.E..... | 15 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                          | 15 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....      | 16 |

---

## INCARICO

---

All'udienza del 12/10/2018, il sottoscritto Geom. Arrighi Giacomo, con studio in Via C. B. Cavour, 26 - Arena Metato - 56017 - San Giuliano Terme (PI), email giacomo.arrighi@gmail.com, PEC giacomo.arrighi@geopec.it, Tel. 050 810147, Fax 050 812714, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/10/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

---

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Pomarance (PI) - Podere Macie I

---

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di fabbricato adibito a magazzino e ricovero macchinari, posto nel Comune di Pomarance, Podere Macie I. Detto bene è comoposto da un edificio elevato su di un piano fuori terra, formato da tre locali tra loro indipendenti, corredato da resede esclusivo posto nell'angolo sud con sovrastante tettoia, quest'ultima realizzata senza titoli edilizi pertanto da rimuovere come indicato nel paragrafo "REGOLARITÀ EDILIZIA". Fanno parte, del presente bene, i diritti sul resede a comune con altre unità, posto sui lati nord, est e sud, censito al Catasto Fabbricati nel Foglio 13, Particella 155 sub. 3 (bene comune non censibile - corte).

Il bene di cui sopra si trova nella località Le Macie, in zona periferica rispetto al centro abitato del Comune di Pomarance, servito da viabilità avente scarso traffico veicolare.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

In data 21/01/2019 è stata inviata comunicazione all'esecutata, tramite lettera raccomandata A/R, per ottenere l'accesso ai beni e dare inizio alle operazioni peritali. In data 30/01/2019, a seguito di contatto telefonico, è stata ricevuta e.mail dal Geom. [REDACTED], figlio della esecutata, per la richiesta di spostamento delle operazioni peritali alla data 13/02/2019 alle ore 10:00, per motivi di salute.

Atteso quanto sopra, le operazioni si sono svolte regolarmente senza alcun impedimento.

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Pomarance (PI) - Podere Macie I

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Nata a [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Il bene periziato confina con Strada Vicinale Delle Macie, per più lati con corte comune ad altre unità censite al Catasto Fabbricati del Comune di Pomarance nel Foglio 13, Particella 155 sub. 3, salvo se altri.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
| Magazzino                             | 36,99 mq            | 45,41 mq            | 1,00         | 45,41 mq                    | 3,49 m  | Terra |
| Magazzino                             | 35,75 mq            | 43,99 mq            | 1,00         | 43,99 mq                    | 3,40 m  | Terra |
| Magazzino                             | 22,02 mq            | 23,91 mq            | 1,00         | 23,91 mq                    | 3,05 m  | Terra |
| Giardino                              | 21,20 mq            | 21,20 mq            | 0,10         | 2,12 mq                     | 0,00 m  |       |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 115,43 mq                   |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                        | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 115,43 mq                   |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il bene risulta correttamente intestato all'esecutata per i diritti dell'intera proprietà .

Il censimento deriva da :

- variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie ;
- variazione toponomastica del 31/03/2014, protocollo n. PI0062855 in atti dal 31/03/2014 (n. 35625.1/2014) ;
- inserimento annotazione variazione del 01/11/2012, protocollo n. PI0165631 (n. 22646.1/2012) ;
- variazione nel classamento del 04/10/2004, protocollo n. PI0160924 in atti dal 04/10/2004 (n. 40434.1/2004);
- costituzione del 06/08/2004, protocollo n. PI0141701 in atti dal 06/08/2004 (n. 1424.1/2004) ;
- tipo mappale del 23/07/2004, protocollo n. PI0135345 in atti dal 23/07/2004 (n.135345.1/2004) ;
- variazione d'ufficio in atti dal 31/07/1997 TF mod. 6 (n. 152.1/1997) ;
- frazionamento del 02/10/1996 in atti dal 02/10/1996 (n. 2871.1/1996) ;
- impianto meccanografico del 01/10/1971 .

Si precisa infine che in data 20/09/2018 è stato presentato Tipo Mappale protocollo n. PI0059568 in atti dal 20/09/2018 (n.59568.1.2018) .

#### DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 13     | 155   | 2    |                     | C2        | 2      | 113         | 132 mq               | 239,27 € | T     |          |

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella planimetria catastale in atti è rappresentato un edificio elevato su unico piano fuori terra, formato da due corpi di fabbrica tra loro indipendenti .

