

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lazzereschi Fausto, nell'Esecuzione Immobiliare 158/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*

contro

\*\*\*

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare .....	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 158/2022 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 200.852,80</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

All'udienza del 02/11/2022, il sottoscritto Geom. Lazzereschi Fausto, con studio in Via Tosco Romagnola, 205 - 56025 - Pontedera (PI), email info@studiolazzereschi.com, PEC fausto.lazzereschi@geopec.it, Tel. 0587 56951, Fax 0587 56951, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Chianni (PI) - Via Volterrana s.n.c.

Fabbricato Rurale composto da unico piano oltre sovrastante piano sottotetto.

La costruzione è allo stato grezzo ed è composta da quattro ampi locali oltre due zone con futura destinazione di bagno ed una piccola zona prevista come ripostiglio, l'altezza interna è di ml. 3,06 sotto i travicelli di legno.

Il piano sottotetto, che è raggiungibile da due ampie aperture sul solaio intermedio, si presenta realizzato anch'esso al grezzo, con partizioni interne identiche al piano terra, l'aletta interna è pari a ml. 1,35 sui lati bassi e di ml. 3 sul colmo, sempre misurati sotto travicello.

Il fabbricato è inoltre dotato di due verande, la prima, molto ampia, sul fronte e sul lato destro, la seconda sul retro di dimensioni più contenute.

Il resede molto ampio circonda l'edificio e dalle previsioni urbanistiche è di superficie pari a mq.520 circa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si precisa che il fabbricato è stato edificato in forza di ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore del Comune di Chianni e contro \*\*\*, in forza del Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale, pertanto l'edificio è da considerarsi legittimo solo dopo l'attuazione del citato Piano Aziendale e solo per i soggetti con le caratteristiche adeguate al compimento dei piani aziendali di cui alla Legge Regione Toscana n° 64/2015, la quale indica che il Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale è lo strumento finalizzato alla verifica delle condizioni necessarie per effettuare interventi di nuova edificazione, interventi sul patrimonio edilizio esistente e mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici aziendali da parte degli imprenditori agricoli.

L'inadempimento a tale Piano determina la caduta di ogni Autorizzazione Amministrativa rilasciata sui presupposti dell'Atto d'Obbligo.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Chianni (PI) - Via Volterrana s.n.c.

**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:

- \*\*\*

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

- \*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutato è proprietario del Bene a Titolo Personale

**CONFINI**

l'edificio è inserito nel resede di pertinenza il quale confina con Strada Comunale Volterrana a Sud-Ovest; con la particella n°478 del Foglio 10 di #\*\*\*# a Nord-Ovest; con con la particella n°479 del Foglio 10 di #\*\*\*# a Nord-Est; con la particella n°458 del Foglio 10 di #\*\*\*# a Sud-Est;

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Fabbricato Rurale	152,00 mq	177,00 mq	1	177,00 mq	3,06 m	terra
Loggia Frontale	31,00 mq	43,00 mq	0,35	15,05 mq	0,00 m	terra
Loggia sul retro	9,00 mq	12,00 mq	0,35	4,20 mq	0,00 m	terra
Giardino	368,00 mq	368,00 mq	0,18	66,24 mq	0,00 m	
Sottotetto	152,00 mq	177,00 mq	0,25	44,25 mq	0,00 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>306,74 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato ha altezze esterne superiori alle autorizzazioni rilasciate, il piano terra al grezzo misura cm 306, l'autorizzazione prevede un'altezza di cm. 270; il piano sottotetto che deve essere non utilizzabile in quanto non inserito nei calcoli del volume, ha altezza media di cm.217 mentre l'autorizzazione prevede un'altezza di cm.164.

Inoltre anche la dimensioni in pianta sono superiori al consentito ma rientranti nel 2% previsto dalle tolleranze edilizie.

