

**TRIBUNALE DI PISA**  
**Esecuzione Immobiliare N. 64/05 R.E.I.****Promossa da**

[REDACTED]

**Contro**

[REDACTED] E [REDACTED]

**AGGIORNAMENTO PERIZIA TECNICO - ESTIMATIVA**

Il sottoscritto Dott. Alessandro Pucci fu nominato esperto per la valutazione dei beni con provvedimento del G. E. Dott. Leonardo Magnesa in data 18 Ottobre 2005 e prestò giuramento con decreto del 06 Dicembre 2005. In data 17 Ottobre 2006 è stata depositata la Perizia Tecnico - Estimativa relativa all'Esecuzione Immobiliare in oggetto. A Seguito di richiesta degli avvocati del creditore procedente il Giudice dell'Esecuzione dott. Marco Zinna con atto del 09 Luglio 2024, ritenuto necessario disporre di un aggiornamento della perizia alla data odierna onde verificare il prezzo di vendita dei successivi esperimenti, dispone che il perito estimatore già incaricato provveda all'aggiornamento della perizia di stima.

Lo scrivente avendo effettuato un ulteriore sopralluogo al bene in oggetto in data 30 Settembre 2024 alla presenza del Dott. [REDACTED] in qualità di rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa con sede in Via del Brennero n. 81 nominato custode giudiziario del bene pignorato dal tribunale di Pisa con provvedimento del Tribunale di Pisa del 09 Dicembre 2019 e del Signor [REDACTED] delegato dalla proprietà nonché della Signora [REDACTED] moglie del Signor [REDACTED] e nuora della Signora [REDACTED], integra la Perizia Tecnico-Estimativa sopra

citata nel seguente modo.

Per l'aggiornamento del valore di stima del bene e per individuare le probabili migliori condizioni ed opportunità di vendita del compendio pignorato come richiesto dal Signor G.E. con provvedimento del 15 Giugno 2024, si procede alla riformulazione dei questi n. 5), n. 7) e n. 9) della Perizia Tecnico-Estimativa depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pisa in data 17 Ottobre 2006. Si fa presente che in base all'Atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 26 Marzo 2005 al Numero 3523 Registro Particolare, emesso dal Tribunale di Pisa in data 08 Febbraio 2005, Repertorio n. 299 del 08 Febbraio 2005 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e all'Atto di pignoramento immobiliare trascritto il 26 Marzo 2005, numero 3524 Registro Particolare, emesso dal Tribunale di Pisa in data 03 Febbraio 2005, Repertorio n. 300, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] dai quali risulta sottoposta ad esecuzione immobiliare la quota di proprietà pari al 50% ciascuno spettante ai Signori [REDACTED] e [REDACTED] dei beni in oggetto posti in Comune di Vecchiano (Pi), Frazione Filettole, Via Panoramica n. 19, identificati al Catasto Urbano di detto Comune al Foglio 6, Particelle 267, Sub. 1, Sub. 2 e Sub. 3 (quest'ultima graffata al Sub. 4 ed al Sub. 5) con annesso resede comune ai mappali precedentemente indicati identificato al Catasto Urbano di detto Comune al Foglio 6, Sub. 6 (Bene Comune non Censibile) ed al Catasto Terreni al Foglio 6, Particelle 257, 258, 260, 255, 236, 240. In seguito all'accoglimento della domanda del Sig. [REDACTED] di revoca ex art. 2901 c.c. del trasferimento, con atto notai Siciliani di Pisa del 23 Luglio

2001, dei beni immobili in questione dal Sig. [REDACTED] alla moglie Sig.ra [REDACTED] con la sent. 756/2001, confermata dalla Corte di Appello di Firenze (sent. n. 1013/12 del 07 Giugno 2012), munita di f.e. il 07 Settembre 2012 e divenuta definitiva con successivo pignoramento immobiliare (R.G.E. n. 324/216), a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], viene sottoposta a esecuzione immobiliare la restante quota di proprietà pari al 50% dei beni in oggetto di proprietà della Signora [REDACTED] la quale risulta unico erede accettante anche per successione *mortis causa* per la morte del Sig. [REDACTED]

A seguito dell'avvenuto pignoramento (allegato A 1-A) sulla restante quota di 1/2 dei beni immobili già colpiti da precedente pignoramento come sopra detto, il Signor G.E. Giovanni Zucconi a seguito dell'Udienza del 18 Aprile 2017 ha provveduto a riunire la procedura n. 324/2016 alla procedura n. 64/2005.

In base a quanto sopra detto si procederà ad aggiornare il valore dell'intera proprietà spettante alla Signora [REDACTED] dei beni colpiti dai pignoramenti immobiliari precedentemente descritti.

