
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia di aggiornamento dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pagni Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 29/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino 66A, piano T/1	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino.....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino.....	5
Lotto UNO	6
Lotto due	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino 66A, piano T/1	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino.....	6
Confini	7
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino 66A, piano T/1	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino.....	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino 66A, piano T/1	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino.....	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino 66A, piano T/1	8
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino 66A, piano T/1	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino.....	8
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino 66A, piano T/1	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino.....	9
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino 66A, piano T/1	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino.....	10

Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino 66A, piano T/1.....	10
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino 66A, piano T/1.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino.....	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino 66A, piano T/1.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino 66A, piano T/1.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino 66A, piano T/1.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino 66A, piano T/1.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino 66A, piano T/1.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino 66A, piano T/1.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
LOTTO n° 1.....	18
LOTTO n° 2.....	19

Riepilogo bando d'asta	21
Lotto UNO	21
Lotto DUE	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 29/2022 del R.G.E.....	22
Lotto Uno - Prezzo base d'asta: € 240.000,00	22
Lotto DUE - Prezzo base d'asta: € 4.000,00	22

INCARICO

All'udienza del 10/08/2022, il sottoscritto Geom. Pagni Marco, con studio in Via Provinciale Francesca, 282 - 56020 - Santa Maria a Monte (PI), email marco@studiotecnicopagni.it, PEC marco.pagni@geopec.it, Tel. +39 331.4433325, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/08/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 02/05/2024 su richiesta del professionista delegato alla vendita procedo ad una integrazione della perizia con riguardo alla descrizione della normativa urbanistica dei beni ed una specifica del diritto di proprietà con riguardo ai terreni agricoli (bene n° 3 della presente - parte del bene n° 2 della originaria perizia) e consequenziale aggiornamento dei valori di stima.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino 66A, piano T/1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - LOCALITÀ MORTAINO 66A, PIANO T/1

Trattasi di porzione da terra a tetto di maggior fabbricato bifamiliare con annesso resede esclusivo; la porzione oggetto di procedura comprende una unità immobiliare per civile abitazione articolata fra piano terra e primo e così composta:

- a piano terra soggiorno-pranzo, cantina, disimpegno e wc oltre ampio loggiato;
 - al piano primo, raggiungibile da scala interna esclusiva, disimpegno, tre camere, ed ampio terrazzo.
- Il tutto ampio resede urbano che la circonda e tre particelle di terreno agricolo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - LOCALITÀ MORTAINO

Trattasi di terreno agricolo composto da n° 3 particella nell'immediato dell'abitazione descritta al bene n° 1, il tutto come da descrizione del reperito ed allegato CDU.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - LOCALITÀ MORTAINO

Trattasi di terreno agricolo composto da n° 5 particella nell'immediato dell'abitazione descritta al bene n° 1, il tutto come da descrizione del reperito ed allegato CDU.

LOTTO UNO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino 66A, piano T/1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino

LOTTO DUE

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - LOCALITÀ MORTAINO 66A, PIANO T/1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - LOCALITÀ MORTAINO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- *****Omissis***** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - LOCALITÀ MORTAINO

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

- *****Omissis***** (Proprietà 1/2)

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

- *****Omissis***** (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - LOCALITÀ MORTAINO 66A, PIANO T/1

Il compendio confina a ovest e a nord con beni proprietà Gotti-Lega e/o aventi causa, a est con botro di mortaino.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - LOCALITÀ MORTAINO

Il compendio confina a ovest e a nord con beni proprietà Gotti-Lega e/o aventi causa, a est con botro di mortaino.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - LOCALITÀ MORTAINO

Il compendio confina a ovest e a nord con beni proprietà Gotti-Lega e/o aventi causa, a est con botro di mortaino.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - LOCALITÀ MORTAINO 66A, PIANO T/1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	145,00 mq	172,00 mq	1	172,00 mq	2,80 m	T/1
terrazzo	25,00 mq	25,00 mq	0.25	6,25 mq	0,00 m	1
Terrazzo	67,00 mq	67,00 mq	0.1	6,70 mq	0,00 m	1
Cantina	55,00 mq	67,00 mq	0.4	13,40 mq	2,53 m	T
Resede	450,00 mq	450,00 mq	0.1	45,00 mq	0,00 m	T
loggiato	18,00 mq	18,00 mq	0.25	4,50 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				247,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				247,85 mq		