Tutti gli sforamenti in altezza superano le Tolleranze Edilizie pari al 2% previste dalla legge Regione Toscana 65/2014 all'art. 198

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/12/1977 al 25/05/2000	#### nato a *** il *** Proprietario #### nata a **** il ***, Proprietaria	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 164 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 520 Reddito dominicale € 0,94 Reddito agrario € 1,07
Dal 25/05/2000 al 25/05/2000	#### nato a *** il *** Proprietario	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 164 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 520 Reddito dominicale € 0,94 Reddito agrario € 1,07
Dal 25/05/2000 al 14/05/2007	*** nato a *** il *** Proprietario per 1/2 *** nata a *** il ***, Proprietaria per 1/2	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 164 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 520 Reddito dominicale € 0,94 Reddito agrario € 1,07
Dal 14/05/2007 al 11/12/2023	***nata a *** il ***, Proprietaria per 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 164 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 520 Reddito dominicale € 0,94 Reddito agrario € 1,07
Dal 11/12/2023 al 14/12/2023	***nata a *** il ***, Proprietaria per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 498 Categoria C
Dal 14/12/2023 al 19/01/2024	*** nata a *** il ***, Proprietaria per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 498 Categoria F3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	498			F3						

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'immobile è ancora da completare per poter essere accatastato definitivamente

### PRECISAZIONI

Si precisa che il fabbricato è stato edificato in forza di ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore del Comune di Chianni e contro \*\*\*, in forza del Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale, pertanto l'edificio è da considerarsi legittimo solo dopo l'attuazione del citato Piano Aziendale e solo per i soggetti con le caratteristiche adeguate al compimento dei piani aziendali di cui alla Legge Regione Toscana n° 64/2015, la quale indica che il Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale è lo strumento finalizzato alla verifica delle condizioni necessarie per effettuare interventi di nuova edificazione, interventi sul patrimonio edilizio esistente e mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici aziendali da parte degli imprenditori agricoli.

L'inadempimento a tale Piano determina la caduta di ogni Autorizzazione Amministrativa rilasciata sui presupposti dell'Atto d'Obbligo.

Per quanto concerne la corrispondenza edilizia con gli elaborati grafici depositati presso il Comune di Chianni, si può constatare che non vi è piena corrispondenza in quanto ci sono incrementi di dimensioni interne che però rientrano nei parametri delle tolleranze edilizie di cui alla DL. n°76 del 2020; vi sono inoltre maggiorazioni degli spessori delle murature esterne per i quali non è possibile calcolare il beneficio termico, poichè solo in situazioni in cui ci sia un miglioramento del beneficio termico detto incremento di spessore ai sensi del Dlgs n°102/2014 la è da considerarsi legittimo; in ultimo vi sono le altezze interne realizzate maggiori di quelle autorizzate anche considerando il fatto che il solaio di calpestio è attualmente grezzo cioè privo di impianti e pavimentazione.

### PATTI

Non risultano Contratti di Locazione in essere

## STATO CONSERVATIVO

L'edificio è allo stato grezzo, mancano tutte le rifiniture (intonaci, pavimenti, rivestimenti, pitturazioni), è sprovvisto anche di impianti (elettrico, idrico, termico), Mancano gli infissi e le sistemazioni esterne, è privo anche di accesso dalla via comunale, in quanto vi si accede solamente dalla proprietà del confinante.

Le fondazioni non sono visibili;

La struttura portante è in muratura ordinaria;

Tutti solai sono in legno;

La copertura è in cotto tipo toscano;

## PARTI COMUNI

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le fondazioni non sono visibili;

Esposizione è ottimale.

Le altezze interne utili sono superiori ai minimi di legge.

