

**PERIZIA DI STIMA di BENE IMMOBILE  
ASSEVERATA CON IL RITO DEL GIURAMENTO**

Legge 23.12.2009,n.191,art.2, comma 229  
( ex Legge n° 448 del 28.12.2001 Art.5 e 7 )

Il sottoscritto **Architetto Emilio FALLANI**, nato a PONTEDERA (PI), il 29 Gennaio 1954, C.F.: FLL MLE 54A29 G843V, residente nel Comune di Pontedera (PI), Via della Bianca n. 9, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di PISA n. 264 con studio professionale in PONTEDERA (PI), Via della Bianca n. 9, a seguito di incarico professionale conferito allo scrivente dall'**Avvocato Lorenzo SIGNORINI** nato a Pisa (PI) il 29 Dicembre 1981, Codice Fiscale: SGN LNZ 81T29 G702X in qualità di Commissario Liquidatore dell' [REDACTED]

redige la seguente perizia di stima relativa ad edificio composto da un'unità immobiliare ad uso uffici ed unità immobiliare ad uso locale di deposito, oltre ad ampio resede a comune tra le due unità, ubicato in Collesalveti, Loc. Guasticce, Via Don Sturzo n. 172.

**DESCRIZIONE BENE IMMOBILE:**

Trattasi di edificio libero sui quattro lati, realizzato su unico piano fuori terra e formato da un'unità immobiliare ad uso uffici e da unità immobiliare ad uso locale di deposito. L'unità immobiliare ad uso uffici risulta composta da ingresso e tre uffici; l'unità immobiliare ad uso locale di deposito risulta invece composta da ampio locale magazzino, ingresso, locale spogliatoio docce, due w.c. e piccolo locale tecnico adiacente al corpo di fabbrica principale con autonomo accesso dall'esterno; entrambe le unità immobiliari risultano corredate da ampio resede esterno a comune in parte assimilabile a corte di uso pertinenziale, ed in parte assimilabile a piazzale/comparto di terreno edificabile autonomo; il tutto come meglio risultante dalla destinazione urbanistica delle rispettive aree. L'intero edificio risulta composto da una volumetria principale oltre a corpo di fabbrica secondario posto in adiacenza al medesimo sul lato Est comprendente il citato locale spogliatoio e servizi igienici. I muri portanti dell'intero edificio sono costituiti da muratura ordinaria, con tramezzatura interne in forati, il gattaiolato risulta in trave varese con tavelloni, il soffitto del sottotetto, dove presente, risulta costituito in laterizio armato impraticabile; la struttura della copertura è invece costituita da legname commerciale, con travi e travicelli lignei, scempiato in tavelle e copertura in marsigliesi. Tutti gli ambienti interni, ad eccezione del locale magazzino, risultano intonacati e tinteggiati, dotati di tutti gli impianti tecnologici. La pavimentazione interna risulta in graniglia, ad eccezione di quella del locale spogliatoio in ceramica. Visto le opere di restauro effettuate nel 2006, l'edificio si presenta ad oggi in discreto stato di manutenzione e conservazione ad eccezione delle facciate esterne su cui si evidenziano ammaloramenti e/o lesioni locali di modesta entità, e del locale magazzino dove si ritiene necessaria una completa revisione degli impianti tecnologici e delle opere di rifinitura.

**CONFINI:**

La consistenza immobiliare oggetto della presente perizia confina nel suo insieme con: Via Don Luigi Sturzo a sud, proprietà [REDACTED] a Nord e ad Ovest, e proprietà [REDACTED] ad Est; il tutto salvo se altri.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

La consistenza immobiliare oggetto della presente perizia risulta identificata in giusto conto presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno come di seguito:

UNITA' IMMOBILIARE AD USO UFFICI:

Catasto Fabbricati di Collesalveti, Foglio 30, Particella 541, sub. 602, Categoria A/10, Classe U, Consistenza: 3,5 vani, Rendita: 1.292,43 €;

UNITA' IMMOBILIARE AD MAGAZZINO:

Catasto Fabbricati di Collesalveti, Foglio 30, Particella 541, sub. 603, Categoria C/2, Classe 7, Consistenza: 71 mq., Rendita: 238,34 €;

RESEDE A COMUNE – PIAZZALE:

Catasto Fabbricati di Collesalveti, Foglio 30, Particella 541, sub. 601, BENE COMUNE NON CENSIBILE, cortile e piazzale a comune.