Per considerare le migliori e diverse opportunità di vendita del compendio immobiliare costituito dai beni in oggetto, si ritiene congruo valutare i beni sottoposti a pignoramento come unico lotto costituito dai fabbricati e dai terreni sopra indicati.

Si fa presente che i beni in oggetto dalle visure catastali risultano gravati da un livello a favore del concedente Comune di Vecchiano (Diritto del Concedente) (allegati 3, 4 e visure catastali aggiornate allegate alla presente

perizia di aggiornamento). Tale diritto può essere affrancato presentando da parte dell'interessato (livellario proprietario dei beni) richiesta di affrancazione su apposita modulistica predisposta (Modello 1a) indirizzata al Comune di Vecchiano, Ufficio Patrimonio, ai sensi del "Regolamento Disciplinante il Procedimento e la Determinazione del Canone e del Prezzo di Affrancazione dei Beni Gravati da Livello ed Enfiteusi", approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 20 Febbraio 2024.

Per quanto riguarda gli altri quesiti si rimanda alla Perizia Tecnico-Estimativa e agli atti depositati presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pisa in data 17 Ottobre 2006; per gli allegati si fa riferimento a quelli depositati presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pisa in data 17 Ottobre 2006 e a quelli allegati alla presente perizia di aggiornamento; per la documentazione fotografica si fa riferimento alla documentazione fotografica depositata in Cancelleria in data 17 Ottobre 2006 e a quella allegata alla presente perizia di aggiornamento del valore di stima.

**5) "Descriva il bene individuando i relativi dati catastali ed almeno tre confini ed indicando la superficie e tutti gli altri elementi che consentono di predisporre l'ordinanza di vendita ed il successivo decreto di trasferimento".**

Beni immobili posti in Comune di Vecchiano (Pi), Località Filettole, Via Panoramica n. 19, rappresentati dalle seguenti unità immobiliari facenti parte di uno stesso maggior fabbricato di vecchia realizzazione tipo rustico con annesso resede comune e corredato da vari appezzamenti di terreno agricolo collinare:

- appartamento disposto su tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo) identificato al N.C.E.U. del Comune di Vecchiano nel Foglio 6, Particella 267, Sub. 1, Categoria: A/4, Classe: 2, Consistenza: 8 Vani, Rendita Catastale: 553,64 (allegati 3, 5, 9 e visure catastali e planimetrie catastali allegare alla presente perizia di aggiornamento - allegati 2-B e 6-F). L'unità abitativa risulta disposta su tre piani ed è composta al piano terra da un locale ad uso soggiorno a cui si accede dal resede comune, un locale adibito a cucina-pranzo, un ripostiglio ed un vano scala, al piano primo da un ripostiglio, due camere, un bagno, un disimpegno ed un vano scala, al piano secondo da un soggiorno, uno studio e da un vano scala (allegato 10 e planimetrie condono allegare alla presente perizia di aggiornamento - allegato 7-G).

- Appartamento disposto su tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo) identificato al N.C.E.U. del Comune di Vecchiano nel Foglio 6, Particella 267, Sub. 2, Categoria: A/4, Classe: 2, Consistenza: 6,5, Vani, Rendita Catastale: 449,83 (allegati 3, 5 e 9 e visure catastali e planimetrie catastali allegare alla presente perizia di aggiornamento - allegati 2-B e 6-F). L'unità abitativa è disposta su tre piani ed è composta al piano terra da una cucina-pranzo a cui si accede dal resede comune, da un ripostiglio e da un vano scala, al piano primo da due camere, un bagno, un disimpegno ed un vano scala, al piano secondo da due camere, un ripostiglio, un disimpegno ed un vano scala (allegato 10 e planimetrie condono allegare alla presente perizia di aggiornamento - allegato 7-G).

- Tre locali di cui uno ad uso cantina con adiacente forno e ripostiglio, e due indicati catastalmente come locali di sgombero posti rispettivamente al piano terra, piano primo e al piano secondo (allegati 1 e 2) e distinti rispettivamente

al N.C.E.U. del Comune di Vecchiano nel Foglio 6, Particella 267, Sub. 3, Categoria: C/2, Classe: U, Consistenza: 80 mq., Rendita Catastale: 202,45; Foglio 6, Particella 267, Sub. 4, Categoria: C/2, Classe: U, Consistenza: 75 mq., Rendita Catastale: 189,80; Foglio 6, Particella 267, Sub. 5, Categoria: C/2, Classe: U, Consistenza: 77 mq., Rendita Catastale: 194,86 (allegati 3, 5 e 9 e visure catastali e planimetrie catastali allegare alla presente perizia di aggiornamento - allegati 2-B e 6-F). I locali sopra detti risultano composti da una cantina un forno ed un ripostiglio posti al piano terra, da un locale di sgombero posto al piano primo a cui si accede dal piano terra con apposita scala indipendente, da un locale di sgombero posto al piano secondo a cui si accede da un ingresso che si apre sul terrapieno posto sul retro del fabbricato (allegato 10 e planimetrie condono allegare alla presente perizia di aggiornamento - allegato 7-G).

