

**VALUTAZIONE DI COMPENDIO IMMOBILIARE SITO A TIRRENIA VIA DELL'ORNELLO N.17.**



\_\_\_\_\_ compendio immobiliare adibito a civile abitazione, sito in Pisa, frazione di Tirrenia, via dell'Ornello 17 - costituente la metà di un maggior fabbricato di due piani fuori terra - oltre resede comune ed una presella adiacente.

Ha acquistato detti beni \_\_\_\_\_, in data 26/07/2012, con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marinella Mario, Rep. N. 26272 Racc. N. 18.078, registrato a Pontedera il 30/07/2012 al n. 2794 e trascritto a Pisa il 31/07/2012 nr. 12421.

Detti immobili, confinano nel loro insieme con via dell'Ornello, beni \_\_\_\_\_, beni \_\_\_\_\_, beni \_\_\_\_\_ salvo se altri e sono identificati all'Agenzia del Territorio di Pisa, catasto Urbano del Comune di Pisa sul foglio 94 per i fabbricati, attraverso la:

- particella 435 subalterno 7 zona censuaria 2, categ. A/2, classe 2, vani 7 con rendita catastale di Euro1.180,36 (appartamento a primo e secondo piano);
- particella 435 subalterno 6 zona censuaria 2, categ. A/4, classe 2, vani 4 con rendita catastale di Euro471,01 (appartamento a piano terra);
- particella 435 subalterno 5 (resede comune, bene non censibile, comune ai subalterni 6 e 7),

per i terreni attraverso la:

- particella 434 di are 9.40, bosco alto classe 2 con RD. Euro 0,48 e RA. Euro 0,15. (tale particella è stata soppressa e frazionata nella particella 2769 e 2770 come da visure storiche di seguito)



Tali unità immobiliari furono acquistate [redacted] con due atti differenti. Prima vennero acquistati i due fabbricati per atto notaio Marta Cavallini il 20/11/1991 reg. a Livorno il 7/12/1991 n.4047, trascritto a Pisa il 3/12/2003 n. 9913; e successivamente i terreni confinanti tra loro e con i fabbricati per atto notaio Lia Gabri il 28/10/2003 e registrato a Pisa il 10/11/2003 n. 3361 e trascritto a Pisa 10/11/2003 ai numeri 14967 e 14968.

Detti beni sono stati acquistati liberi da qualsiasi servitù passiva, ipoteca o altra trascrizione pregiudiziale, diritti di prelazione a favore di terzi, ad eccezione di un'ipoteca per euro 240.000,00 (duecentoquaranta mila virgola zero) a favore della Banca di Credito cooperativo di Pisa e Fornacette, iscritta a Pisa il 10 marzo 2009 al n. 822 a garanzia di un finanziamento [redacted] e che grava esclusivamente sull'immobile individuato alla particella 435 sub 7.

Il prezzo stabilito di vendita è stato di **euro 323.325,00** (trecentoventitre mila trecentocinque virgola zero) di cui euro 179.000,00 (centosettantanove mila settecento virgola zero) imputabili all'unità immobiliare individuata dalla part. 435 sub 7; euro 90.000,00 (novanta mila virgola zero zero) imputabili

all'unità immobiliare individuata dalla part. 435 sub 6; euro 53.625,00 (cinquantatre mila seicento venticinque zero zero) imputabili al terreno.

Nel 2018 viene concesso dalla La Banca di Credito Cooperativo di Pisa e Fornacette, un secondo finanziamento che grava esclusivamente sull'immobile individuato dalla particella 435 sub 6 per un ammontare residuo di euro 78.496,34.

Nel 2019 viene concesso sempre dalla medesima banca un ulteriore finanziamento per un ammontare residuo di euro 193.386,25 che grava esclusivamente sull'immobile individuato dalla particella 435 sub 7. Su detto finanziamento viene ricompreso quello del 2009.

Si trovano in zona pre-parco (divieto di nuove costruzioni), zona molto tranquilla, a qualche centinaio di metri dal mare, a circa 2 km da piazza Belvedere (piazza principale di Tirrenia) e furono realizzati in epoca anteriore al 1967 (e precisamente in forza di concessione edilizia n. 439/205 del 31/01/1956).

Per quanto concerne i beni individuati catastalmente al foglio 94 particella 435 sub 7 sono stati realizzati, nel corso degli anni, alcuni interventi sull'immobile come, ad esempio sono stati cambiati gli infissi ed è stato installato un sistema di condizionamento. Per quanto concerne il sub 6 i lavori eseguiti concernono soltanto l'installazione del sistema di condizionamento. Sono anche state inoltre realizzate opere che prevedevano l'autorizzazione, da parte dell'ente preposto (essendo gli immobili ubicati nell'area pre-parco di San Rossore - Migliarino – Massaciuccoli) per quanto concerne l'appartamento individualizzato catastalmente come sub 7 consistenti nella chiusura del porticato posto sul pianerottolo di ingresso e la realizzazione di una terrazza su retro con accesso dalla cucina che ha portato conseguentemente anche ad un aumento non eccessivamente rilevante di volume nell'appartamento individuato catastalmente come sub 6.

Tali lavori furono eseguiti in assenza di idonei titoli abitativi; il 11/04/2019 fu presentata istanza di accertamento di conformità e compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 209 della Legge Regione Toscana 65/2014 e dell'art.167 del D. lgs 42/2004. Con provvedimento n 1 del 05/02/2020 Prot. Gen. 16539 notificato [REDACTED] in data 24/02/2020, l'ente predisposto rigettava (quindi negava) l'istanza di sanatoria.

Si procede alla stima degli immobili.

Ad oggi, il prezzo di una futura vendita che verrebbe proposto, per un immobile del medesimo genere, sarebbe stimato intorno euro 460.000,00. A). L'appartamento al piano terra individuato catastalmente al foglio 94 part. 435 sub 6 zona censuaria 2, cat. A/4, classe 2, vani 4 con rendita catastale di euro 471,01, abitazione di tipo popolare viene stimato in euro 140.000,00; B). L'appartamento al piano primo e secondo individuato catastalmente al foglio 94 part. 435 sub 7, zona censuaria 2, cat. A/2, classe 2, vani 7, con rendita catastale di euro 1.180,36, viene stimato in euro 260.000,00; C) Il terreno, di cui alle particelle 434 e 1198, viene stimato in euro 60.000,00.

Tuttavia, considerata la presenza di alcuni abusi edilizi sopracitati e dichiarati "insanabili" dagli uffici preposti, senza che vi sia più possibilità di impugnazione, ed il fatto che sussiste ex lege un diritto di abitazione, vita natural durante, in favore della vedova del defunto, e che nell'appartamento a piano terra vive e risiede da molti anni la madre della vedova, nonché ex suocera del defunto, il valore del bene si deprezza di almeno il 20%, arrivando ad un totale di euro 368.000,00.

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
**Pisa**

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
 Giannessi Nicola  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri  
 Prov. Pisa N. 1175

Comune di Pisa	Protocollo n.	del
Sezione: Foglio: 94 Particella: 435	Tipo Mappale n.	del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 400


