
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mordagà Mirko, nell'Esecuzione Immobiliare 85/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - via 2 ottobre, 37	4
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Capannoli (PI) - via 2 ottobre, 37	4
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Capannoli (PI) - via 2 ottobre, 37	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - via 2 ottobre, 37	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - via 2 ottobre, 37	5
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Capannoli (PI) - via 2 ottobre, 37	5
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Capannoli (PI) - via 2 ottobre, 37	6
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - via 2 ottobre, 37	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - via 2 ottobre, 37	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - via 2 ottobre, 37	6
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - via 2 ottobre, 37	8
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Capannoli (PI) - via 2 ottobre, 37	9
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Capannoli (PI) - via 2 ottobre, 37	9
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - via 2 ottobre, 37	9
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - via 2 ottobre, 37	9
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - via 2 ottobre, 37	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - via 2 ottobre, 37	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - via 2 ottobre, 37	10
Stato di occupazione.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - via 2 ottobre, 37	10
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Capannoli (PI) - via 2 ottobre, 37	11
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Capannoli (PI) - via 2 ottobre, 37	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - via 2 ottobre, 37	11
Formalità pregiudizievoli.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - via 2 ottobre, 37	18
Normativa urbanistica.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - via 2 ottobre, 37	19
Regolarità edilizia.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - via 2 ottobre, 37	20
Vincoli od oneri condominiali	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - via 2 ottobre, 37	21
Stima / Formazione lotti.....	21
Riserve e particolarità da segnalare	23
Riepilogo bando d'asta	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 85/2023 del R.G.E.....	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 50.000,00	25

INCARICO

In data 26/07/2023, il sottoscritto Ing. Mordagà Mirko, con studio in Pisa (PI), email ing.mordaga@gmail.com, PEC mirko.mordaga@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/08/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - via 2 ottobre, 37
- **Bene N° 2** - Ente comune ubicato a Capannoli (PI) - via 2 ottobre, 37
- **Bene N° 3** - Ente comune ubicato a Capannoli (PI) - via 2 ottobre, 37

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - VIA 2 OTTOBRE, 37

Immobile terratetto per civile abitazione disposto su due livelli fuori tetta oltre a sottotetto non abitabile e scantinato, facente parte di più ampio aggregato urbano ubicato nel Comune di Capannoli, località Santo Pietro Belvedere, via 2 ottobre, 37. L'unità immobiliare è composta da: al piano scantinato da un locale ad uso cantina e un piccolo resede esclusivo pertinenziale della superficie di circa 15 mq, avente accesso da via del Giardino; al piano terra da un locale di sgombero con sottoscala, con accesso dal civico 39 di via 2 ottobre comunicante con il vano scala comune; al piano primo, avente accesso dal civico 37 di via 2 ottobre mediante ingresso e vano scala entrambi a comune, da pianerottolo esclusivo, cucina, pranzo, camera, guardaroba, disimpegno e w.c.; e al piano sottotetto, raggiungibile mediante disimpegno a comune e vano scala esclusivo, da soffitta soprastante il locale cucina del piano primo.

All'immobile si accede direttamente da via 2 ottobre.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il CTU ha avvisato il creditore precedente inviando comunicazione a mezzo PEC il giorno 06/09/2023 al domicilio eletto presso i legali. Gli esecutati sono stati avvisati attraverso Posta raccomandata 1 con prova di consegna: 05265990870-6 e 05265990869-3 spedite all'indirizzo di residenza degli esecutati risultante dagli atti. Le raccomandate non sono state ritirate.

Il CTU ha provveduto a recarsi presso l'immobile il giorno 22/09/2023, data concordata per il sopralluogo. Al sopralluogo erano presenti il Custode giudiziario ed il fabbro per l'apertura dell'immobile.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A CAPANNOLI (PI) - VIA 2 OTTOBRE, 37

Ingresso a comune catastalmente identificato al fg. 26 part. 51 sub. 8 è BCNC alla particella 51 sub.7, alla particella 51 sub.13 graffata con la particella 537 sub.2 e alla particella 51 sub. 6 graffata alle particelle 56 subb. 3 e 52.

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A CAPANNOLI (PI) - VIA 2 OTTOBRE, 37

Vano scala condominiale, catastalmente identificato al fg. 26 part. 51 sub. 11 è BCNC alla particella 51 sub.13 graffata con la particella 537 sub.2 e alla particella 51 sub. 6 graffata alle particelle 56 subb. 3 e 52.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - via 2 ottobre, 37
- **Bene N° 2** - Ente comune ubicato a Capannoli (PI) - via 2 ottobre, 37
- **Bene N° 3** - Ente comune ubicato a Capannoli (PI) - via 2 ottobre, 37

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - VIA 2 OTTOBRE, 37

Il CTU ha provveduto ad effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie reperendo dell'atto di provenienza.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - VIA 2 OTTOBRE, 37

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Gli esecutati secondo le risultanze dell'ufficio anagrafe del comune di Capannoli e l'atto notarile di provenienza risultano in regime di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A CAPANNOLI (PI) - VIA 2 OTTOBRE, 37

Bene Comune Non Censibile alla particella 51 sub.7, alla particella 51 sub.13 graffata con la particella 537 sub.2 e alla particella 51 sub. 6 graffata alle particelle 56 subb. 3 e 52. Ingresso condominiale i cui diritti sono quelli di

comunione e condominio stabiliti per legge.