- Resede comune ai mappali precedentemente indicati della superficie di circa mq. 1.040,00 identificato al Catasto Urbano di detto Comune al Foglio 6, Particella 267, Sub. 6 (Bene Comune non Censibile) (visure catastali e planimetrie catastali allegare alla presente perizia di aggiornamento - allegati 2-B e 6-F).

Il fabbricato con le unità immobiliari sopra descritte è corredato da vari appezzamenti di terreno agricolo collinare formanti due corpi distinti di forma irregolare della superficie complessiva di Ha 01.26.65 con complessivo R.D. di €. 12,70 e R.A. di €. 14,49 posti nelle vicinanze dei beni descritti ai punti precedenti. Detti terreni risultano censiti nel N.C.T. del Comune di Vecchiano rispettivamente al Foglio 6, Particella 236 di Ha. 00.39.00, Qualità: Uliveto, Classe: 4, R.D.: €. 1,01, R.A.: €. 0,81; Particella 240 di Ha. 00.00.75,

Qualità: Vigneto, Classe: 3, R.D.: € 0,17, R.A.: € 0,21; Particella 257 di Ha 00.22.70, Qualità: Vigneto, Classe: 3, R.D.: € 5,28, R.A.: € 6,45; Particella 258 di Ha 00.19.80, Qualità: Vigneto, Classe: 3, R.D.: € 4,60, R.A.: € 5,62; Particella 260 di Ha 00.34.90, Qualità: Uliveto, Classe: 4, R.D.: € 0,90, R.A.: € 0,72; Particella 255 di Ha 00.09.50, Qualità: Uliveto, Classe: 3, R.D.: € 0,74, R.A.: € 0,69 (allegati 3, 4, 8 e visure catastali ed estratto di mappa allegati alla presente perizia di aggiornamento - allegati 3-C e 4-D). Il tutto confinante con [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], Via Panoramica, salvo se altri.

7) **“Accerti nel caso di fabbricati se è stato rilasciato dagli organi competenti il certificato di abitabilità o di agibilità, oppure se vi sono irregolarità sanabili ai sensi della normativa del cosiddetto condono edilizio”.**

Le unità immobiliari oggetto pignoramento immobiliare fanno parte di un vecchio fabbricato in origine rurale la cui costruzione risulta iniziata e ultimata in epoca antecedente al primo Settembre 1967 per cui non risultano presenti i documenti relativi alla licenza edilizia e al certificato di abitabilità.

Il fabbricato è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie presentata al Comune di Vecchiano in data 31 Dicembre 1986:

-a) Concessione in Sanatoria n. 98/00143 rilasciata in data 29 Aprile 1998 riguardante l'unità abitativa identificata nel Foglio 6, Particella 267, Sub. 1, N.C.E.U.

Comune di Vecchiano (cambio di destinazione da rurale ad urbano di porzione di fabbricato) (allegato 10 e planimetrie condono allegate alla presente perizia di aggiornamento - allegato 7-G). Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e lo

stato attuale di cui alla concessione edilizia in sanatoria non sono emerse differenze.

- b) Concessione in Sanatoria n. 98/00144 rilasciata in data 29 Aprile 1998 riguardante l'unità abitativa identificata nel Foglio 6, Particella 267, Sub. 2, N.C.E.U. Comune di Vecchiano (cambio di destinazione da rurale ad urbano di porzione di fabbricato) (allegato 10 e planimetrie condono allegate alla presente perizia di aggiornamento allegato 7-G).

Rispetto alle planimetrie relative alla Concessione in Sanatoria sopra detta (allegato 10 e planimetrie condono allegate alla presente perizia di aggiornamento allegato 7-G) risulta accertata una difformità relativa alla chiusura dell'accesso al piano secondo con costruzione di un solaio realizzato con travi in acciaio e tavelloni in laterizio posto all'altezza del vano scala in corrispondenza del passaggio dal piano primo al piano secondo. A seguito di tale intervento l'accesso al piano secondo dell'unità immobiliare abitativa in oggetto avviene passando dal locale di sgombero posto al piano secondo tramite un'apertura appositamente realizzata sul muro divisorio tra le due unità immobiliari. Inoltre sul pavimento ricavato dal solaio realizzato nell'unità immobiliare abitativa a copertura del vano scale in corrispondenza del passaggio dal piano primo al piano secondo, è stato realizzato un disimpegno e un bagno di servizio utilizzando pareti in cartongesso.