La struttura portante è in muratura ordinaria;

Tutti solai sono in legno;

La copertura è in cotto tipo toscano;

Le pareti interne sono in laterizio forato quelle non portanti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/1977 al 25/02/2000	*** nato il ***a *** Proprietario per 1/2; *** nata il *** a	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Salemi P.	12/12/1977	92383	

	*** Proprietaria per 1/2 Codice Fiscale/ P.IVA: ***	<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Livorno	16/12/1977	9638	7137
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Ufficio del Registro di Pisa	21/12/1977	5970		
Dal 25/02/2000 al 19/05/2005	*** nato a *** il *** Proprietario per 1/2; *** nata a *** il *** Proprietaria per 1/2 Codice Fiscale/ P.IVA: ***	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			25/11/2000		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Livorno	28/05/2001	7727	4638
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pontedera	21/11/2000	39	940
		Dal 26/10/2000 al 19/10/2005	*** nato a *** il *** Proprietario per 1/2; *** nata a *** il ***, Proprietaria per 1/2 Codice Fiscale/ P.IVA: ***	<b>Testamento Olografo</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Denaro Maria Antonietta	26/10/2000			1434	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pontedera	07/11/2000			1234	
Dal 19/10/2005 al 14/05/2007	*** nato a *** il *** Proprietario per 1/2; *** nata a *** il *** Proprietaria per 1/2 Codice Fiscale/ P.IVA: ***			<b> Rettifica di Dichiarazione di Successione</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			19/10/2005		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Livorno	26/01/2006	1900	996
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pontedera	19/10/2005	40	1073

Dal 14/05/2007 al 14/05/2007	*** nato a *** il *** Proprietario per 1/2; ***nata a *** il *** ***, Proprietaria per 1/2 Codice Fiscale/ P.IVA: ***	<b>Accettazione Tacita Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Casarosa Sabrina	14/05/2007	16533	5465
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Livorno	19/05/2007	11130	5393
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/05/2007 al 19/01/2024	*** nata a *** il *** Proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: ***	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Casarosa Sabrina	14/05/2007	16533	5465
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Livorno	19/05/2007	11129	5392
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 22/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Finanziamento  
Iscritto a Livorno il 12/04/2010  
Reg. gen. 6818 - Reg. part. 1610  
Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

A favore di \*\*\*

Contro \*\*\*

Formalità a carico della procedura Capitale:

€ 200.000,00

Rogante: Notaio Varrati Valerio

Data: 08/04/2010

N° repertorio: 23582

N° raccolta: 12455

### Trascrizioni

- **Atto Unilaterale d'Obbligo**

Trascritto a Livorno il 19/03/2008

Reg. gen. 4806 - Reg. part. 271

Quota: 1/1

A favore di Comune di Chianni

Contro \*\*\*

Note: Atto non Cancellabile

- **Pignoramento**

Trascritto a Livorno il 05/08/2022

Reg. gen. 15189 - Reg. part. 10786

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*

Contro \*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento Emesso dal Tribunale di Pisa e notificato il 19/07/2022

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Il bene è stato realizzato all'interno della Zona Agricola in linea con le Autorizzazioni Ricevute

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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 non risulta agibile.

L'edificazione del fabbricato Abitativo Rurale è stata eseguita in forza del Permesso di Costruire n°4 del 9 marzo 2008, contenente:

-il Parere Favorevole dell'Amministrazione Provinciale con Determina n°5558 del 23/11/2007 relativo al PMAA dell'\*\*\* per la Realizzazione di Unità Abitativa Indipendente;

-Delibera di Giunta Municipale n°01 del 09/01/2008;

-Atto Unilaterale D'Obbligo (L.R.T. n°01/2005) con vincolo Ventennale di indivisibilità dei terreni con il nuovo fabbricato.

L'edificio attualmente si presenta non conforme agli elaborati grafici per alcuni incrementi di dimensioni planimetriche interne che però rientrano nei parametri delle tolleranze edilizie di cui alla DL. n°76 del 2020.

Presenta inoltre maggiorazioni degli spessori delle murature esterne per i quali non è possibile calcolare il

beneficio termico, poichè solo in situazioni in cui ci sia un miglioramento del beneficio termico detto incremento di spessore ai sensi del Dlgs n°102/2014 è da considerarsi legittimo.