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A CAPANNOLI (PI) - VIA 2 OTTOBRE, 37

Bene Comune Non Censibile alla particella 51 sub.13 graffata con la particella 537 sub.2 e alla particella 51 sub. 6 graffata alle particelle 56 subb. 3 e 52. Ingresso condominiale i cui diritti sono quelli di comunione e condominio stabiliti per legge.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - VIA 2 OTTOBRE, 37

L'intera proprietà confina al piano scantinato con **** Omissis **** e via del Giardino, a Sud piano terra con **** Omissis **** e via 2 ottobre, al piano primo con **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - VIA 2 OTTOBRE, 37

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,00 mq	57,00 mq	1,1	62,70 mq	2,70 m	P1
Cantina	23,00 mq	29,00 mq	0,5	14,50 mq	0,00 m	PT P-1
Soffitta	19,00 mq	23,00 mq	0,3	6,90 mq	0,00 m	P2
Giardino	15,00 mq	15,00 mq	0,18	2,70 mq	0,00 m	P-1
Totale superficie convenzionale:				86,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile ha una forma planimetrica complessa. Le misure indicate sono pertanto suscettibili di tolleranze vista l'articolazione in pianta dell'immobile. I coefficienti correttivi sono stati applicati secondo le indicazioni della FIMA per gli immobili in base alle superfici e alla destinazione d'uso.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - VIA 2 OTTOBRE, 37

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/11/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 51, Sub. 4 Categoria A4, Cons. 2,5 vani
Dal 29/09/1945 al 12/07/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 51, Sub. 3 Categoria A4, Cons. 2,5 vani
Dal 30/05/1975 al 15/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 537
Dal 07/11/1980 al 12/07/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 51, Sub. 4 Categoria A4, Cons. 2,5 vani
Dal 07/11/1980 al 12/07/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 51, Sub. 3 Categoria A4, Cons. 2,5 vani
Dal 30/06/1988 al 19/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 51, Sub. 3 Categoria A4, Cons. 2,5 vani
Dal 12/07/1991 al 30/06/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 51, Sub. 4 Categoria A4, Cons. 2,5 vani
Dal 12/07/1991 al 30/06/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 51, Sub. 3 Categoria A4, Cons. 2,5 vani
Dal 30/06/1998 al 22/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 51, Sub. 4 Categoria A4, Cons. 2,5 vani
Dal 15/04/2003 al 27/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 537
Dal 19/04/2003 al 25/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 51, Sub. 3 Categoria A4, Cons. 2,5 vani
Dal 25/09/2003 al 22/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 51, Sub. 3 Categoria A4, Cons. 2,5 vani
Dal 22/12/2004 al 22/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 537 Categoria F1 Superficie catastale 15 mq
Dal 22/12/2004 al 09/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 51, Sub. 10 Categoria A4, Cons. 5 vani Graffato Fg. 26 Particella 537 Subalterno 1
Dal 22/12/2004 al 17/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 51, Sub. 9 Categoria E
Dal 22/12/2004 al 13/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 51, Sub. 8 Categoria E
Dal 09/03/2005 al 13/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 51, Sub. 10 Categoria A4, Cons. 5 vani Graffato Fg. 26 Particella 537 Subalterno 1

Dal 17/11/2005 al 02/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 51, Sub. 12 Categoria E
Dal 13/01/2006 al 02/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 51, Sub. 10 Categoria A4, Cons. 5 vani Graffato Fg. 26 Particella 537 Subalterno 1
Dal 02/03/2006 al 03/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 51, Sub. 13 Categoria A4, Cons. 5 vani Graffato Fg. 26 Parti. 537 Sub. 2
Dal 03/05/2007 al 13/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 51, Sub. 13 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 78mq, 77mq escluso aree scoperte mq Rendita € 271,14 Piano S1-T-1-2 Graffato Fg. 26 Parti. 537 Sub. 2

L'attuale configurazione deriva da:

- Il sub 13 è stato generato con la fusione del sub. 10 e del sub 12
FUSIONE del 02/03/2006 Pratica n. PI0025305 in atti dal 02/03/2006 FUSIONE (n. 2487.1/2006)
- I subb 12 e 11 BCNC sono stati generati dal frazionamento del sub 9
DIVISIONE del 17/11/2005 Pratica n. PI0129533 in atti dal 17/11/2005 DIVISIONE (n. 11764.1/2005)
- I subb 8 BCNC, 9 BCNC e 10 sono stati generati dal frazionamento dei subb 3 e 4 e della particella 537
VARIAZIONE del 22/12/2004 Pratica n. PI0198544 in atti dal 22/12/2004 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 43231.1/2004)

Si precisa che i dati dei proprietari dell'immobile corrispondono con quelli riportati nel verbale di pignoramento. I dati catastali riportati nel verbale di pignoramento identificano l'immobile con due particelle distinte: fg. 26 part. 51 sub. 13 e fg. 26 part. 537 sub. 2 e non come particelle graffate, così come da risultanze catastali. Inoltre le particelle fg. 26 part. 51 subb. 8 e 11, sono state erroneamente indicate come Beni Comuni non Censibili di proprietà 1/1. La nota di trascrizione del verbale di pignoramento riporta invece i dati catastali corretti.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - VIA 2 OTTOBRE, 37

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	51	13		A4	1	5 vani	78mq, 77mq escluso aree scoperte mq	271,14 €	S1-T-1-2	Fg. 26 Parti. 537 Sub. 2

Corrispondenza catastale

Tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale sono presenti delle difformità. Le difformità riguardo: per il piano terra la presenza di un servizio igienico nel sottoscala e un controsoffitto in cartongesso su tutto il locale; nella cantina la parete non è uniforme ma sono presenti nicchie e rientranze; al piano primo nel w.c. è stato realizzato un controsoffitto che riduce l'altezza del locale sotto i 2,40 metri e non sono stati indicati alcuni gradini di dislivello tra i locali; la soffitta è a una altezza media di circa 1,50 metri ed il vano scala non ha gradini uniformi e non è presente la tramezzatura di divisione con la soffitta. Le difformità sono meglio descritte nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia.