Si ritiene che tale difformità non possa essere sanata e sarà necessario ripristinare lo stato di fatto con la demolizione delle opere realizzate come sopra descritte.

- c) Concessione in Sanatoria n. 98/00145 rilasciata in data 29 Aprile 1998 riguardante la porzione di fabbricato composta da locali posti al piano terra ad

uso cantina con adiacente forno e ripostiglio identificati nel Foglio 6, Particella 267, Sub. 3, N.C.E.U. Comune di Vecchiano (cambio di destinazione da rurale ad urbano di porzione di fabbricato) (allegato 10 e planimetrie condono allegate alla presente perizia di aggiornamento - allegato 7-G);

- d) Concessione in Sanatoria n. 98/00146 rilasciata in data 29 Aprile 1998 riguardante la porzione di fabbricato composta da un locale di sgombero posto al piano primo identificato nel Foglio 6, Particella 267, Sub. 4, N.C.E.U. Comune di Vecchiano (cambio di destinazione da rurale ad urbano di porzione di fabbricato) (allegato 10 e planimetrie condono allegate alla presente perizia di aggiornamento - allegato 7-G);

- e) Concessione in Sanatoria n. 98/00147 rilasciata in data 29 Aprile 1998 riguardante la porzione di fabbricato composta da un locale di sgombero posto al piano secondo identificato nel Foglio 6, Particella 267, Sub. 5, N.C.E.U. Comune di Vecchiano (cambio di destinazione da rurale ad urbano di porzione di fabbricato) (allegato 10 e planimetrie condono allegate alla presente perizia di aggiornamento - allegato 7-G).

I locali ad uso cantina con adiacente forno e ripostiglio posti al piano terra ed il locale/vano di sgombero posto al piano primo non presentano difformità rispetto alle planimetrie di cui alle autorizzazioni indicate al punto - a) e - b) (allegato 10 e planimetrie condono allegate alla presente perizia di aggiornamento - allegato 7-G).

Per quanto riguarda il locale di sgombero posto al piano secondo risulta realizzata un'apertura in corrispondenza del muro divisorio confinante con il locali posti al piano secondo dell'unità immobiliare abitativa di cui al Foglio 6, Particella 237, Sub. 2. Tale apertura consente l'accesso ai locali posti al piano

secondo dell'abitazione confinante in quanto l'accesso dalle scale interne è stato chiuso a seguito della costruzione di un solaio realizzato con travi in acciaio e tavelloni in laterizio posto all'altezza del vano scala in corrispondenza del passaggio dal piano primo al piano secondo.

Per mettere in ripristino le opere non sanabili e per le eventuali difformità non palesi che possono essere presenti tenuto conto del fatto che il fabbricato costituente il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è di vecchia realizzazione, si ritiene di applicare un deprezzamento del valore del bene pari al 12% precisando che il suddetto deprezzamento, oltre alle spese derivanti dalla regolarizzazione urbanistica del bene e delle eventuali spese tecniche, tiene conto della conseguente minore appetibilità del bene stesso.

Sui terreni agricoli posti in prossimità del compendio immobiliare sopra descritto è presente anche un piccolo annesso in condizioni precarie non identificato né in Catasto né in Conservatoria, posto sulla Particella 260 del Foglio 6 N.C.T. Comune di Vecchiano. Tale fabbricato di circa mq. 10 risulta fatiscente ed in completo stato di abbandono da alcuni anni, si presume che sia stato realizzato prima del primo Settembre 1967 come il fabbricato principale (allegato 14 e documentazione fotografica allegata alla presente perizia di aggiornamento - allegato 8-H).