Per quanto concerne inoltre le altezze interne realizzate, si evidenzia che sono maggiori di quelle autorizzate anche considerando il fatto che il solaio di calpestio è attualmente grezzo cioè privo di impianti e pavimentazione.

### **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.

Si precisa che il fabbricato è stato edificato in forza di ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore del Comune di Chianni e contro \*\*\*, in forza del Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale, pertanto l'edificio è da considerarsi legittimo solo dopo l'attuazione del citato Piano Aziendale e solo per i soggetti con le caratteristiche adeguate al compimento dei piani aziendali di cui alla Legge Regione Toscana n° 64/2015, la quale indica che il Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale è lo strumento finalizzato alla verifica delle condizioni necessarie per effettuare interventi di nuova edificazione, interventi sul patrimonio edilizio esistente e mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici aziendali da parte degli imprenditori agricoli.

L'inadempimento a tale Piano determina la caduta di ogni Autorizzazione Amministrativa rilasciata sui presupposti dell'Atto d'Obbligo.

Per quanto concerne la corrispondenza edilizia con gli elaborati grafici depositati presso il Comune di Chianni, si può constatare che non vi è piena corrispondenza in quanto ci sono incrementi di dimensioni interne che però rientrano nei parametri delle tolleranze edilizie di cui alla DL. n°76 del 2020; vi sono inoltre maggiorazioni degli spessori delle murature esterne per i quali non è possibile calcolare il beneficio termico, poichè solo in situazioni in cui ci sia un miglioramento del beneficio termico detto incremento di spessore ai sensi del Dlgs n°102/2014 è da considerarsi legittimo; in ultimo vi sono le altezze interne realizzate maggiori di quelle autorizzate anche considerando il fatto che il solaio di calpestio è attualmente grezzo cioè privo di impianti e pavimentazione.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Chianni (PI) - Via Volterrana s.n.c.

Fabbricato Rurale composto da unico piano oltre sovrastante piano sottotetto. La costruzione è allo stato grezzo ed è composta da quattro ampi locali oltre due zone con futura destinazione di bagno ed una piccola zona prevista come ripostiglio, l'altezza interna è di ml. 3,06 sotto i travicelli di legno. Il piano sottotetto, che è raggiungibile da due ampie aperture sul solaio intermedio, si presenta realizzato anch'esso al grezzo, con partizioni interne identiche al piano terra, l'aletta interna è pari a ml. 1,35 sui lati bassi e di ml. 3 sul colmo, sempre misurati sotto travicello. Il fabbricato è inoltre dotato di due verande, la prima, molto ampia, sul fronte e sul lato d'angolo, la seconda sul retro di dimensioni più contenute. Il resede molto ampio circonda l'edificio e dalle previsioni urbanistiche è di superficie pari a mq.520 circa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 498, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 245.392,00

La stima del bene in oggetto, non essendo reperibili compravendite di tali immobili, è stata possibile solo considerando le spese necessarie per edificare l'immobile allo stato grezzo, tenendo di conto che l'area è un terreno agricolo e quindi i valori per 520 mq. sono inglobati nel costo di costruzione.

Da una verifica effettuata dallo scrivente appare equa una valutazione di €800/mq. per le opere eseguite che consistono negli scavi, nel getto delle fondazioni, nella realizzazione di tutte le pareti portanti, nella realizzazione dei solai in legno, nel completamento della copertura in cotto tipo toscano, nella realizzazione di parte delle recinzioni del lotto.

Manca la realizzazione dell'impianto Idrico, Elettrico, Termico e smaltimento dei liquami putridi, devono essere realizzati tutti i massetti ed i cavedi in traccia per l'alloggio impianti, sono assenti tutti sanitari e le rubinetterie, sono assenti tutti gli infissi interni e gli oscuranti esterni, devono essere eseguiti i pavimenti, i davanzali, i battiscopa, i trattamenti alle strutture lignee, gli intonaci di finitura e le relative pitturazioni, oltre ai rivestimenti dei bagni e delle cucine, all'esterno si nota l'assenza dei discendenti per le acque meteoriche.