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - LOCALITÀ MORTAINO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3.115,00 mq	3.115,00 mq	1	3.115,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3.115,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3.115,00 mq		

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - LOCALITÀ MORTAINO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	8.145,00 mq	8.145,00 mq	1	8.145,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				8.145,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8.145,00 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - LOCALITÀ MORTAINO 66A, PIANO T/1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	743	4		A2	2	10	287 mq	1187,85 €	T/1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - LOCALITÀ MORTAINO 66A, PIANO T/1

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
24	650				Seminativo	3	480 mq	1,61 €	1,24 €	
24	657				Seminativo	3	35 mq	0,12 €	0,09 €	
24	739				Seminativo	3	2600 mq	8,73 €	6,71 €	

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - LOCALITÀ MORTAINO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
24	651				Seminativo	3	220 mq	0,74 €	0,57 €	
24	652				Seminativo		5420 mq	18,19 €	14 €	
24	654				Seminativo	3	60 mq	0,2 €	0,15 €	
24	655				Seminativo	3	2400 mq	8,06 €	6,2 €	
24	656				Seminativo	3	45 mq	0,15 €	0,12 €	

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - LOCALITÀ MORTAINO 66A, PIANO T/1

Importante

Considerata la natura del compendio immobiliare oggetto di alienazione, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare, tramite proprio tecnico professionista di fiducia, le evenienze e peculiarità esposte nell'elaborato peritale. Contestualmente è buona prassi confrontarsi anche con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Capannoli per concordare e coordinare eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato di fatto dei luoghi, monetizzazioni per mancato reperimento degli standard, etc.

Note

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito, il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Eventuali costi di regolarizzazione in base al tipo di abuso (due diligence urbanistico - edilizia), quantificazione dei costi da decurtare dal valore di stima (D.L. 27 giugno 2015, n. 83, Pubblicato su GU il 27/06/2015 al n. 147, convertito con modifiche in L. 6 agosto 2015 n. 132, su G.U. del 20/08/2015):

Per l'eventuale regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate non emerse in questa fase per una eventuale carenza documentale da parte dell'uff. tecnico comunale sono considerati con attribuzione di un deprezzamento del valore stimato finale per il rischio assunto per mancata garanzia.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - LOCALITÀ MORTAINO

Nn da segnalare.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - LOCALITÀ MORTAINO

Con riguardo al bene n° 3 (particelle si rileva che per gli stessi il **Verbale di pignoramento immobiliare** Trascritto a Volterra il 24/03/2022 - Reg. gen. 2570 - Reg. part. 1936 - Quota: 1/1 A favore di ***Omissis*** Contro ****Omissis**** Si rileva che il pignoramento colpisce i terreni descritti dalle particelle 651, 652, 654, 655 e 656 del foglio 24 (bene n°3) per la quota di 1/1 in conto a ***Omissis*** mentre detti beni sono in proprietà allo stesso esecutato per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - LOCALITÀ MORTAINO 66A, PIANO T/1

Lo stato conservativo generale è buono, con necessità di mirate opere manutentive e di rinnovamento funzionale; si evidenzia la presenza di punti di apparente cedimento sull'angolo sud-est del fabbricato (in angolo del loggiato).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - LOCALITÀ MORTAINO

Trattasi di terreno agricolo in stato di semiabbandono non lavorato e in parte ricoperto da arbusti e vegetazione spontanea.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - LOCALITÀ MORTAINO

Trattasi di terreno agricolo in stato di semiabbandono non lavorato e in parte ricoperto da arbusti e vegetazione spontanea.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - LOCALITÀ MORTAINO 66A, PIANO T/1

Dalla disamina della documentazione agli atti e da ricerche condotte in proposito non sono emersi censi, livelli o uso civici gravanti gli immobili in trattazione.