**9) “Determini il valore del bene e della quota detraendovi il valore dell'eventuale usufrutto che sullo stesso gravi”.**

Beni immobili posti in Comune di Vecchiano (Pi), Località Filettole, Via Panoramica n. 19, rappresentati da un compendio immobiliare costituito da un vecchio fabbricato in origine rurale parzialmente ristrutturato, composto da due appartamenti e vari locali indicati catastalmente come vani di

sgombero, cantina, forno e ripostiglio, con annesso resede comune e corredato da vari appezzamenti di terreno agricolo collinare caratterizzati dalla presenza di colture arboree e arbustive di varia natura, posti nelle vicinanze del fabbricato. L'accesso alla proprietà avviene dalla strada comunale Via Panoramica tramite un cancello a doppia anta in ferro da cui, percorrendo un viale interno, si giunge alla porzione di resede in comune che si estende intorno al compendio immobiliare. Sia il viale che il resede, limitatamente alla porzione prospiciente il lato sud del fabbricato, sono ricoperti da lastre di pietra di varia pezzatura in buono stato di manutenzione. Sulla porzione del resede posta di fronte alla facciata principale del fabbricato costituente il compendio immobiliare è stato ricavato un piccolo giardino su cui insistono varie piante arboree ed arbustive ed un piccolo pozzo (allegati 9 e 14 e planimetrie catastali e documentazione fotografica allegate alla presente perizia di aggiornamento - Allegato 8-H).

Il compendio immobiliare sopra detto è rappresentato da un vecchio fabbricato disposto su tre piani (piano terra, piano primo e piano secondo) con struttura portante in muratura mista a pietrame, la facciata principale, che è rivolta verso sud, e quella rivolta a est risultano intonacate e tinteggiate, le altre facciate sono a grezzo. La copertura è realizzata in travi in cemento armato prefabbricato, il manto di copertura è costituito da coppi in laterizio in buono stato di manutenzione. Il fabbricato costituente il compendio immobiliare risulta composto dalle unità immobiliari di seguito descritte.

- unità abitativa composta da un appartamento disposto su tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo) con annesso resede comune, distinta al N.C.E.U. del Comune di Vecchiano nel seguente modo: Foglio 6,

Particella 267, Sub. 1, Categoria: A/4, Classe: 2, Consistenza: 8 Vani, Via Panoramica n. 19, Piano T-2, Rendita Catastale: 553,64, resede comune alle unità immobiliari costituenti il fabbricato della superficie di circa mq. 1.040,00 identificato al Catasto Urbano di detto Comune al Foglio 6, Particella 267, Sub. 6 (Bene Comune non Censibile) (allegati 3, 4 e 5 e allegato 2-B). L'appartamento della superficie complessiva lorda di circa mq. 219,00, risulta disposta su tre piani ed è composta al piano terra da un locale ad uso soggiorno a cui si accede dal resede comune, un locale adibito a cucina-pranzo, un ripostiglio ed un vano scala, al piano primo da un ripostiglio, due camere, un bagno, un disimpegno ed un vano scala, al piano secondo da un soggiorno, uno studio e da un vano scala (allegato 10 - Alloggio A e planimetrie condono allegate alla presente perizia di aggiornamento - allegato 7-G). Gli infissi interni ed esterni sono in legno con persiane in legno in modesto stato di manutenzione, le porte interne sono in legno, la porta di ingresso è in legno e vetro, i pavimenti del soggiorno sono in cotto, quelli della cucina sono in monocottura, il soggiorno posto al piano terra è caratterizzato dalla presenza di un grande camino in muratura. I pavimenti dei locali posti al piano primo sono in monocottura, il bagno è situato al piano primo ed è dotato di lavandino, bidet, w.c. e vasca in porcellana bianca, il rivestimento è in piastrelle in monocottura, il riscaldamento dell'acqua avviene tramite scaldabagno elettrico. Il soggiorno e lo studio posti al piano secondo sono caratterizzati da un pavimento in cotto e da un soffitto rivestito da doghe di perlinato in legno chiaro, e dalla presenza di un camino posto nel soggiorno. Le scale interne che collegano i vari piani tra di loro sono con scalini in pietra e ringhiera in ferro, le pareti

interne sono intonacate e tinteggiate. L'impianto elettrico di vecchia realizzazione è sottotraccia, è presente l'impianto idraulico con allacciamento alla rete idrica comunale, il riscaldamento dell'appartamento viene effettuato tramite stufe funzionanti con bombole a gas e con i camini a legna. I solai dell'appartamento sono realizzati con travi in acciaio e tabelloni il laterizio. L'appartamento risulta nel complesso in buono stato di manutenzione.