Nell'elaborato planimetrico il resede è erroneamente indicato come sub. 1 anziché sub. 2.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A CAPANNOLI (PI) - VIA 2 OTTOBRE, 37

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	26	51	8		E							

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A CAPANNOLI (PI) - VIA 2 OTTOBRE, 37

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	26	51	11		E							

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - VIA 2 OTTOBRE, 37

I dati catastali riportati nel verbale di pignoramento identificano l'immobile con due particelle distinte: fg. 26 part. 51 sub. 13 e fg. 26 part. 537 sub. 2 e non come particelle graffate, così come da risultanze catastali. Inoltre le particelle fg. 26 part. 51 subb. 8 e 11, sono state erroneamente indicate come Beni Comuni non Censibili di proprietà 1/1. La nota di trascrizione del verbale di pignoramento riporta invece i dati catastali corretti.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - VIA 2 OTTOBRE, 37

L'immobile al momento del sopralluogo era in uno stato conservativo mediocre e arredato.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - VIA 2 OTTOBRE, 37

L'unità immobiliare fa parte di un più ampio fabbricato. Le parti a comune sono quelle sancite per legge. Risultano presenti parti condominiali tra cui l'ingresso ed il vano scala di accesso al piano primo ed il pianerottolo del piano primo, oltre a parte degli impianti, le cui servitù sono quelle nascenti dallo stato dei luoghi.

Si precisa che l'ingresso catastalmente identificato al fg. 26 part. 51 sub. 8 è BCNC alla particella 51 sub.7, alla particella 51 sub.13 graffata con la particella 537 sub.2 e alla particella 51 sub. 6 graffata alle particelle 56 subb. 3 e 52. Il vano scala catastalmente identificato al fg. 26 part. 51 sub. 11 è BCNC alla particella 51 sub.13 graffata con la particella 537 sub.2 e alla particella 51 sub. 6 graffata alle particelle 56 subb. 3 e 52.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - VIA 2 OTTOBRE, 37

Dalle risultanze del certificato notarile presente in atti, dalle ispezioni ipotecarie e catastali aggiuntive, l'immobile non risulta gravato da, censi, livelli o usi civici o altri pesi o limitazioni d'uso posti sull'immobile, tranne quelle nascenti dallo stato dei luoghi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - VIA 2 OTTOBRE, 37

L'immobile, per quanto visibile dal sopralluogo, ha struttura portante in muratura. L'unità immobiliare ha le tramezzature interne in muratura di vario spessore, oltre ai muri portanti, completi di intonaco civile. Porta di ingresso con infisso in legno, infissi in legno con persiane esterne su parte delle aperture. Pavimenti con piastrelle e rivestimenti in monocottura o gres porcellanato. Impianto elettrico e tv tutti sottotraccia. Impianto termico non presente. Produzione dell'acqua calda sanitaria con boiler elettrico. Impianti privi delle certificazioni previste per legge.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - VIA 2 OTTOBRE, 37

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il CTU ha provveduto a richiedere, presso l'ufficio anagrafe del Comune di Capannoli, il certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia dal quale risulta che gli esecutati sono residenti, con i figli minori, nell'immobile oggetto di perizia. I dati dei residenti, oltre agli esecutati, sono i seguenti: **** Omissis ****. Al momento del sopralluogo all'immobile non era presente alcuna persona e da quanto verbalizzato dal Custode giudiziario l'immobile risulta disabitato da tempo.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A CAPANNOLI (PI) - VIA 2 OTTOBRE, 37

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A CAPANNOLI (PI) - VIA 2 OTTOBRE, 37

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - VIA 2 OTTOBRE, 37**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/03/2005 al 12/01/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gaudio Anna	09/03/2005	29704	7804
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio provinciale della pubblicità immobiliare di Volterra	12/03/2005	2439	1517
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/01/2006 al 02/05/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gaudio Anna	13/01/2006	30592	8488
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio provinciale della pubblicità immobiliare di Volterra	18/01/2006	766 e 767	526
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/05/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gaudio Anna	03/05/2007	32113	9787
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio provinciale della pubblicità immobiliare di Volterra	08/05/2007	4531	2672
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

La provenienza ventennale dell'immobile è articolata in vari atti la cui successione cronologica è resa complessa a seguito di divisioni e fusioni delle particelle catastali costituenti l'immobile.

Per una maggiore chiarezza di seguito è riportata la ricostruzione della provenienza ventennale così come indicato nel certificato notarile presente in atti.

Si evidenzia che in alcuni passaggi è presente un errore, dovuto probabilmente ad errore di battitura, dove è indicata una particella non facente parte dell'esecuzione riferita ad altro foglio catastale.

* A [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni l'immobile riportato in NCEU a Foglio 26 Particella 51 Subalterno 13 graffato con Foglio 26 Particella 537 Subalterno 2 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Gaudiano Anna del 3 maggio 2007 repertorio n. 32113/9787 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 8 maggio 2007 al numero di registro generale 4531 e numero di registro particolare 2672 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile sito nel comune di Capannoli (PI) di cui alla procedura.

* A [REDACTED] per i diritti di comproprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] per i diritti di comproprietà in regime di comunione legale dei beni gli immobili riportati in NCEU a Foglio 26 Particella 51 Subalterno 8, riportato in NCEU a Foglio 26 Particella 51 Subalterno 11 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Gaudiano Anna del 3 maggio 2007 repertorio n. 32113/9787 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 8 maggio 2007 al numero di registro generale 4531 e numero di registro particolare 2672 da [REDACTED]

per i diritti di comproprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di Capannoli (PI) di cui alla procedura.