Lo stato dei luoghi non trova rispondenza con il documento di cui sopra, precisamente la porzione sud dell'edificio è composta in parte da un locale in muratura e per la restante porzione da un resede esclusivo con sovrastante tettoia, quest'ultima realizzata senza titoli edilizi e pertanto da rimuovere, come riportato nel paragrafo "REGOLARITÀ EDILIZIA" . Detto locale è accessibile dalla Strada Vicinale Delle Macie, tramite porta realizzata previa parziale chiusura dell'apertura originaria, è dotato di piccolo vano doccia e di finestra realizzata nel lato sud . Quest'ultime opere (locale doccia e finestra), non possono essere sanate pertanto oggetto di ripristino .

La rimanente porzione di fabbricato risulta difforme per la realizzazione di una parete divisoria, posta in corrispondenza del pilastro, con formazione di due locali tra loro indipendenti in sostituzione di quello originario .

Si precisa infine che alcune difformità rilevate tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale di cui sopra, sono dovute ad errori grafici e consistono nella non perfetta ortogonalità delle murature e nell'errata indicazione dell'altezza utile interna, in quanto la media dell'altezze rilevate è maggiore di quella indicata .

Le difformità di cui sopra non pregiudicano la commerciabilità del bene e possono essere oggetto ad aggiornamento catastale previa presentazione di Tipo Mappale per la corretta identificazione del



fabbricato in muratura con resede esclusivo posto nell'angolo sud, e successiva redazione di nuova planimetria a variazione redatta con procedura DOCFA, corredata da nuovo elaborato planimetrico ed elenco subalterni, per un costo di complessivi Euro 1.200,00, comprensivo di spese tecniche e diritti catastali.

## PRECISAZIONI

È stata richiesta ed allegata alla presente perizia la documentazione di seguito indicata :

- Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pisa - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali, visure storiche, estratto di mappa ed elaborato planimetrico con elenco subalterni ;
- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra, ispezione ipotecaria al 04/04/2019 .

## PATTI

Dall'esame degli atti non sono stati rilevati gravami in genere di cui al presente quesito, fatto salvo quelli derivanti dall'atto di donazione ai rogiti del Notaio Dott. Francesco Marcone da Pomarance del 04/09/1980, repertorio n. 481, registrato in Volterra il 23/09/1980 al n. 699, e trascritto in Volterra il 01/10/1980 ai nn. 5531/4088, e dell'atto di divisione ai rogiti del medesimo Notaio del 28/11/1996, repertorio n. 33910/11084, registrato in Volterra il 13/12/1996 al n. 380, e trascritto in Volterra il 21/12/1996 ai nn. 6471/4571 .

## STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato è di vecchia costruzione, in modesto stato di manutenzione e conservazione . Nello scempiato di copertura in tavelloni sono presenti macchie dovute ad infiltrazioni di acque meteoriche, la muratura perimetrale ha alcune lesioni, il locale posto nella porzione nord dell'edificio ha pareti interne intonacate al grezzo ed è privo di infissi esterni, fatta eccezione della porta di ingresso . La tettoia posta nell'angolo sud è in precarie condizioni di stabilità, realizzata senza titoli edilizi pertanto da rimuovere, come indicato nel capitolo "REGOLARITÀ EDILIZIA" .

## PARTI COMUNI

Uniti al bene periziato verranno trasferiti anche le accensioni, pertinenze, usi e ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come per legge, uso, consuetudine e destinazione dei luoghi, in particolare i diritti sul resede ad uso comune con altre unità posto sui lati nord, est e sud, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pomarance nel Foglio 13, Particella 155 sub. 3 (bene comune non censibile - corte) .

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame degli atti non sono stati rilevati gravami in genere di cui al presente quesito, fatto salve le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come per legge e consuetudine, come pervenute

all'esecutata con l'atto di provenienza allegato alla presente perizia.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato periziato è di antica costruzione, si sviluppa su unico piano fuori terra, ha muratura perimetrale in pietra ad eccezione della porzione posta a sud che risulta in mattoni. La copertura è in tavelloni e longherine con sovrastante manto in coppi e tegole, priva di canali di gronda e pluviali. Come in precedenza indicato si evidenziano alcune fessurazioni sulle pareti ed alcune infiltrazioni di acque meteoriche nello scempiato della copertura.

