

TRIBUNALE DI PISA



PERIZIA INTEGRATIVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Romano Paolo, nell'**Esecuzione Immobiliare 157/2016** del R.G.E.

promossa da

[Redacted]
Codice fiscale: [Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

contro

[Redacted]
Codice fiscale: [Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Codice fiscale: [Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Codice fiscale: [Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Nato a [Redacted]

[Redacted]
Codice fiscale: [Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Nata a [Redacted]



INCARICO

A seguito di richiesta d'incarico di eliminazione elementi ostativi alla vendita con comunicazione del 03/04/2019 ed in particolare:

"..dare incarico al CTU Geom.Paolo ROMANO di effettuare le variazioni catastali necessarie per lo scorporo dell'ingresso dall'attuale bene costituente il Lotto n.1 e la costituzione di un bene comune non censibile tra il sub.15 ed il sub.28 (cfr pag 1 rapporto riepilogativo iniziale) nonché l'assegnazione di una quota dell'area di cui alla particella 5 sub.23 nelle percentuali che il CTU riterrà opportune ai beni di cui ai Lotti 1 e 2 come dallo stesso CTU suggerito nella propria relazione"

- **Creazione di Bene Comune non censibile tra il sub.16 ed il sub.28**

Si è proceduto ad effettuare denuncia di variazione catastale che ha soppresso il sub.16 ed il sub.28 originando rispettivamente i nuovi sub.34 e 35 oltre al nuovo sub.33 quale bene comune non censibile ai sub.34 e 35 - androne comune - (DOC.1 - PLANIMETRIA CATASTALE -ELABORATO PLANIMETRICO E VISURA AGGIORNATA)

- **Assegnazione di una quota dell'area urbana al Lotto 2**

Si è proceduto allo scorporo di un area urbana di circa mq. 286 o quanti realmente siano, a corpo e non a misura, collocata nell'angolo ovest dell'ex sub.23. Quest'ultimo è stato soppresso ed ha generato il sub.36 del Lotto n.1 ed il sub.37 del Lotto n.2. Per poter accedere al sub.37 dovrà costituirsi servitù di passaggio con ogni mezzo a suo favore e contro l'area urbana sub.36. (DOC.2)

La nuova consistenza catastale dei due Lotti interessati dalle modifiche oggetto della presente perizia dovrà pertanto risultare:

LOTTO N.1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	221	5	34		C1	4	130 mq.	180 mq.	2.329,74	T	no
	221	5	26		Area Urbana		17				
	221	5	15		C6	1	100	126	201,42	T	
	221	5	36		Area Urbana		393 mq.				
	221	5	10		C2	3	14	19	38,32	T	



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
221	62				Orto irriguo	U	000840	18	12,36	
221	64				Orto irriguo	U	000870	18,65	12,81	
221	67				Seminativo arborato	3	000120	0,19	0,22	

LOTTO N.2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	221	5	35		A4	2	6,5 vani	158 mq	399,48	1	
	221	5	37		Area Urbana		286 mq.				

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RETTIFICA DELLA STIMA - LOTTI N.1 E 2- (DOC.3)

Considerato che si è proceduto alla modifica delle superfici relative alle aree urbane di pertinenza esclusiva dei Lotti n.1 e 2 , ricalcoliamo in appresso i nuovi valori che tengono conto delle variazioni apportate

LOTTO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	147,00 mq	196,00 mq	1,00	196,00 mq	3,40 m	TERRA
Magazzino	23,00 mq	26,00 mq	0,70	18,20 mq	3,40 m	TERRA
Cantina	21,00 mq	29,00 mq	0,60	17,40 mq	3,40 m	TERRA
Chiostra	17,25 mq	17,25 mq	0,30	5,18 mq	0,00 m	TERRA
Ingresso Comune	4,25 mq	6,00 mq	0,50	3,00 mq	2,70 m	TERRA
Posto Auto Coperto/Tettoia	100,00 mq	101,00 mq	0,40	40,40 mq	2,60 m	TERRA
Magazzino corpo staccato	14,00 mq	19,00 mq	0,40	7,60 mq	3,40 m	TERRA
Resede	393,00 mq	393,00 mq	0,08	31,44 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				319,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				319,22 mq		
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1830,00 mq	1830,00 mq	1,00	1830,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1830,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1830,00 mq		

- **Bene N.1** . Negozio ubicato a Volterra (PI) - Strada Regionale Sarzanese Valdera nc.83 - frazione Saline di Volterra - Porzione di fabbricato in Comune di Volterra , località San Lorenzo, S.S.Sarzanese Valdera n.83 con annesso terreno e precisamente porzione immobiliare posta a piano terra , adibita a bar-ristorante, con annessi servizi igienici, locali ad uso magazzino, porzione di chiostra, area urbana circostante, tettoia/posto auro e terreno ad uso parcheggio, quest'ultimo ubicato sul lato opposto della strada Sarzanese cui confina.



Al Catasto:

- fg.221 map.5 sub.34 cat. C/1
- fg.221 map.5 sub.26 Area Urbana
- fg.221 map.5 sub.15 cat.C/6
- fg.221 map.5 sub.36 Area Urbana
- g.221 map.5 sub.10 cat. C/2



Determinazione del Valore.