* A [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile riportato in NCEU a Foglio 26 Particella 51 Subalterno 12, soppresso ed unito al Subalterno 10 costituiscono l'immobile riportato al Subalterno 13 di cui alla procedura, è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Gaudiano Anna del 13 gennaio 2006 repertorio n. 30592/8488 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 18 gennaio 2006 al numero di registro generale 767 e numero di registro particolare 527 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di proprietà bene personale dell'immobile sito nel comune di Capannoli (PI) di cui alla procedura.

* A [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di **proprietà** in regime di separazione dei beni l'immobile riportato in NCEU a **Foglio 26 Particella 51 Subalterno 10** graffato con **Foglio 26 Particella 537 Subalterno 1**, soppresso ed unito al Subalterno 12 costituiscono l'immobile riportato al Subalterno 13 di cui alla procedura, è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio **Gaudiano Anna** del **13 gennaio 2006** repertorio n. **30592/8488** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Volterra** in data **18 gennaio 2006** al numero di registro generale **766** e numero di registro particolare **526** da [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di **proprietà** in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di **proprietà** in regime di comunione legale dei beni dell'immobile sito nel comune di **Capannoli (PI)** di cui alla procedura.

* A [REDACTED] per i diritti di **comproprietà** in regime di separazione dei beni gli immobili riportati in NCEU a **Foglio 26 Particella 51 Subalterno 8**, riportato in NCEU a **Foglio 26 Particella 51 Subalterno 11** sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio **Gaudiano Anna** del **13 gennaio 2006** repertorio n. **30592/8488** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Volterra** in data **18 gennaio 2006** al numero di registro generale **766** e numero di registro particolare **526** da [REDACTED] per i diritti di **comproprietà** in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] per i diritti di **comproprietà** in regime di comunione legale dei beni degli immobili siti nel comune di **Capannoli (PI)** di cui alla procedura.

* A [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di **proprietà** in regime di separazione dei beni l'immobile riportato in NCEU a **Foglio 26 Particella 51 Subalterno 12**, soppresso ed unito al Subalterno 10 costituiscono l'immobile riportato al Subalterno 13 di cui alla procedura, è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio **Gaudiano Anna** del **13 gennaio 2006** repertorio n. **30592/8488** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Volterra** in data **18 gennaio 2006** al numero di registro generale **766** e numero di registro particolare **526** da [REDACTED] per i diritti pari a 1/4 di **proprietà** in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] per i diritti pari a 1/4 di **proprietà** in regime di comunione legale dei beni dell'immobile sito nel comune di **Capannoli (PI)** di cui alla procedura.

* A [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di **proprietà** in regime di separazione dei beni l'immobile riportato in NCEU a **Foglio 26 Particella 51 Subalterno 12**, soppresso ed unito al Subalterno 10 costituiscono l'immobile riportato al Subalterno 13 di cui alla procedura, è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio **Gaudiano Anna** del **13 gennaio 2006** repertorio n. **30592/8488** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Volterra** in data **18 gennaio 2006** al numero di registro generale **766** e numero di registro particolare **526** da [REDACTED] per i diritti pari a 1/4 di **proprietà** in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] per i diritti pari a 1/4 di **proprietà** in regime di comunione legale dei beni dell'immobile sito nel comune di **Capannoli (PI)** di cui alla procedura.

* A [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di **proprietà** in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di **proprietà** in regime di comunione legale dei beni l'immobile riportato in NCEU a **Foglio 26 Particella 51 Subalterno 10** graffato con **Foglio 26 Particella 537 Subalterno 1**, soppresso ed unito al Subalterno 12 costituiscono l'immobile riportato al Subalterno 13 di cui alla procedura, è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio **Gaudiano Anna** del **9 marzo 2005** repertorio n. **29704/7804** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Volterra** in data **12 marzo 2005** al numero di registro

generale 2439 e numero di registro particolare 1517 da [redacted] per i diritti pari a 1/2 di proprietà bene personale, [redacted] per i diritti pari a 1/2 di proprietà bene personale dell'immobile sito nel comune di Capannoli (PI) di cui alla procedura.

* A [redacted] per i diritti di comproprietà in regime di comunione legale dei beni, [redacted] per i diritti di comproprietà in regime di comunione legale dei beni gli immobili riportati in NCEU a Foglio 26 Particella 51 Subalterno 8, riportato in NCEU a Foglio 26 Particella 51 Subalterno 9 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Gaudiano Anna del 9 marzo 2005 repertorio n. 29704/7804 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 12 marzo 2005 al numero di registro generale 2439 e numero di registro particolare 1517 da [redacted] per i diritti di comproprietà bene personale, [redacted] per i diritti di comproprietà bene personale degli immobili siti nel comune di Capannoli (PI) di cui alla procedura.

* A [redacted] per i diritti pari a 12/72 di proprietà, [redacted] per i diritti pari a 12/72 di proprietà l'immobile riportato in NCEU a Foglio 26 Particella 51 Subalterno 3, soppresso che genera il Subalterno 8 e Subalterno 9 di cui alla procedura ed il Subalterno 10 a sua volta soppresso ed unito al Subalterno 12 costituiscono l'immobile riportato al Subalterno 13 di cui alla procedura, è pervenuto per atto giudiziario di sentenza di acquisto per usucapione del Tribunale di Pontedera (PI) del 19 aprile 2003 repertorio n. 492/2003 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 8 agosto 2003 al numero di registro generale 7346 e numero di registro particolare 4839 da [redacted] per i diritti pari a 1/72 di proprietà, [redacted] per i diritti pari a 1/72 di proprietà, [redacted] per i diritti pari a 1/72 di proprietà, [redacted] per i diritti pari a 3/72 di proprietà, [redacted] per i diritti pari a 3/72 di proprietà, [redacted] per i diritti pari a 3/72 di proprietà, [redacted] per i diritti pari a 3/72 di proprietà, [redacted] per i diritti pari a 3/72 di proprietà, [redacted] per i diritti pari a 3/72 di proprietà, [redacted] per i diritti pari a 3/72 di proprietà dell'immobile sito nel comune di Capannoli (PI) di cui alla procedura.