Il locale posto nella porzione a sud ha infissi esterni in legno e vetro, dotato di pavimentazione e di piccolo locale doccia realizzato senza titolo abilitativo e pertanto da rimuovere. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate. È presente inoltre boiler elettrico per la produzione di acqua calda.

Il locale posto nella parte centrale del fabbricato ha portone di ingresso in legno ed infisso della finestra in ferro e vetro, dotato di pavimentazione, con pareti intonacate in prevalenza non tinteggiate.

Il locale posto nella porzione nord è dotato del solo infisso della porta di ingresso, sprovvisto di pavimentazione, con pareti intonacate al grezzo.

Gli impianti esistenti, sia elettrico che idrico, sono realizzati fuori traccia non a norma, con allaccio ad utenza posta a servizio di altra unità, come riferito dal sig. Frosali Francesco in sede di sopralluogo.

La tettoia posta nell'angolo sud del fabbricato è in pessimo stato di manutenzione ed in precarie condizioni di stabilità, realizzata senza titoli edilizi pertanto da rimuovere, come indicato nel paragrafo "REGOLARITÀ EDILIZIA".

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso il bene risultava condotto dalla famiglia dell'esecutata, come riferito dal figlio sig. [REDACTED].

#### PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo        | Proprietà                                                                                              | Atti             |            |               |             |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 02/11/2005 | ## [REDACTED] ##, nata a ## [REDACTED] ##, proprietaria per l'intero. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED] | Vendita          |            |               |             |
|                |                                                                                                        | Rogante          | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                                                                                                        | Nicola Mancipopi | 02/11/2005 | 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           |             |

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.

Alla sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED], per i diritti della piena proprietà, quanto oggetto della perizia pervenne:

- in parte in virtù di atto di donazione ai rogiti del Notaio Dott. Francesco Marcone da Pomarance del 04/09/1980, repertorio n. 481, registrato in Volterra il 23/09/1980 al n. 699, e trascritto in Volterra in data 01/10/1980 ai nn. 5531/4088;

- in parte in virtù di atto di divisione ai rogiti del Notaio Dott. Francesco Marcone da Pomarance del 28/11/1996, repertorio n. 33910/11084, registrato in Volterra il 13/12/1996 al n. 380, e trascritto in Volterra il 21/12/1996 ai nn. 6471/4571.

Si precisa infine, come riportato nella certificazione notarile sostitutiva allegata alla presente, l'atto di provenienza relativo al trasferimento della proprietà alla sig.ra [REDACTED] è stato oggetto di successivo atto di rettifica di dati catastali ai rogiti del Notaio Dott. Nicola Mancioppi da Cascina in data 15/09/2005, repertorio n. 26186, trascritto il 17/10/2005 ai nn. 8950/5600.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

##### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a 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]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 150.000,00  
Rogante: Anna Altero  
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]  
Formalità a carico della procedura

### *Oneri di cancellazione*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate l'ipoteca volontaria è esente da oneri di cancellazione per effetto della Legge n. 40/2007 (Legge "Bersani"), mentre gli oneri per la cancellazione del pignoramento ammontano ad Euro 300,00 + spese notarili .

Oltre a quanto sopra nel periodo compreso dal giorno 22/06/2018 al giorno 04/04/2019, non esistono a carico dell'esecutata in relazione al bene periziato, trascrizioni, iscrizioni o altri gravami, come da ispezione ipotecaria eseguita in data 05/04/2019 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra, ed allegata alla perizia .

Agli atti della procedura è presente domanda di intervento nell'espropriazione immobiliare avanzata dall' [REDACTED], quale [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F. / P.Iva [REDACTED], quale creditrice nei confronti della sig.ra [REDACTED] della somma di [REDACTED] per tributi vari, interessi di mora, spese e compensi .

Si precisa infine che a seguito di comparsa di costituzione per intervento ex art. 111 c.p.c. nella presente procedura esecutiva del 23/01/2019, [REDACTED] è succeduta alla [REDACTED] quale attuale titolare del credito .

### NORMATIVA URBANISTICA

Il bene periziato nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pomarance è individuato in area esterna alle U.T.O.E. .