Dalla disamina della relazione notarile sostitutiva in atti, emerge Costituzione di diritti reali a titolo oneroso concernente servitù di veduta, trascritto presso la Conservatoria di Volterra il 14/04/2021 ai nn.3076/2235 scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notar CASAROSA SABRINA (SAN MINIATO) del 07/04/2021,

rep.33283/17428, contro ***Omissis***, gravante sull'immobile al catasto Fabbricati

Fl.24 p.lla 743 sub. 4 (allegata copia dell'atto). Infine si rimanda all'atto di provenienza reperito ed allegato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - LOCALITÀ MORTAINO 66A, PIANO T/1

Fondazioni: c.a.

Esposizione: sud-est

Altezza interna utile: 2,70 (media)

Str. verticali: muratura finite a civile

Solai: latero-cemento

Copertura: a falde

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: intonaco civile tinteggiato

Pavimentazione interna: ceramiche commerciali
Infissi esterni ed interni: ante a battente in legno e vetro, porte tamburate,
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, mancano termosifoni

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - LOCALITÀ MORTAINO

Trattasi di terreno agricolo

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - LOCALITÀ MORTAINO

Trattasi di terreno agricolo

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - LOCALITÀ MORTAINO 66A, PIANO T/1

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

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e il proprio nucleo familiare.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - LOCALITÀ MORTAINO

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

I beni risultano nella disponibilità dall'esecutato e comunque risultano in stato di semiabbandono.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - LOCALITÀ MORTAINO

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

I beni risultano nella disponibilità dall'esecutato per la quota di 1/2 della piena proprietà indivisa e comunque risultano in stato di semiabbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - LOCALITÀ MORTAINO 66A, PIANO T/1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/07/1971 al 18/07/2003	***Omissis***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Edda Michelangeli	15/07/1971	102730	4078
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Volterra	10/08/1971	4221	3188
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/07/2003 al 03/02/2023	***Omissis***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Anna Gaudiano	18/07/2003	28001	6564
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Volterra	26/07/2003	6791	4474
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - LOCALITÀ MORTAINO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/07/1971 al 18/07/2003	***Omissis***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Edda Michelangeli	15/07/1971	102730	4078
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Volterra	10/08/1971	4221	3188
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/07/2003 al 03/02/2023	***Omissis***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Anna Gaudiano	18/07/2003	28001	6564
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Volterra	26/07/2003	6791	4474
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

--	--	--	--	--	--

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - LOCALITÀ MORTAINO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/07/1971 al 18/07/2003	***Omissis***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Edda Michelangeli	15/07/1971	102730	4078
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Volterra	10/08/1971	4221	3188
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/07/2003 al 03/02/2023	***Omissis***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Anna Gaudiano	18/07/2003	28001	6564
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Volterra	26/07/2003	6792	4475
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - LOCALITÀ MORTAINO 66A, PIANO T/1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo fondiario
 Iscritto a Volterra il 26/07/2003
 Reg. gen. 6793 - Reg. part. 1425
 Quota: 1/1
 Importo: € 300.000,00
 A favore di ***Omissis***
 Contro ***Omissis***
 Formalità a carico della procedura

Capitale: € 150.000,00
Rogante: Anna Gaudiano
Data: 18/07/2003
N° repertorio: 28002
N° raccolta: 6565

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Volterra il 06/03/2008
Reg. gen. 2094 - Reg. part. 401
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Anna Gaudiano
Data: 29/02/2008
N° repertorio: 32958
N° raccolta: 10499

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Volterra il 24/03/2022
Reg. gen. 2570 - Reg. part. 1936
Quota: 1/1
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Formalità a carico della procedura

*Si rileva che il pignoramento colpisce i terreni descritti dalle particelle 651, 652, 654, 655 e 656 del foglio 24 (bene n°3) per la quota di 1/1 in conto a ***Omissis*** mentre detti beni sono in proprietà allo stesso esecutato per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà.*

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - LOCALITÀ MORTAINO

Iscrizioni

nn

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Volterra il 24/03/2022
Reg. gen. 2570 - Reg. part. 1936
Quota: 1/1
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***

*Si rileva che il pignoramento colpisce i terreni descritti dalle particelle 651, 652, 654, 655 e 656 del foglio 24 (bene n°3) per la quota di 1/1 in conto a ***Omissis*** mentre detti beni sono in proprietà allo stesso esecutato per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà.*