* A [redacted] per i diritti pari a 33/200 di proprietà, [redacted] per i diritti pari a 33/200 di proprietà gli immobili riportati in NCEU a Foglio 24 Particella 256, riportato in NCEU a Foglio 26 Particella 51 Subalterno 4, soppresso che genera il Subalterno 8 e Subalterno 9 di cui alla procedura ed il Subalterno 12 a sua volta soppresso ed unito al Subalterno 12 costituiscono l'immobile riportato al Subalterno 13 di cui alla procedura, sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro del 24 dicembre 1998 repertorio n. 1/888 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 11 ottobre 2000 al numero di registro generale 7220 e numero di registro particolare 4678 da [redacted] per i diritti pari a 33/100 di proprietà e deceduto in data 30 giugno 1998 degli immobili siti nel comune di Capannoli (PI) di cui alla procedura. Per la suddetta Denuncia di Successione non si rileva accettazione di eredità.

* A [redacted] per i diritti pari a 2/18 di proprietà, [redacted] per i diritti pari a 2/18 di proprietà l'immobile riportato in NCEU a Foglio 26 Particella 51 Subalterno 3, soppresso che genera il Subalterno 8 e Subalterno 9 di cui alla procedura ed il Subalterno 10 a sua volta soppresso ed unito al Subalterno 12 costituiscono l'immobile riportato al Subalterno 13 di cui alla procedura, è pervenuto per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro del 24 dicembre 1998 repertorio n. 1/888 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 11 ottobre 2000 al numero di registro generale 7220 e numero di registro particolare 4678 da [redacted] per i diritti pari a 2/9 di proprietà e deceduto in data 30 giugno 1998 dell'immobile sito nel comune di Capannoli (PI) di cui alla procedura. Per la suddetta Denuncia di Successione non si rileva accettazione di eredità.

* A [redacted] per i diritti pari a 33/300 di proprietà, [redacted] per i diritti pari a 33/300 di proprietà, [redacted] per i diritti pari a 33/300 di proprietà gli immobili riportati in NCEU a Foglio 24 Particella 256, riportato in NCEU a Foglio 26 Particella 51 Subalterno 4, soppresso che genera il Subalterno 8 e Subalterno 9 di cui alla procedura ed il Subalterno 12 a sua volta soppresso ed unito al Subalterno 12 costituiscono l'immobile riportato al Subalterno 13 di cui alla procedura, sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione del Notaio Ufficio Del Registro del 28 dicembre 1998 repertorio n. 7/888 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 11 ottobre 2000 al numero di registro generale 7221 e numero di registro particolare 4679 da [redacted] per i diritti pari a 33/100 di proprietà e deceduto in data 12 luglio 1991 degli immobili siti nel comune di Capannoli (PI) di cui alla procedura. Per la suddetta Denuncia di Successione non si rileva accettazione di eredità.

* A [REDACTED] per i diritti pari a 4/54 di proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 4/54 di proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 4/54 di proprietà l'immobile riportato in NCEU a Foglio 26 Particella 51 Subalterno 3, soppresso che genera il Subalterno 8 e Subalterno 9 di cui alla procedura ed il Subalterno 10 a sua volta soppresso ed unito al Subalterno 12 costituiscono l'immobile riportato al Subalterno 13 di cui alla procedura, è pervenuto per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro del 28 dicembre 1998 repertorio n. 7/888 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 11 ottobre 2000 al numero di registro generale 7221 e numero di registro particolare 4679 da [REDACTED] per i diritti pari a 4/18 di proprietà e deceduto in data 12 luglio 1991 dell'immobile sito nel comune di Capannoli (PI) di cui alla procedura. Per la suddetta Denuncia di Successione non si rileva accettazione di eredità.

* A [REDACTED] per i diritti pari a 2/9 di proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 2/9 di proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 2/9 di proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 3/9 di proprietà gli immobili riportati in NCEU a Foglio 24 Particella 256, riportato in NCEU a Foglio 26 Particella 51 Subalterno 4, soppresso che genera il Subalterno 8 e Subalterno 9 di cui alla procedura ed il Subalterno 12 a sua volta soppresso ed unito al Subalterno 12 costituiscono l'immobile riportato al Subalterno 13 di cui alla procedura, sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro del 24 dicembre 1998 repertorio n. 50/887 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 11 ottobre 2000 al numero di registro generale 7224 e numero di registro particolare 4682 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di proprietà e deceduto in data 7 novembre 1980 dell'immobile sito nel comune di Capannoli (PI)

di cui alla procedura. Per la suddetta Denuncia di Successione non si rileva accettazione di eredità.



* A [redacted] per i diritti pari a 12/54 di proprietà, [redacted] per i diritti pari a 8/54 di proprietà, [redacted] per i diritti pari a 8/54 di proprietà, [redacted] per i diritti pari a 8/54 di proprietà l'immobile riportato in NCEU a Foglio 26 Particella 51 Subalterno 3 soppresso che genera il Subalterno 8 e Subalterno 9 di cui alla procedura ed il Subalterno 10 a sua volta soppresso ed unito al Subalterno 12 costituiscono l'immobile riportato al Subalterno 13 di cui alla procedura, è pervenuto per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro del 24 dicembre 1998 repertorio n. 50/887 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 11 ottobre 2000 al numero di registro generale 7224 e numero di registro particolare 4682 da [redacted] per i diritti pari a 4/6 di proprietà e deceduto in data 7 novembre 1980 dell'immobile sito nel comune di Capannoli (PI) di cui alla procedura. Per la suddetta Denuncia di Successione non si rileva accettazione di eredità.