- Unità Abitativa composta da un appartamento disposto su tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo) con annesso resede comune distinta al N.C.E.U. del Comune di Vecchiano nel seguente modo: Foglio 6, Particella 267, Sub. 2, Categoria: A/4, Classe: 2, Consistenza: 6,5 Vani, Via Panoramica n. 19, Piano T-2, Rendita Catastale: 449,83, resede comune alle unità immobiliari costituenti il fabbricato della superficie complessiva di circa mq. 1.040,00, identificato al Catasto Urbano di detto Comune al Foglio 6, Particella 267, Sub. 6 (Bene Comune non Censibile) (allegati 3, 4 e 5 e allegato 3-C). L'appartamento della superficie complessiva lorda di circa mq. 216,00 è disposta su tre piani ed è composta al piano terra da una cucina-pranzo a cui si accede dal resede comune, da un ripostiglio e da un vano scala, al piano primo da due camere, un bagno, un disimpegno ed un vano scala, al piano secondo da due camere, un ripostiglio, un disimpegno ed un vano scala (allegato 10 - Alloggio B e planimetrie condono allegate alla presente perizia di aggiornamento). Gli infissi interni ed esterni sono in legno con persiane in legno in modeste condizioni di manutenzione, le porte interne sono in legno, la porta di ingresso è in legno e vetro, i pavimenti del locale adibito a cucina-pranzo sono in gres rosso, nella cucina si trova un grande camino in muratura ed un lavello collocato nell'angolo della parete posta a

destra rispetto alla porta di entrata. Al piano terra si trova anche un ripostiglio con pavimento in battuto di cemento e pareti non tinteggiate. Il bagno è situato al piano primo ed è dotato di lavandino, bidet, w.c. e vasca in porcellana bianca, il riscaldamento dell'acqua avviene tramite scaldabagno elettrico, i pavimenti dei locali posti al piano primo sono in mattonelle di gres rosso. L'accesso al piano secondo è stato ostruito chiudendo il vano scale con un solaio realizzato con travi in acciaio e tavelloni in laterizio. Per tale motivo, allo stato attuale, l'accesso al piano secondo dell'unità immobiliare abitativa avviene tramite il locale di sgombero posto al piano secondo attraverso un'apertura effettuata sul muro di confine tra le due unità immobiliari in corrispondenza del locale indicato come ripostiglio nella Tavola n. 1 - Condonò - Alloggio B, allegata alla presente perizia di aggiornamento - Allegato 7-G. I pavimenti dei locali che si trovano al piano secondo sono in parquet in legno scuro, le pareti sono tinteggiate di bianco, il bagno, che si trova sul pavimento realizzato chiudendo il vano scale di accesso al piano primo, è rivestito in piastrelle in monocottura ed è dotato di lavandino, bidet, w.c. e piatto doccia, il riscaldamento dell'acqua avviene tramite scaldabagno elettrico. Le porte interne sono in legno, le finestre sono in legno con scuri esterni in mediocre stato di manutenzione. Le scale interne che collegano i vari piani tra di loro sono con scalini in pietra e ringhiera in ferro, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. L'impianto elettrico dell'appartamento è di vecchia realizzazione è per la maggior parte sotto traccia.

Il riscaldamento degli ambienti avviene tramite camini e stufe a gas con bombole, è presente l'impianto idraulico con allacciamento alla rete idrica comunale. L'appartamento si presenta in modesto stato di conservazione.

- Porzione di fabbricato composto da tre locali con annesso resede comune di cui uno ad uso cantina con adiacente forno e ripostiglio e due indicati come locale/vano di sgombero posti rispettivamente al piano terra, piano primo e piano secondo del fabbricato (allegati 1 e 2), distinti rispettivamente nel N.C.E.U. del Comune di Vecchiano nel Foglio 6, Particella 267, Sub. 3, Categoria: C/2, Classe: U, Consistenza: 80 mq., Rendita Catastale: 202,45; Foglio 6, Particella 267, Sub. 4, Categoria: C/2, Classe: U, Consistenza: 75 mq., Rendita Catastale: 189,80; Foglio 6, Particella 267, Sub. 5, Categoria: C/2, Classe: U, Consistenza: 77 mq., Rendita Catastale: 194,86, Via Panoramica n. 19, resede comune alle unità immobiliari costituenti il fabbricato della superficie di circa mq. 1.040,00 identificato al Catasto Urbano di detto Comune al Foglio 6, Particella 267, Sub. 6 (Bene Comune non Censibile) (allegati 3, 4 e 5 e allegato 2-B). I locali sopra detti risultano composti da una cantina a cui si accede da un entrata indipendente che si apre sul resede comune e con adiacente un forno ed un piccolo ripostiglio posti al piano terra, da un locale di sgombero posto al piano primo a cui si accede dal piano terra con apposita scala indipendente, da un locale di sgombero posto al piano secondo a cui si accede da un ingresso che si apre sul terrapieno sito sul retro del fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari in oggetto (allegato 10 - Locali indicati con lettera C e planimetrie condono allegate alla presente perizia di aggiornamento allegato 7-G). La cantina della superficie complessiva di circa mq. 85, 00 lordi comprensiva del forno e del ripostiglio, è posta al piano terra ed è composta da un ampio locale ed è attualmente utilizzata come deposito di alcune botti per conservare il vino e per ricovero di attrezzature varie. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono

intonacate ma non tinteggiate, gli infissi sono in legno in modesto stato di conservazione, l'impianto elettrico di vecchia realizzazione è con cavi elettrici a vista. Il solaio è in travi di acciaio e tavelloni in laterizio. La cantina si presenta in modeste condizioni di manutenzione. Adiacente alla cantina sul lato est del fabbricato, si trova un forno ed un piccolo locale adibito a ripostiglio. Al piano primo si trova un altro locale adibito a magazzino catastalmente indicato come locale/vano di sgombero (allegati 9, 10 e planimetrie catastali e planimetrie condono allegata alla presente perizia di aggiornamento - allegati 6-F e 7-G) di circa mq. 87,00 lordi a cui si accede attraverso un ingresso indipendente posto al piano terra provvisto di un vecchio portone in legno. Dal portone si entra in un piccolo vano in cui si trova una rampa di scale tramite la quale si arriva al magazzino sopra detto. Il locale è attualmente utilizzato come deposito/magazzino. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono intonacate ma non tinteggiate, gli infissi sono in legno, l'impianto elettrico di vecchia realizzazione è con cavi elettrici a vista. Il solaio è in travi di acciaio e tavelloni in laterizio. Il locale/vano di sgombero sopra detto si presenta nel complesso in mediocri condizioni di manutenzione. Al piano secondo si trova un altro locale catastalmente indicato come locale/vano di sgombero (allegati 9, 10 e planimetrie catastali e planimetrie condono allegata alla presente perizia di aggiornamento - allegati 6-F e 7-G) della superficie di circa mq. 89,00 lordi. Al suddetto locale si accede tramite un piccolo ponte posto sul lato nord dell'edificio in quanto la rampa di scale precedentemente descritta si ferma al piano primo. Le pareti sono intonacate ma non tinteggiate, gli infissi sono in legno in mediocri condizioni di manutenzione, l'impianto elettrico di vecchia realizzazione è con

cavi elettrici a vista. Il locale si trova nel complesso in mediocri condizioni di manutenzione. I locali di sgombero risultano privi di impianto di riscaldamento. Dal locale di sgombero sopra detto si accede, tramite un'apertura sulla parete divisoria, ai locali posti al piano secondo dell'appartamento confinante identificato nel Foglio 6, Particella 267, Sub 2 in quanto l'accesso a tali locali dalle scale interne è stato chiuso a seguito della costruzione di un solaio realizzato con travi in acciaio e tavelloni in laterizio posto all'altezza del vano scala in corrispondenza del passaggio dal piano primo al piano secondo (Allegato 8-H).

- Il Fabbricato sopra descritto è corredato da vari appezzamenti di terreno agricolo collinare formanti due corpi distinti di forma irregolare della superficie complessiva di Ha 01.26.65 con complessivo R.D. di €. 12,70 e R.A. di €. 14,49 posti in Località Radicata, Frazione Filettole, Via Panoramica n. 19 nelle vicinanze dei beni descritti ai punti precedenti. Detti terreni risultano censiti nel N.C.T. del Comune di Vecchiano rispettivamente al Foglio 6, Particella 236 di Ha. 00.39.00, Qualità: Uliveto, Classe: 4, R.D.: €. 1,01, R.A.: €. 0,81; Particella 240 di Ha. 00.00.75, Qualità: Vigneto, Classe: 3, R.D.: €. 0,17, R.A.: €. 0,21; Particella 257 di Ha 00.22.70, Qualità: Vigneto, Classe: 3, R.D.: €. 5,28, R.A.: €. 6,45; Particella 258 di Ha 00.19.80, Qualità: Vigneto, Classe: 3, R.D.: €. 4,60, R.A.: €. 5,62; Particella 260 di Ha 00.34.90, Qualità: Uliveto, Classe: 4, R.D.: €. 0,90, R.A.: €. 0,72; Particella 255 di Ha 00.09.50, Qualità: Uliveto, Classe: 3, R.D.: €. 0,74, R.A.: €. 0,69 (allegati 3, 4, 8 e visure catastali ed estratto di mappa allegati alla presente perizia di aggiornamento - allegati 2-B e 4-D). Si tratta di terreni con diversa