## CONFORMITÀ e INQUADRAMENTO URBANISTICO:

In conformità al disposto dell'art. 40 della Legge 28/02/85 n. 47, la costruzione dell'edificio oggetto della presente stima risulta avvenuta in data antecedente al 01.09.1967 e in relazione al medesimo immobile risultano presenti presso l'archivio tecnico comunale di Collesalveti i seguenti titoli edilizi: Nulla Osta n. 348 del 18.06.1955 relativo alla realizzazione di fabbricato ad uso uffici e magazzino; Domanda per nuova costruzione n. 348/1959, Prot. n. 7320, relativa alla realizzazione di magazzino per deposito attrezzi; Denuncia di Inizio Attività n. 386/2004 del 06.08.2004, Prot. n. 16781, per opere di sistemazione esterna e realizzazione di recinzione; Denuncia di Inizio Attività n. 67/2006 del 16.02.2006, Prot. n. 4332, per opere di restauro e risanamento conservativo dei locali ad uso ufficio-magazzino con realizzazione di spogliatoio e servizi igienici all'interno della volumetria esistente. Relativamente alla Domanda per nuova costruzione n. 348/1959, Prot. n. 7320, relativa alla realizzazione di magazzino per deposito attrezzi, si tiene a precisare che le dimensioni planimetriche dell'immobile rilevate sul posto, differiscono, seppur in difetto, in misura superiore alla tolleranza massima ammissibile rispetto a quelle riportate negli elaborati grafici allegati alla medesima domanda. Relativamente al resede esterno/piazzale, in riferimento alla normativa in ambito urbanistico, sia vigente che previsionale, come meglio risultante dal certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Collesalveti in data 09.07.2021, è possibile affermare che la destinazione urbanistica di detto terreno risulta essere:

**PIANO STRUTTURALE:** Sistema insediativo UTOE 6 per intero

**PIANO STRUTTURALE ADOTTATO:** Territorio Urbanizzato per intero. Area di Bonifica-Stagno-Interporto-Guasticce UTOE n.1 per intero

**DISCIPLINA URBANISTICA di R.U. VIGENTE: (AREE NORMATIVE):**

Area della Trasformabilità produttiva in parte

Area della Saturazione produttiva in parte

Verde privato in parte

Area della Saturazione produttiva per intero

**DISCIPLINA DELLE FUNZIONI:**

Funzioni ordinarie del sistema urbano: Funzione urbana per intero

**DISCIPLINA DELLE LIMITAZIONI: (Sostenibilità delle reti):**

Fattibilità 6-Reti: nessuna rete presente in parte

Fattibilità 1-Reti:acqua, gas, fognatura nera e bianca in parte

**(Classificazione acustica del territorio):**

Classe 4 in parte, Classe 3 in parte

**VINCOLI REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE: ASSENTI**

**VINCOLI PIANO STRUTTURALE ADOTTATO: ASSENTI**

Il terreno di cui alla sopra descritta destinazione urbanistica, per la sola pericolosità geomorfologica, è soggetto alle norme di P.A.I. Bacino Arno approvato con DPCM del 6.5.2005 pubblicato sulla G.U. n.230 del 3.10.2005 e modificato con Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno n. 42 del 25 giugno 2008 e di Bacino Toscana Costa approvato con Deliberazione di Consiglio regionale n. 13 del 25.01.2005. Detto terreno risulta soggetto alle norme del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni distretto Appennino Settentrionale approvato con delibera del Comitato Istituzionale n. 235 del 03/03/2016. Dette terreno è soggetto alle disposizioni del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico approvato con D.C.R. n.37 del 27.03.2015. Il terreno in oggetto può essere assoggettato a tutela paesaggistica ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. 42/2004; la reale sussistenza e consistenza deve essere verificata in loco. Il terreno, qualora faccia parte di Previsioni Urbanistiche di cui all'art. 95 commi 9-10-11, e tutte le altre previsioni soggette a perdita di efficacia per decadenza quinquennale, è da considerarsi area non pianificate ai sensi dell'art.105 della L.R. 65/2014 qualora siano trascorsi cinque anni dalla relativa efficacia.