* A [redacted] per i diritti pari a 1/2 di proprietà la porzione di corte del Foglio 26 Particella 51, dal quale deriva parte dell'immobile riportato in NCEU a Foglio 26 Particella 51 Subalterno 12, soppresso ed unito al Subalterno 10 costituiscono l'immobile riportato al Subalterno 13 di cui alla procedura, è pervenuto per atto pubblico notarile di divisione del Notaio Edda Michelangeli del 12 dicembre 1994 repertorio n. 199949/17657 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 21 dicembre 1994 al numero di registro generale 7269 e numero di registro particolare 5297 da [redacted] ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/2 di proprietà dell'immobile sito nel comune di Capannoli (PI) di cui alla procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - VIA 2 OTTOBRE, 37

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Volterra aggiornate al 17/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Atto notarile il 08/05/2007
Reg. gen. 4532 - Reg. part. 1189
Quota: 1/2
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 95.000,00
Rogante: Notaio Gaudiano Anna
Data: 03/05/2007

N° repertorio: 32114

N° raccolta: 9788

Note: L'ipoteca riguarda l'immobile oggetto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli al fg. 26 part. 51 sub. 13 graffato con fg. 26 part. 537 sub. 2 oltre ai diritti di comproprietà dei Beni comuni non censibili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli e fg. 26 part. 51 subb. 8 e 11.

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Volterra il 08/05/2007

Reg. gen. 4532 - Reg. part. 1189

Quota: 1/2

Importo: € 190.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 95.000,00

Rogante: Notaio Gaudiano Anna

Data: 03/05/2007

N° repertorio: 32114

N° raccolta: 9788

Note: L'ipoteca riguarda l'immobile oggetto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli al fg. 26 part. 51 sub. 13 graffato con fg. 26 part. 537 sub. 2 oltre ai diritti di comproprietà dei Beni comuni non censibili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli e fg. 26 part. 51 subb. 8 e 11.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Volterra il 17/05/2023

Reg. gen. 4620 - Reg. part. 3400

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: I dati catastali riportati nel verbale di pignoramento identificano l'immobile con due particelle distinte: fg. 26 part. 51 sub. 13 e fg. 26 part. 537 sub. 2 e non come particelle graffate, così come da risultanze catastali. Inoltre le particelle fg. 26 part. 51 subb. 8 e 11, sono state erroneamente indicate come Beni Comuni non Censibili di proprietà 1/1. La nota di trascrizione del verbale di pignoramento riporta invece i dati catastali corretti. Il pignoramento è stato effettuato per la quota di 1/1 di proprietà in regime di comunione legale dei beni tra il sig. **** Omissis ****, **** Omissis ****, ., CON SEDE IN **** Omissis ****, ., E PER ESSA QUALE MANDATARIA, **** Omissis ****, ., CON SEDE IN **** Omissis ****.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - VIA 2 OTTOBRE, 37

Secondo il vigente RU del Comune di Capannoli l'immobile ricade in area denominata "Tessuti prevalentemente residenziali"; Ambiti di conservazione: Nuclei e centri storici, art. 8 NTA.

SI precisa che l'intera frazione di Santo Pietro Belvedere risulta classificata come UTOE "Santo Pietro Belvedere", Art. 35 NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - VIA 2 OTTOBRE, 37

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'unità immobiliare fa parte di un più ampio fabbricato costruito in data antecedente al 1 settembre 1967. Nel corso degli anni sono state eseguite modifiche all'unità immobiliare nel suo complesso in forza dei seguenti titoli edilizi:

per la realizzazione di opere abusive consistenti nella demolizione di volume in superfetazione, è stata rilasciata, ai sensi dell'art. 37 della L.R. n.52/99 dal Comune di Capannoli, in data 21 febbraio 2005, relativa attestazione di conformità in sanatoria n.2 del 21/01/2005 (pratica edilizia n.1884/2004);

che per piccole modifiche interne, consistenti nella demolizione e realizzazione di parete divisoria, chiusura di vani porta esistenti, apertura di un vano porta su parete non portante e di un altro su vano preesistente, è stata presentata in data 14/12/2004 Denuncia di Inizio Attività n.12419, con fine lavori avvenuta in data 28/02/2005;

che per piccole modifiche interne, consistenti nella costruzione di due paretine nel ripostiglio al piano terra, chiusura ed apertura di porte interne e leggera modifica della scala a comune, è stata presentata in data 31/10/2005 Denuncia di Inizio Attività n.10079, con fine lavori avvenuta in data 01/12/2005.

Oltre alle sopraccitate pratiche è stata realizzata la manutenzione della copertura con pratica n.3501/90, autorizzazione n.653 del 04/08/1990.

L'immobile non è dotato di Certificato di Abitabilità.

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 idrico.

Nella verifica della regolarità edilizia dell'immobile, secondo l'ultimo elaborato presente in atti presso il Comune di Capannoli, si segnalano difformità che eccedono i limiti delle tolleranze previste per legge e difformità palesi, sotto elencate:

- al piano terra la presenza di un servizio igienico nel sottoscala, non indicato negli elaborati grafici e un controsoffitto in cartongesso su tutto il locale;
 - nel locale cantina le pareti non si sono uniformi ma sono presenti nicchie e rientranze;
 - al piano primo nel w.c. è stato realizzato un controsoffitto che riduce l'altezza del locale sotto i 2,40 metri e non sono stati indicati alcuni gradini di dislivello tra i locali;
 - nella soffitta la scala di accesso non ha gradini uniformi e non è presente la tramezzatura di divisione con la soffitta.
 - Sono presenti canne fumarie e/cavedi tecnici non indicati in pianta.
 - Il prospetto Sud presenta delle incongruenze che però riguardano parti di immobile non di proprietà.
- La planimetria catastale presenta sostanzialmente le stesse difformità.