Nella Carta di Inquadramento Ambiti di Paesaggio e Sistemi Funzionali, risulta in aree di agricoltura sviluppata estensiva - Ambito per forme d'uso del tempo libero e dell'autoconsumo per il superamento del degrado ambientale .

Nella Carta del Patrimonio Edilizio Storizzato è individuato nella Sezione BB contraddistinta come insediamenti fino al 1830 oggetto di schedatura C/1-2 "Podere Le Macie" .

### REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Il fabbricato periziato, come indicato nell'atto di provenienza, ha epoca di costruzione antecedente il 1° settembre 1967 . All'art. 2 di detto atto sono indicati alcuni titoli edilizi, pertanto in data 25/10/2018 è stata presentata al Comune di Pomarance richiesta di accesso agli atti per la ricerca, visione ed eventuale copia di dette pratiche . Dopo averle visionate e riscontrato che riguardavano immobili estranei alla presente procedura, sono state svolte ulteriori sessioni presso il Comune di Pomarance, utilizzando i nominativi dei proprietari indicati negli atti di provenienza per la ricerca di

eventuali titoli edilizi, anch'essa ultimata con esito negativo.

### *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 idrico.

Considerato che le ricerche dei titoli edilizi effettuate presso il Comune di Pomarance hanno dato esito negativo, la verifica dello stato legittimo del bene periziato è stata eseguita confrontando lo stato dei luoghi con quanto riportato nella planimetria catastale in atti, tenendo conto anche delle caratteristiche costruttive e tipologiche del fabbricato.

Atteso quanto sopra si evidenzia che la planimetria catastale rappresenta un edificio elevato su unico piano fuori terra, formato da due corpi di fabbrica tra loro indipendenti. Quanto rilevato non trova rispondenza con detto documento, precisamente la porzione sud dell'edificio è composta in parte da un locale in muratura e per la restante porzione da un resede con sovrastante tettoia in pali di cemento e copertura in onduline. Considerate le caratteristiche costruttive di quest'ultima che differiscono totalmente da quelle del fabbricato periziato, si presume che sia stata realizzata senza titolo edilizio in epoca successiva alla costruzione dell'edificio principale, pertanto da rimuovere. Il locale in muratura ha accesso diretto dalla Strada Vicinale Delle Macie tramite porta realizzata previa parziale chiusura dell'apertura originaria, è dotato di piccolo vano doccia e di finestra posta sul lato sud, quest'ultime opere non sanabili e pertanto oggetto a ripristino (doccia e finestra lato sud).

Il rimanente corpo di fabbrica risulta difforme dalla planimetria anzidetta, per la realizzazione di parete divisoria con formazione di due locali indipendenti in sostituzione di quello originario.

Si precisa infine che alcune difformità rilevate tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale sono dovute ad errori grafici e consistono nella non ortogonalità delle pareti e nell'errata indicazione dell'altezza utile interna, in quanto la media dell'altezze rilevate risulta essere maggiore.

Tali circostanze non pregiudicano la commerciabilità del bene ma sono state considerate in sede di valutazione, ritenendo che esistano i presupposti per presentare istanza di accertamento di conformità per sanare le opere realizzate in assenza di titoli edilizi, con costo per l'ottenimento di una eventuale sanatoria in Euro 3.500,00 (Euro tremilacinquecento//00), mentre per quanto riguarda le opere da rimuovere o ripristinare (tettoia, locale doccia e finestra lato sud) il relativo costo è stimato in Euro 1.500,00 (Euro millecinquecento//00).

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sul bene oggetto della presente, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene agli

importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

Come in precedenza evidenziato il bene è dotato di impianto elettrico ed idrico realizzati fuori traccia, non a norma ed allacciati ad utenza di altra unità immobiliare.

Per quanto attiene all'applicazione del D.Lgs. n. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. n. 311/2006 e successivo D.Lgs. n. 63/2013 convertito in Legge n. 90/2013; che prevede che in occasione di vendita, trasferimento a titolo gratuito e di nuove locazioni, anche di singole unità immobiliari esistenti, l'immobile deve essere dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), la categoria catastale attribuita al bene periziato C/2 (locali di deposito/magazzini), non ricade nell'applicazione di detti dispositivi.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene periziato costituisce unità immobiliare indipendente, non gravata da vincoli od oneri di cui al presente quesito.

#### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Viene costituito un unico lotto in quanto il bene oggetto della presente procedura è formato da un fabbricato adibito a locali di deposito / magazzini, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pomarance nel Foglio 13, Particella 155 sub. 2.

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

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Pomarance (PI) - Podere Macie I

Trattasi di fabbricato adibito a magazzino e ricovero macchinari, posto nel Comune di Pomarance, Podere Macie I. Detto bene è composto da un edificio elevato su di un piano fuori terra, formato da tre locali tra loro indipendenti, corredato da resede esclusivo posto nell'angolo sud con sovrastante tettoia, quest'ultima realizzata senza titoli edilizi pertanto da rimuovere come indicato nel paragrafo "REGOLARITÀ EDILIZIA". Fanno parte, del presente bene, i diritti sul resede a comune con altre unità, posto sui lati nord, est e sud, censito al Catasto Fabbricati nel Foglio 13, Particella 155 sub. 3 (bene comune non censibile - corte). Il bene di cui sopra si trova nella località Le Macie, in zona periferica rispetto al centro abitato del Comune di Pomarance, servito da viabilità avente scarso traffico veicolare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 155, Sub. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: **€ 23.000,00 (Euro ventitremila//00)**. Detto valore tiene conto dell'arrotondamento e della decurtazione di : €. 1.200,00 (Euro milleduecento//00) per presentazione di atti di aggiornamento catastale; di €. 3.500,00 (tremilacinquecento//00) per la presentazione di istanza di accertamento di conformità per sanare le difformità urbanistiche

riscontrate; di €. 1.500,00 (millecinquecento//00) per rimuovere e/o ripristinare le opere non sanabili.

Gli elementi che intervengono e che in quanto sono stati presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene che deve essere valutato sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione, le caratteristiche della zona, l'esistenza di servitù, le caratteristiche generali del fabbricato, le sue caratteristiche costruttive, la destinazione dei fabbricati circostanti, la presenza di verde e di parcheggi, la rumorosità e salubrità della zona ed il suo collegamento con le principali vie di comunicazione, ecc...) e condizioni intrinseche (ovvero proprie dell'unità immobiliare come il suo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, la distribuzione interna, la dotazione degli impianti, il tipo di rifiniture, ecc...). La valutazione si baserà sul concetto di attualità in modo da estrapolare i valori ed i dati sulla base delle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima ed anche tenuto conto delle quotazioni immobiliari similari rilevate dall'Agenzia del Territorio e dal "Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. - Pisa". Il metodo, con cui nel caso specifico si effettuerà la stima, è quello cosiddetto "comparativo", che si risolve nell'analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di mercato del bene in esame rispetto ad altri e rappresentativi di quel mercato e per quella medesima epoca. Dalla comparazione delle caratteristiche delle unità oggetto di stima con quelle dell'unità di minimo e massimo prezzo di mercato è possibile giungere al valore di mercato. Al di là dei limiti di questo metodo (quali la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato), esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del bene.

Da ricerche di mercato ed eseguendo le dovute comparazioni con immobili simili a quello in oggetto, considerato lo stato conservativo e le caratteristiche costruttive prevalenti, il più probabile valore di mercato risulta essere di €/mq. 250,00 (Euro duecentocinquanta/00).

| Identificativo corpo                                           | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 -<br>Magazzino<br>Pomaranze (PI) -<br>Podere Macie I | 115,43 mq                | 250,00 €/mq     | € 28.857,50        | 100,00%          | € 28.857,50 |
| Valore di stima:                                               |                          |                 |                    |                  | € 28.857,50 |

Valore di stima: € 28.857,50

Al valore di cui sopra deve essere apportata una detrazione di € 1.200,00 (Euro milleduecento//00), per presentazione di pratiche per aggiornamento catastale, di € 3.500,00 (Euro tremilacinquecento/00) per la presentazione di istanza per accertamento di conformità ai sensi della vigente Legge Regionale per sanare le difformità urbanistiche riscontrate e di € 1.500,00 (Euro mille//00), per la rimozione e/o ripristino delle opere non sanabili.

$€ 28.857,50 - 1.200,00 - 3.500,00 - 1.500,00 = 22.657,50 €$ , che si arrotonda a € 23.000,00

**Valore finale di stima: € 23.000,00 (Euro ventitremila//00)**



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva e 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.

San Giuliano Terme, li 31/05/2019