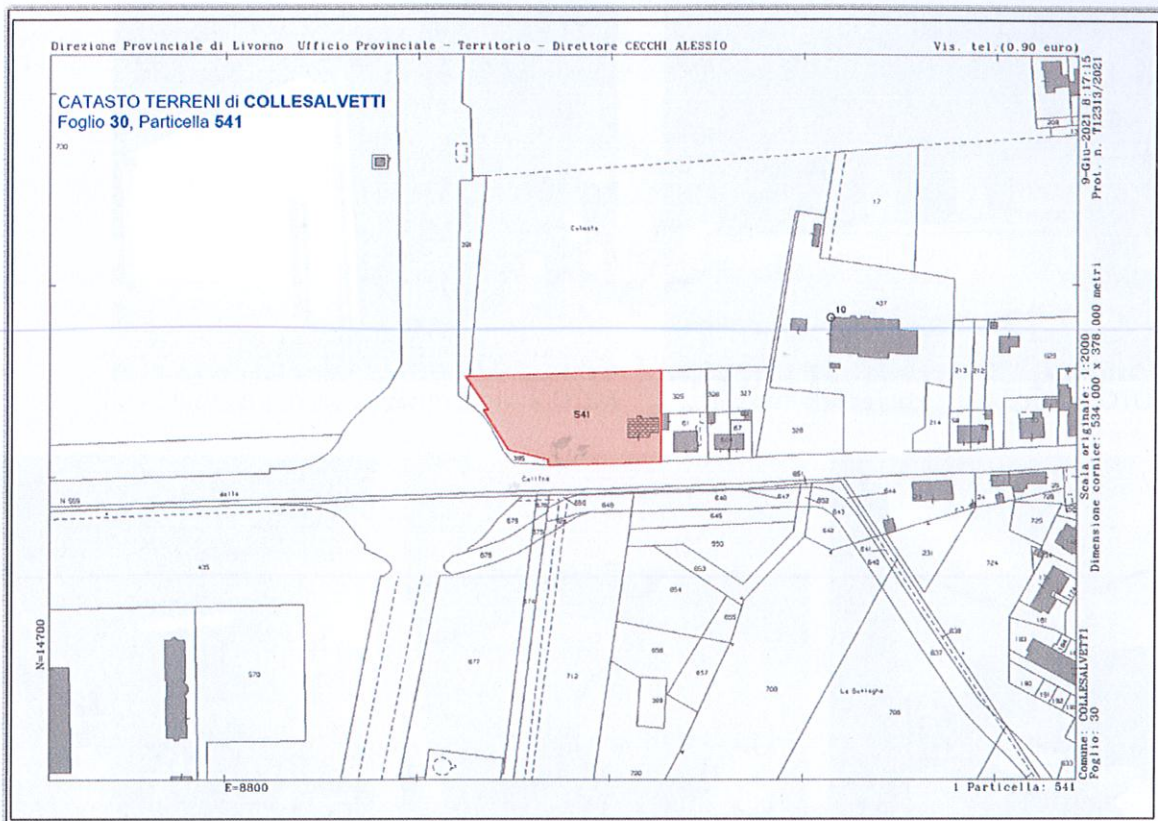
## PROVENIENZA DEL BENE IMMOBILE:

La porzione di terreno su cui è stato edificato l'edificio oggetto della presente perizia risulta pervenuto all'attuale proprietà a seguito di Atto di Compravendita Notaio Gastone Barilaro del 1954; l'altra porzione di terreno a seguito di Atto di Compravendita Notaio Marta Cavallini del 12.06.2003, Repertorio n. 37.617, registrato all'Ufficio delle entrate di Livorno il 19.06.2003 al n. 3511 serie 1T e trascritto a Livorno il 19.06.2003 al n. di registro generale 1095 e numero di registro particolare 6006.