Gli impianti presenti: elettrico e idrico NON sono dotati di dichiarazioni di conformità previste per legge. Essendo tutti impianti sottotraccia e non visibili non si possono dare garanzie in merito alla loro funzionalità o

corretta esecuzione.

L'immobile ricade nell'ambito di applicazione del D.Lgs. n. 192/05, così come modificato dal D.Lgs. n. 311/06, e s.m.i., relativo alla certificazione energetica degli edifici: dal 1 luglio 2009. La certificazione energetica riguarda anche singole unità immobiliari.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - VIA 2 OTTOBRE, 37

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare fa parte di un più ampio fabbricato. Le parti a comune sono quelle sancite per legge. Da quanto emerso nel sopralluogo sono state riscontrate parti e servizi a comune tra le unità immobiliari limitrofe. Risultano presenti parti condominiali, oltre quelle nascenti dallo stato dei luoghi.

Si precisa che le parti condominiali sancite da atto notarile sono: l'ingresso, catastalmente identificato al fg. 26 part. 51 sub. 8 che è BCNC alla particella 51 sub.7, alla particella 51 sub.13 graffata con la particella 537 sub.2 e alla particella 51 sub. 6 graffata alle particelle 56 subb. 3 e 52; il vano scala, catastalmente identificato al fg. 26 part. 51 sub. 11 che è BCNC alla particella 51 sub.13 graffata con la particella 537 sub.2 e alla particella 51 sub. 6 graffata alle particelle 56 subb. 3 e 52.

Il CTU non può escludere o garantire su eventuali sottoservizi in attraversamento della proprietà, o comuni, in quanto non visibili.

Il condominio non ha amministratore.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - via 2 ottobre, 37**
Immobile terratetto per civile abitazione disposto su due livelli fuori tetta oltre a sottotetto non abitabile e scantinato, facente parte di più ampio aggregato urbano ubicato nel Comune di Capannoli, località Santo Pietro Belvedere, via 2 ottobre, 37. L'unità immobiliare è composta da: al piano scantinato da un locale ad uso cantina e un piccolo resede esclusivo pertinenziale della superficie di circa 15 mq, avente accesso da via del Giardino; al piano terra da un locale di sgombero con sottoscala, con accesso dal civico 39 di via 2 ottobre comunicante con il vano scala comune; al piano primo, avente accesso dal civico 37 di via 2 ottobre mediante ingresso e vano scala entrambi a comune, da pianerottolo esclusivo, cucina, pranzo, camera, guardaroba, disimpegno e w.c.; e al piano sottotetto, raggiungibile mediante disimpegno a comune e vano scala esclusivo, da soffitta soprastante il locale cucina del piano primo. All'immobile si accede direttamente da via 2 ottobre.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 51, Sub. 13, Categoria A4, Graffato Fg. 26 Parti. 537 Sub. 2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 75.082,00

CRITERIO DI STIMA

Criterion di stima: La stima è eseguita in maniera sintetica-comparativa, rapportata alla superficie lorda, comprensiva di muri perimetrali e tramezzature. Sono considerate la superficie dei singoli vani, la loro disposizione, nonché l'ubicazione dell'immobile, le strutture, le rifiniture e gli impianti, lo stato di conservazione e di manutenzione. I valori di stima e di riferimento sono quelli immobiliari di zona, raffrontati anche con i Borsini Immobiliari della FIMAA Federazione Italiana Mediatori ed Agenti d'Affari, e con le "quotazioni Agenzia del Territorio" rapportati e ponderati con lo specifico caso in esame.

Le quotazioni in esame sono state valutate ponderando i dati ufficiali relativi al Borsino immobiliare FIMAA 2012 e le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate relativi al primo semestre del 2023 il Borsino Immobiliare (novembre 2023) togliendo eventuali valori anomali e ottenendo i seguenti valori medi di mercato

EDIFICI RESIDENZIALI:= 865,00 euro/mq.

Per la determinazione del valore finale è stato detratto il 20% dovuto all'assenza di garanzia del bene venduto e per l'assenza delle conformità impiantistiche oltre alla detrazione delle spese per sanare o demolire gli abusi presenti.

Il valore totale di stima è arrotondato secondo le indicazioni della Circolare del 09/05/2019.

Solo parte delle difformità riscontrate possono essere sanate mentre parte delle opere richiede il ripristino dello stato dei luoghi.

Le difformità da sanare richiedono una spesa complessiva tra spese tecniche e sanzioni di circa 5.000,00 euro.

Le difformità non sanabili e di cui è previsto il ripristino dello stato dei luoghi con una spesa complessiva di circa 5.000,00 euro.

- **Bene N° 2** - Ente comune ubicato a Capannoli (PI) - via 2 ottobre, 37
Ingresso a comune catastalmente identificato al fg. 26 part. 51 sub. 8 è BCNC alla particella 51 sub.7, alla particella 51 sub.13 graffata con la particella 537 sub.2 e alla particella 51 sub. 6 graffata alle particelle 56 subb. 3 e 52.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 51, Sub. 8, Categoria E
- **Bene N° 3** - Ente comune ubicato a Capannoli (PI) - via 2 ottobre, 37
Vano scala condominiale, catastalmente identificato al fg. 26 part. 51 sub. 11 è BCNC alla particella 51 sub.13 graffata con la particella 537 sub.2 e alla particella 51 sub. 6 graffata alle particelle 56 subb. 3 e 52.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 51, Sub. 11, Categoria E