Il sottoscritto è pervenuto alla determinazione del probabile valore venale applicando il metodo di stima sintetico-comparativo in base a valori unitari di consistenza, nella fattispecie il "metro quadro" (Metodo del confronto di mercato), sulla scorta delle quotazioni oggi correnti in zona e sulla base delle effettive possibilità di realizzo dell'immobile e tenuto altresì conto delle condizioni estrinseche ed intrinseche degli immobili stessi. I valori ordinari di cui appresso sono stati personalizzati all'immobile in esame mediante l'utilizzazione di coefficienti di differenziazione che rappresentano sia moltiplicatori per la destinazione d'uso sia moltiplicatori per permettere di correggere le quotazioni medie di mercato in funzione delle caratteristiche e stato dell'immobile da stimare così come stabilito dalle istruzioni contenute nella circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n.12480 del 26 marzo 1966 e quanto nella cosiddetta Legge sull'Equo-Canone nonché, Norme UNI 10750 ettc. A seguito di indagine di mercato circa l'esame dei valori immobiliari di scala nazionale, dei valori al mq. rilevati per le compravendite pubblicate dalla Fimaa di Pisa e Provincia sul Borsino Immobiliare 2015 (valori pressoché invariati), Osservatorio OMI Agenzia Del Territorio, sito WEB Borsino Immobiliare, considerazioni circa le caratteristiche estrinseche del bene oggetto di valutazione, riteniamo che il valore medio al mq. di immobili simili con destinazione commerciale in condizioni ordinarie risulta di circa €1.300,00/mq. (milletrecento/00). Tale valore tiene conto della particolarità dell'immobile, ubicazione ed accessori (resede, parcheggio etc.). Valore proprietà in condizioni ordinarie: €1.300,00 x 319,22 mq. = €. 414.986,00 arr. €415.000,00 Detrazioni al valore: a) Vetustà e stato di manutenzione: considerato lo stato di manutenzione e il necessario intervento di risanamento possiamo quantificare il deprezzamento in circa €70.000,00. b) Costo della Sanatoria Edilizia euro 4.000,00 b) Smontaggio Manufatti Precari = euro 1.500,00 Sommano Detrazioni = (70.000,00+4.000,00+1.500,00) = €.75.500,00

VALORE VENALE DELLA PROPRIETA' €415.000,00-€.75.500,00 =

€.339.500,00 (trecentotrentanovemilacinquecento/00).

Incidenza al mq.= €.339.500,00 : 319,22 mq = €.1.063,53

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Volterra (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA N.439. Appezamento di terreno della superficie catastale di circa mq.1830 o quanti realmente, di forma irregolare lungo la Strada Regionale Sarzanese Valdera in prossimità del civico 92. Tale appezzamento risulta in parte a verde ed in parte con finitura in ghiaia utilizzato quale parcheggio e/o sosta automezzi dell'attività commerciale facente parte dello stesso LOTTO N.1. Identificato al catasto Terreni - Fg. 221, Part. 62, Qualità Orto irriguo - Fg. 221, Part. 64, Qualità Orto irriguo - Fg. 221, Part. 67, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Determinazione del Valore.

Il sottoscritto è pervenuto alla determinazione del probabile valore venale applicando il metodo di stima sintetico-comparativo in base a valori unitari di consistenza, nella fattispecie il "metro quadro" (Metodo del confronto di mercato), sulla scorta delle quotazioni oggi correnti in zona e sulla base delle effettive possibilità di realizzo dell'immobile e tenuto altresì conto delle condizioni estrinseche ed intrinseche degli immobili stessi. Nella fattispecie considerato che trattasi di terreno in adiacenza sia a strada Strada Regionale che all'attività commerciale a cui è unita nel LOTTO, si è ritenuto adeguato attribuire il valore del bene, non secondo la destinazione urbanistica "agricola" - anche perché il bene non presenta tali caratteristiche - ma secondo una pertinenza dell'attività medesima. Avendo attribuito il valore di €1.300,00 all'attività commerciale riteniamo che il terreno in oggetto possa valere circa un quarto del valore del resede medesimo e pertanto si dovrà applicare un coefficiente correttivo pari a "0.02" (0.08 : 4) dell'interno. Calcolo Del Valore: mq.1830,00 x 0.02 = mq.36.60 mq. €1.300,00 x 36.60 mq. = €47.580,00

VALORE DEL TERRENO €47.580,00 quarantasettemilacinquecentottanta/00

(tale valore lo si deve considerare "a corpo" e non a misura)

Incidenza del valore al mq.= €47.580,00 : 1.830 mq = €26,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Volterra (PI) - Strada Regionale Sarzanese Valdera nc.83 - frazione Saline di Volterra -	319,22 mq	1063,53 €/mq	€ 339.500,00	100,00	€ 339.500,00
Bene N° 2 - Terreno Volterra (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA N.439	1830,00 mq	26,00 €/mq	€ 47.580,00	100,00	€ 47.580,00
Valore di stima :					€ 387.080,00

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO LOTTO N.1 arr.