Va completata la recinzione esterna con copertina sui muri, la viabilità di accesso ed i cancelli di chiusura.

La valutazione delle opere eseguite ammonta pertanto ad €. 800 ogni metro quadro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato rurale Chianni (PI) - Via Volterrana s.n.c.	306,74 mq	800,00 €/mq	€ 245.392,00	100,00%	€ 245.392,00
				Valore di stima:	€ 245.392,00

Valore di stima: € 245.392,00

### Deprezzamenti

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	20000,00	€

**Valore finale di stima: € 200.852,80**

La stima del bene in oggetto, non essendo reperibili compravendite di tali immobili, è stata possibile solo considerando le spese necessarie per edificare l'immobile allo stato grezzo, tenendo di conto che l'area è un terreno agricolo e quindi i valori per 520 mq. sono inglobati nel costo di costruzione.

Da una verifica effettuata dallo scrivente appare equa una valutazione di €.800/mq. per le opere eseguite che consistono negli scavi, nel getto delle fondazioni, nella realizzazione di tutte le pareti portanti, nella realizzazione dei solai in legno, nel completamento della copertura in cotto tipo toscano, nella realizzazione di parte delle recinzioni del lotto.

Manca la realizzazione dell'impianto Idrico, Elettrico, Termico e smaltimento dei liquami putridi, devono essere realizzati tutti i massetti ed i cavedi in traccia per l'alloggio impianti, sono assenti tutti sanitari e le rubinetterie, sono assenti tutti gli infissi interni e gli oscuranti esterni, devono essere eseguiti i pavimenti,, i davanzali, i battiscopa, i trattamenti alle strutture lignee, gli intonaci di finitura e le relative pitturazioni, oltre ai rivestimenti dei bagni e delle cucine.

Va completata la recinzione esterna con copertine ai muri, la viabilità di accesso ed i cancelli di chiusura.

La valutazione delle opere eseguite ammonta pertanto ad €. 800 ogni metro quadro.

Per quanto riguarda la eventuale regolarizzazione edilizia, i costi sono relativi al pagamento del doppio del valore venale della parte abusiva, quantificabili in €. 2.000/mq. per 2 x mq. 11

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che il fabbricato è stato edificato in forza di ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore del Comune di Chianni e contro \*\*\* in forza del Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale, pertanto l'edificio è da considerarsi legittimo solo dopo l'attuazione del citato Piano Aziendale e solo per i soggetti con le caratteristiche adeguate al compimento dei piani aziendali di cui alla Legge Regione Toscana n° 64/2015, la quale indica che il Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale è lo strumento finalizzato alla verifica delle condizioni necessarie per effettuare interventi di nuova edificazione, interventi sul patrimonio edilizio esistente e mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici aziendali da parte degli imprenditori agricoli.

L'inadempimento a tale Piano determina la caduta di ogni Autorizzazione Amministrativa rilasciata sui presupposti dell'Atto d'Obbligo.

Per quanto concerne la corrispondenza edilizia con gli elaborati grafici depositati presso il Comune di Chianni, si può constatare che non vi è piena corrispondenza in quanto ci sono incrementi di dimensioni interne che però rientrano nei parametri delle tolleranze edilizie di cui alla DL. n°76 del 2020; vi sono inoltre maggiorazioni degli spessori delle murature esterne per i quali non è possibile calcolare il beneficio termico, poichè solo in situazioni in cui ci sia un miglioramento del beneficio termico detto incremento di spessore ai sensi del Dlgs n°102/2014la è da considerarsi legittimo; in ultimo vi sono le altezze interne realizzate maggiori di quelle autorizzate anche considerando il fatto che il solaio di calpestio è attualmente grezzo cioè privo di impianti e pavimentazione.