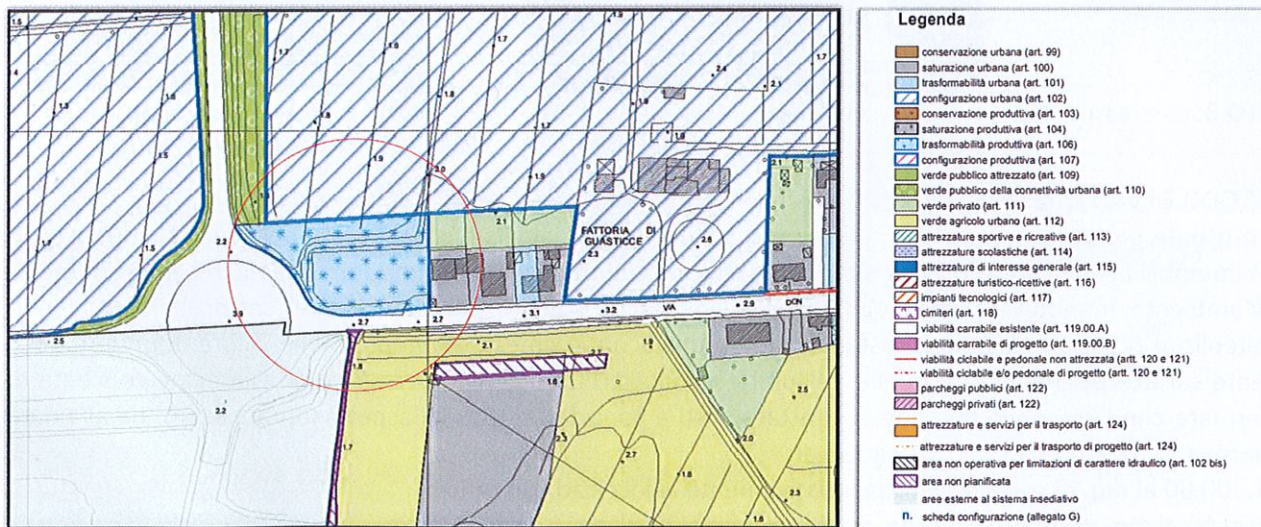
## CONSISTENZA del BENE IMMOBILE:

LOCALI USO UFFICI	Sup. Lorda = 69,00 mq.
LOCALI SPOGLIATOIO	Sup. Lorda = 36,00 mq
LOCALE MAGAZZINO – L.T.	Sup. Lorda = 50,00 mq.
RESEDE ESTERNO PERTINENZIALE	Sup. = 840,00 mq.
PIAZZALE	Sup. = 3.100,00 mq.

ESTRATTO MAPPA CATASTALE:



ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO di COLLESALVETTI:



Art. 106 N.T.A. (parametri edificatori)

**Hmax** = 12,00 ml.  
**RC** = 0,50 mq./mq.  
**Ds** = quelli derivanti da D.M. 1444/68 o sugli allineamenti esistenti o prevalenti  
**Df** = 15,00 ml. fra pareti finestrate antistanti e mt. 7,50 (misurati ad arco di cerchio) per pareti non finestrate.  
**Dc** = 7,50 ml.  
**Dla** = 5,00 ml.  
**Dcorsi d'acqua** = 10,00 ml.  
**RP** = 0,35 mq./mq.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:



FOTO 1: Particolare facciata edificio (lato sud)



FOTO 2: Vista prospettica edificio (lato Nord-Ovest)