destinazione agricolo-catastale (uliveto e vigneto) per la maggior parte ricoperti da vegetazione arborea e arbustiva di varia natura rappresentata in parte da oliveti e vigneti abbandonati da anni alternati con formazioni di bosco sparso composto da pini di alto fusto e da formazioni arbustive infestanti che rendono difficile l'accesso ai terreni in oggetto e con la presenza in alcune zone di alberi da frutto non specializzati (allegati 7, 14 e foto aerea e documentazione fotografica allegate alla presente perizia di aggiornamento - allegati 3-C e 8-H). La giacitura di tali terreni è prevalentemente acclive, per la maggior parte derivano da rocce calcaree di varia origine, con l'esclusione dei calcari marnosi e risultano sciolti e mezzani, brecciosi, poco profondi ed aridi e presentano generalmente buone caratteristiche fisiche ed una discreta fertilità chimica ma, soggetti spesso a deficienze idriche, vengono investiti generalmente da colture arboree rappresentate per la maggior parte da oliveti.

I terreni sopra descritti risultano catastalmente così suddivisi:

- a) Uliveto Ha. 00.83.40
- b) Vigneto Ha. 00.43.25

**Totale Ha 01.26.65**

La stima del fabbricato composto dalle unità immobiliari sopra dette e dei terreni viene effettuata con il metodo sintetico in base al valore venale e prendendo come riferimento i valori della "Banca dati delle Quotazioni Immobiliari" di cui all'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Pisa, riferiti al secondo semestre dell'anno 2023 ed al Comune di Vecchiano, i valori di cui al Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. anno 2023 riferiti alla Provincia di Pisa ed i valori acquisiti in zona presso tecnici ed agenzie locali, per quanto riguarda le unità immobiliari che

costituiscono il fabbricato costituente il compendio immobiliare. Per quanto riguarda i terreni vengono presi in considerazione come riferimento i Valori Agricoli Medi per tipo di coltura dei terreni della Sesta Regione Agraria della Provincia di Pisa determinati dall'apposita Commissione ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. 327/2001, anno di riferimento 2022, anno di applicazione 2023, pubblicati all'Albo Pretorio della Provincia di Pisa con n. 27 in data 13 Febbraio 2023 e sul B.U.R.T. della Regione Toscana PARTE II n. 8 del 22.02.202. Tale metodo tiene conto inoltre dell'andamento del mercato immobiliare, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, del loro stato di conservazione e manutenzione verificato al momento del sopralluogo, delle loro effettive condizioni, della loro ubicazione, della conformazione dei terreni, della loro natura e che il valore del fabbricato è rapportato alla superficie lorda, comprensiva di muri perimetrali e tramezzature. La superficie catastale del resede comune catastalmente indicata come Ente Urbano viene considerata nella valutazione complessiva del fabbricato. Si ritiene quindi equo valutare la prima unità abitativa composta da un appartamento disposto su tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo) in ragione di €/mq. 1.240,00; la seconda unità abitativa composta da un appartamento disposto su tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo) in ragione di €/mq. 1.000,00; la cantina comprensiva di forno e ripostiglio in ragione di €/mq. 248,00, il locale di sgombero posto al P. 1° in ragione di €/mq. 248,00; il locale di sgombero posto al P. 2° in ragione €/mq. 248,00; l'uliveto in ragione di €/mq. 1,64; il vigneto in ragione di €/mq. 1,86. Al valore del fabbricato costituente il compendio immobiliare si ritiene di applicare un deprezzamento

pari al 12% in base a quanto specificato al punto 7) della presente Perizia di Aggiornamento.

E pertanto:

- Primo Appartamento mq. 219,00x€/mq. 1.240,00	€.	271.560,00
- Secondo Appartamento mq. 216,00x€/mq. 1.000,00	€.	216.000,00
- Cantina, Forno e Ripostiglio mq. 85,00x€/mq. 248,00	€.	21.080,00
- Locale di Sgombero P. 1° mq. 87,00x€/mq. 248,00	€.	21.576,00
- Locale di Sgombero P. 2° mq. 89,00x€/mq. 248,00	€.	22.072,00
<b>Totale Fabbricato</b>	<b>€.</b>	<b>552.288,00</b>
Detrazione Fabbricato 12%	- €.	66.274,56
<b>Totale</b>	<b>€.</b>	<b>486.013,44</b>
- Uliveto mq. 8.340x€/mq. 1,64	€.	13.677,60
- Vigneto mq. 4.325x€/mq. 1,86	€.	8.044,50
<b>Totale Terreni Agricoli</b>	<b>€.</b>	<b>21.722,10</b>
<b>Totale Complessivo (Fabbricati + Terreni)</b>	<b>€.</b>	<b>507.735,54</b>

Pisa, 21 Ottobre 2024

IL C.T.U.

Dott. Alessandro Pucci