€387.000,00 (trecentottantasettemila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	121,00 mq	148,00 mq	1,00	148,00 mq	3,40 m	T-1
Balcone scoperto	12,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	1
Resede	286,00 mq.	286,00 mq.	0,08	22,88 mq.		
Totale superficie convenzionale:				174,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				174,38 mq.		

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Strada Regionale Sarzanese Valdera nc.92/c - frazione Saline di Volterra - Appartamento per civile abitazione in Comune di Volterra , frazione Saline, località San Lorenzo, S.S.Sarzanese Valdera n.92/c, al piano primo ed ultimo di maggior fabbricato di vecchia costruzione elevato su due piani fuori terra. A piano terra ingresso a comune con altra unità immobiliare (sub.33), vano scale esclusivo di accesso al piano primo; ingresso-corridoio, cucina-pranzo-soggiorno con terrazza, tre camere, bagno, e due ripostigli. Completa la consistenza immobiliare, area urbana in corpo staccato a ovest di forma pressochè rettangolare di circa mq. 280 o quanti realmente siano a corpo e non a misura secondo lo stato attuale dei luoghi, accessibile con ogni mezzo tramite servitù di passaggio da costituirsi sul sub.36 con dipartenza dalla Strada regionale Sarzanese Valdera (DOC.2 Integrazione). Si accede all'unità immobiliare dalla Via Regionale Sarzanese-Valdera tramite il sub.36 di cui sopra.

Al Catasto:

- fg.221 map.5 sub.35 cat. A/4
- fg.221 map.5 sub.37

Determinazione del Valore.

Il sottoscritto è pervenuto alla determinazione del probabile valore venale applicando il metodo di stima sintetico-comparativo in base a valori unitari di consistenza, nella fattispecie il "metro quadro" (Metodo del confronto di mercato) , sulla scorta delle quotazioni oggi correnti in zona e sulla base delle effettive possibilità di realizzo dell'immobile e tenuto altresì conto delle condizioni estrinseche ed intrinseche degli immobili stessi. I valori ordinari di cui appresso sono stati personalizzati all'immobile in esame mediante l'utilizzazione di coefficienti di differenziazione che rappresentano sia moltiplicatori per la destinazione d'uso sia moltiplicatori per permettere di correggere le quotazioni medie di mercato in funzione delle caratteristiche e stato dell'immobile da stimare così come stabilito dalle istruzioni contenute nella circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n.12480 del 26 marzo 1966 e quanto nella cosiddetta Legge sull'Equo-Canone nonché, Norme UNI 10750 ettc. A seguito di indagine di mercato circa l'esame dei valori immobiliari di scala nazionale, dei valori al mq. rilevati per le compravendite pubblicate dalla Fimaa di Pisa e Provincia sul Borsino Immobiliare 2015 (valori pressochè invariati), Osservatorio OMI Agenzia Del Territorio, sito WEB Borsino Immobiliare, considerazioni circa le caratteristiche estrinseche del bene oggetto di valutazione, riteniamo che il valore medio al mq. di immobili simili con destinazione commerciale in condizioni



ordinarie risulta di circa €1.000,00/mq. (mille/00). Valore proprietà in condizioni ordinarie: €1.000,00 x 174,38 mq. = €. 174.380,00 arr. €. 174.000,00 Detrazioni al valore: a) Vetustà e stato di manutenzione: considerato lo stato di manutenzione riteniamo congruo applicare un deprezzamento applicando il coefficiente di circa 0.12. €174.000,00 x 0.12 = €. 20.880,00 b) Costo della Sanatoria Edilizia euro 4.000,00 b) Smontaggio Copertura della tettoia sulla terrazza = euro 1.500,00 Sommano Detrazioni = (20.880,00 +4.000,00+1.500,00) = €.26.380,00

VALORE VENALE DELLA PROPRIETA' €174.000,00- €26.000,00 = €. 148.000,00 (centoquarantottomila/00)

Incidenza al mq.= €148.000,00 : 174,00 mq = €. 850,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Volterra (PI) - Strada Regionale Sarzanese Valdera nc.92/c - frazione Saline di Volterra -	174,00 mq	850,00 €/mq	€ 148.000,00	100,00	€ 148.000,00
Valore di stima:					€ 148.000,00

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO LOTTO N.2 = €148.000,00 (centoquarantottomila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

MODIFICHE ALLA PERIZIA ORIGINARIA

A seguito delle integrazioni e modifiche richieste, i LOTTI n.1 e 2 della perizia originaria dovranno essere sostituiti da quanto riportato nella presente relazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Pisa, li 13/06/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Romano Paolo



- ✓ Altri allegati - DOC.1 – DOCUMENTI CATASTALI : PLANIMETRIE – ELABORATO PLANIMETRICO - VISURE ATTUALI
- ✓ Altri allegati - DOC.2 – AREA URBANA LOTTO 2 – SERVITU' DI PASSAGGIO –
- ✓ Altri allegati - DOC.3 – SCHEMA SUDDIVISIONE DEI LOTTI –