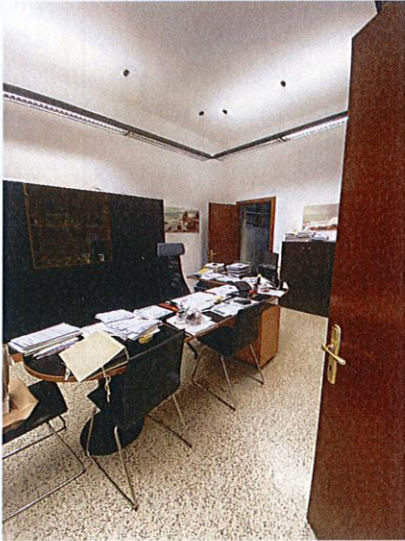


FOTO 3: Locali ad uso uffici



FOTO 4: Servizi igienici

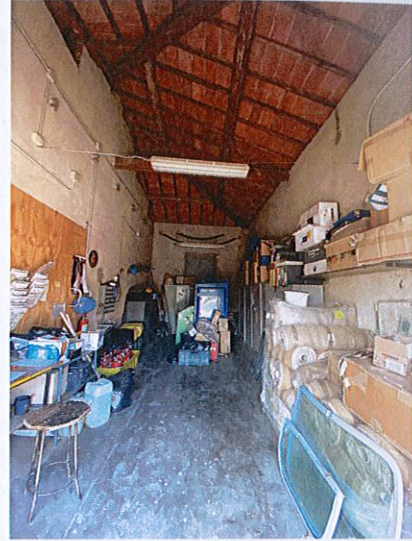


FOTO 5: Locale ad uso magazzino

METODO DI VALUTAZIONE

La presente perizia di stima viene redatta per confronto di analogia e correlazione dell'immobile in oggetto con immobili aventi caratteristiche simili allo stesso ricadenti nella medesima zona. Da ricerche approfondite nell'ambiente immobiliare del luogo (agenzie immobiliari, costruttori, tecnici del settore), raccogliendo molteplici e precise indicazioni, sostanzialmente univoche, è emerso il più probabile valore di un immobile avente caratteristiche simili a quelle dell'unità immobiliare in oggetto. Il risultato dell'indagine consente di affermare che l'immobile fino adesso trattato, visti e considerati tutti gli aspetti sopra esposti, ha alla data odierna (20.07.2021) un valore unitario di:

- € 1.200,00 al mq. di superficie lorda, relativamente ai locali ad uso ufficio;
- € 600,00 al mq. di superficie lorda, relativamente ai locali ad uso spogliatoio;
- € 400,00 al mq. di superficie lorda, relativamente ai locali ad uso magazzino – l.t.;
- € 20,00 al mq. di superficie totale, relativamente al resede esterno;
- € 32,00 al mq. di superficie totale, relativamente al piazzale edificabile.

Valore Totale dell'immobile =  $\sum$  (Valore unitario x superficie lorda complessiva); quindi:

Valore locali ad uso uffici	= (69 x 1.200)	= 82.800,00 €
Valore locali ad uso spogliatoio	= (36 x 600)	= 21.600,00 €
Valore locali ad uso magazzino – l.t.	= (50 x 400)	= 20.000,00 €
Valore resede esterno	= (840 x 20)	= 16.800,00 €
Valore piazzale	= (3.100 x 32)	= 99.200,00 €

**Valore Totale dell'immobile = 82.800 + 21.600 + 20.000 + 16.800 + 99.200 = 240.400,00 €**

Euro DUECENTOQUARANTAMILAQUATTROCENTO/00.

Pontedera, 20.07.2021

Il Tecnico (Arch. Emilio FALLANI)



1285/21 Reg Mod



# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PISA

Piazza della Repubblica - 56100 - Pisa - tel. 050.513.711 - fax. 050.513.807 - e-mail: tribunale.pisa@giustizia.it

n. .... / ..... Reg. Mod. 17/11



Dopo essere stat... ammonit... sulle conseguenze penali e civili del giuramento che sta per prestare, pronuncia la formula di rito:

*"giuro di avere bene e fedelmente adempiuto l'incarico affidatomi, qual perito, al solo scopo di far conoscere, a chi spetti, la verità".*

il Perito



FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dott.ssa Maria Rita VECA

Messa in te fec

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
Agenzia Entrate  
MARCA DA BOLLO €16,00  
SEDICI/00  
00026169 000008ZA W18M8001  
00004650 20/07/2021 09:10:35  
4578-00088 09767F12AZF7368A  
IDENTIFICATIVO : 01160943094433  
0 1 16 094309 443 3



Ministero dell'Economia e delle Finanze  
Agenzia Entrate  
MARCA DA BOLLO €16,00  
SEDICI/00  
00026169 000008ZA W18M8001  
00004653 20/07/2021 09:10:50  
4578-00088 F7FB888FAA1F388F  
IDENTIFICATIVO : 01160943094400  
0 1 16 094309 440 0

*[Faint, illegible handwritten text and markings on the envelope]*