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Capannoli (PI) - via 2 ottobre, 37	86,80 mq	865,00 €/mq	€ 75.082,00	100,00%	€ 75.082,00
Bene N° 2 - Ente comune Capannoli (PI) - via 2 ottobre, 37	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Bene N° 3 - Ente comune Capannoli (PI) - via 2 ottobre, 37	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		

Valore di stima:	€ 75.082,00
------------------	-------------

Valore di stima: € 75.082,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%

Valore finale di stima: € 50.000,00

Il valore totale di stima è arrotondato secondo le indicazioni della Circolare del 09/05/2019.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

I dati catastali riportati nel verbale di pignoramento identificano l'immobile con due particelle distinte: fg. 26 part. 51 sub. 13 e fg. 26 part. 537 sub. 2 e non come particelle graffate, così come da risultanze catastali. Inoltre le particelle fg. 26 part. 51 subb. 8 e 11, sono state erroneamente indicate come Beni Comuni non Censibili di proprietà 1/1.

Si rimanda la responsabilità di controllo dell'effettiva assenza di dati sensibili al soggetto che effettuerà la pubblicazione della presente perizia e dei relativi allegati.

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.

Pisa, li 15/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Mordagà Mirko

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - via 2 ottobre, 37
Immobile terratetto per civile abitazione disposto su due livelli fuori tetta oltre a sottotetto non abitabile e scantinato, facente parte di più ampio aggregato urbano ubicato nel Comune di Capannoli, località Santo Pietro Belvedere, via 2 ottobre, 37. L'unità immobiliare è composta da: al piano scantinato da un locale ad uso cantina e un piccolo resede esclusivo pertinenziale della superficie di circa 15 mq, avente accesso da via del Giardino; al piano terra da un locale di sgombero con sottoscala, con accesso dal civico 39 di via 2 ottobre comunicante con il vano scala comune; al piano primo, avente accesso dal civico 37 di via 2 ottobre mediante ingresso e vano scala entrambi a comune, da pianerottolo esclusivo, cucina, pranzo, camera, guardaroba, disimpegno e w.c.; e al piano sottotetto, raggiungibile mediante disimpegno a comune e vano scala esclusivo, da soffitta soprastante il locale cucina del piano primo. All'immobile si accede direttamente da via 2 ottobre. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 51, Sub. 13, Categoria A4, Graffato Fg. 26 Parti. 537 Sub. 2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il vigente RU del Comune di Capannoli l'immobile ricade in area denominata "Tessuti prevalentemente residenziali"; Ambiti di conservazione: Nuclei e centri storici, art. 8 NTA. SI precisa che l'intera frazione di Santo Pietro Belvedere risulta classificata come UTOE "Santo Pietro Belvedere", Art. 35 NTA.
- **Bene N° 2** - Ente comune ubicato a Capannoli (PI) - via 2 ottobre, 37
Ingresso a comune catastalmente identificato al fg. 26 part. 51 sub. 8 è BCNC alla particella 51 sub.7, alla particella 51 sub.13 graffata con la particella 537 sub.2 e alla particella 51 sub. 6 graffata alle particelle 56 subb. 3 e 52. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 51, Sub. 8, Categoria E
- **Bene N° 3** - Ente comune ubicato a Capannoli (PI) - via 2 ottobre, 37
Vano scala condominiale, catastalmente identificato al fg. 26 part. 51 sub. 11 è BCNC alla particella 51 sub.13 graffata con la particella 537 sub.2 e alla particella 51 sub. 6 graffata alle particelle 56 subb. 3 e 52. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 51, Sub. 11, Categoria E

Prezzo base d'asta: € 50.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 85/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Capannoli (PI) - via 2 ottobre, 37		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 51, Sub. 13, Categoria A4, Graffato Fg. 26 Parti. 537 Sub. 2	Superficie	86,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo era in uno stato conservativo mediocre e arredato.		
Descrizione:	Immobile terratetto per civile abitazione disposto su due livelli fuori tetta oltre a sottotetto non abitabile e scantinato, facente parte di più ampio aggregato urbano ubicato nel Comune di Capannoli, località Santo Pietro Belvedere, via 2 ottobre, 37. L'unità immobiliare è composta da: al piano scantinato da un locale ad uso cantina e un piccolo resede esclusivo pertinenziale della superficie di circa 15 mq, avente accesso da via del Giardino; al piano terra da un locale di sgombero con sottoscala, con accesso dal civico 39 di via 2 ottobre comunicante con il vano scala comune; al piano primo, avente accesso dal civico 37 di via 2 ottobre mediante ingresso e vano scala entrambi a comune, da pianerottolo esclusivo, cucina, pranzo, camera, guardaroba, disimpegno e w.c.; e al piano sottotetto, raggiungibile mediante disimpegno a comune e vano scala esclusivo, da soffitta soprastante il locale cucina del piano primo. All'immobile si accede direttamente da via 2 ottobre.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Ente comune			
Ubicazione:	Capannoli (PI) - via 2 ottobre, 37		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Ente comune Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 51, Sub. 8, Categoria E		
Descrizione:	Ingresso a comune catastalmente identificato al fg. 26 part. 51 sub. 8 è BCNC alla particella 51 sub.7, alla particella 51 sub.13 graffata con la particella 537 sub.2 e alla particella 51 sub. 6 graffata alle particelle 56 subb. 3 e 52.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 3 - Ente comune			
Ubicazione:	Capannoli (PI) - via 2 ottobre, 37		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Ente comune Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 51, Sub. 11, Categoria E		
Descrizione:	Vano scala condominiale, catastalmente identificato al fg. 26 part. 51 sub. 11 è BCNC alla particella 51 sub.13 graffata con la particella 537 sub.2 e alla particella 51 sub. 6 graffata alle particelle 56 subb. 3 e 52.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		