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 26/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Lazzereschi Fausto

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione Notarile (Aggiornamento al 30/08/2022)
- ✓ N° 2 Google maps - Foto Aerea (Aggiornamento al 24/11/2024)
- ✓ N° 3 Foto - Serie Fotografica (Aggiornamento al 20/01/2024)
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Mappa Catastale (Aggiornamento al 21/01/2024)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visure Catasto (Aggiornamento al 21/01/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Piano Miglioramento Agricolo Ambientale (Aggiornamento al 10/08/2007)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Atto Unilaterale d'Obbligo (Aggiornamento al 04/03/2008)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Determina di Adozione (Aggiornamento al 28/11/2007)
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Permesso di Costruire (Aggiornamento al 09/03/2008)
- ✓ N° 10 Tavola del progetto - Tavole grafiche (Aggiornamento al 19/03/2008)

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Chianni (PI) - Via Volterrana s.n.c.  
Fabbricato Rurale composto da unico piano oltre sovrastante piano sottotetto. La costruzione è allo stato grezzo ed è composta da quattro ampi locali oltre due zone con futura destinazione di bagno ed una piccola zona prevista come ripostiglio, l'altezza interna è di ml. 3,06 sotto i travicelli di legno. Il piano sottotetto, che è raggiungibile da due ampie aperture sul solaio intermedio, si presenta realizzato anch'esso al grezzo, con partizioni interne identiche al piano terra, l'aletta interna è pari a ml. 1,35 sui lati bassi e di ml. 3 sul colmo, sempre misurati sotto travicello. Il fabbricato è inoltre dotato di due verande, la prima, molto ampia, sul fronte e sul lato dextro, la seconda sul retro di dimensioni più contenute. Il resede molto ampio circonda l'edificio e dalle previsioni urbanistiche è di superficie pari a mq.520 circa.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 498, Categoria F3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il bene è stato realizzato all'interno della Zona Agricola in linea con le Autorizzazioni Ricevute

**Prezzo base d'asta: € 200.852,80**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 200.852,80**

Bene N° 1 - Fabbricato rurale			
<b>Ubicazione:</b>	Chianni (PI) - Via Volterrana s.n.c.		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 498, Categoria F3	<b>Superficie</b>	306,74 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'edificio è allo stato grezzo, mancano tutte le rifiniture (intonaci, pavimenti, rivestimenti, pitturazioni), è sprovvisto anche di impianti (elettrico, idrico, termico). Mancano gli infissi e le sistemazioni esterne, è privo anche di accesso dalla via comunale, in quanto vi si accede solamente dalla proprietà del confinante. Le fondazioni non sono visibili; La struttura portante è in muratura ordinaria; Tutti solai sono in legno; La copertura è in cotto tipo toscano;		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato Rurale composto da unico piano oltre sovrastante piano sottotetto. La costruzione è allo stato grezzo ed è composta da quattro ampi locali oltre due zone con futura destinazione di bagno ed una piccola zona prevista come ripostiglio, l'altezza interna è di ml. 3,06 sotto i travicelli di legno. Il piano sottotetto, che è raggiungibile da due ampie aperture sul solaio intermedio, si presenta realizzato anch'esso al grezzo, con partizioni interne identiche al piano terra, l'aletta interna è pari a ml. 1,35 sui lati bassi e di ml. 3 sul colmo, sempre misurati sotto travicello. Il fabbricato è inoltre dotato di due verande, la prima, molto ampia, sul fronte e sul lato dextro, la seconda sul retro di dimensioni più contenute. Il resede molto ampio circonda l'edificio e dalle previsioni urbanistiche è di superficie pari a mq.520 circa.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Finanziamento

Iscritto a Livorno il 12/04/2010

Reg. gen. 6818 - Reg. part. 1610

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

A favore di \*\*\*

Contro \*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Rogante: Notaio Varrati Valerio

Data: 08/04/2010

N° repertorio: 23582

N° raccolta: 12455

- **Pignoramento**

Trascritto a Livorno il 05/08/2022

Reg. gen. 15189 - Reg. part. 10786

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*

Contro \*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento Emesso dal Tribunale di Pisa e notificato il 19/07/2022