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - LOCALITÀ MORTAINO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Volterra il 03/01/2014
Reg. gen. 44 - Reg. part. 8
Quota: 1/1
Importo: € 130.000,00
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Capitale: € 86.547,39
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Volterra il 03/06/2014
Reg. gen. 3400 - Reg. part. 478
Quota: 1/1
Importo: € 245.000,00
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Capitale: € 231.621,91
Data: 03/06/2014
- **Ipoteca su concessione amministrativa** derivante da avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Volterra il 18/09/2018
Reg. gen. 7205 - Reg. part. 1034
Quota: 1/1
Importo: € 506.456,86
Contro ***Omissis***
Capitale: € 253.228,43
Data: 18/09/2018
N° repertorio: 7205
N° raccolta: 1034

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Volterra il 24/03/2022
Reg. gen. 2570 - Reg. part. 1936
Quota: 1/1
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***

*Si rileva che il pignoramento colpisce i terreni descritti dalle particelle 651, 652, 654, 655 e 656 del foglio 24 (bene n°3) per la quota di 1/1 in conto a ***Omissis*** mentre detti beni sono in proprietà allo stesso esecutato per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà.*

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - LOCALITÀ MORTAINO 66A, PIANO T/1

L'area su cui sorge l'immobile che ricomprende l'unità abitativa oggetto di procedura ricade all'interno dell'U.T.A. di Santo Pietro Belvedere (art. 31 delle N.T.A. del R.U.) in *Le aree a prevalente funzione agricola* (art. 25 delle N.T.A. del R.U.), normato anche dalla L.R. 65/2014 per la disciplina generale delle zone agricole.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - LOCALITÀ MORTAINO

Il terreno identificato dalle particelle 650, 657 ricade all'interno dell'U.T.A. di Santo Pietro Belvedere (art. 31 delle N.T.A. del R.U.) in *Le aree a prevalente funzione agricola* (art. 25 delle N.T.A. del R.U.), normato anche dalla L.R. 65/2014 per la disciplina generale delle zone agricole.

Il terreno identificato dalla particella 739 ricade in parte all'interno dell'U.T.O.E. di Capannoli (art. 30 delle N.T.A.) in *Ambito paesaggistico del versante collinare* (art. 26 delle N.T.A. del R.U.) e in parte all'interno dell'U.T.A. di *Santo Pietro Belvedere* (art. 31 delle N.T.A. del R.U.) in *Le aree a prevalente funzione agricola* (art. 25 delle N.T.A. del R.U.), il tutto normato anche dalla L.R. 65/2014 per la disciplina generale delle zone agricole.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - LOCALITÀ MORTAINO

Il terreno identificato dalle particelle 652, 654, 655, 656 ricade all'interno dell'U.T.A. di Santo Pietro Belvedere (art. 31 delle N.T.A. del R.U.) in *Le aree a prevalente funzione agricola* (art. 25 delle N.T.A. del R.U.), normato anche dalla L.R. 65/2014 per la disciplina generale delle zone agricole.

Il terreno identificato dalla particella 651 ricade in parte all'interno dell'U.T.O.E. di Capannoli (art. 30 delle N.T.A.) in *Ambito paesaggistico del versante collinare* (art. 26 delle N.T.A. del R.U.) e in parte all'interno dell'U.T.A. di *Santo Pietro Belvedere* (art. 31 delle N.T.A. del R.U.) in *Le aree a prevalente funzione agricola* (art. 25 delle N.T.A. del R.U.), il tutto normato anche dalla L.R. 65/2014 per la disciplina generale delle zone agricole.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - LOCALITÀ MORTAINO 66A, PIANO T/1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Da indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Capannoli è emerso che l'edificio comprendente l'unità oggetto di procedura è stata edificata in data successiva al 01.09.1967, e precisamente come segue:

- Licenza edilizia 897 del 28/10/1971
- Concessione edilizia 1365 del 1977
- Licenza edilizia 86 del 18/01/1978
- Concessione edilizia 1037 del 18/10/1988
- Concessione edilizia in sanatoria 2173 del 28/01/1999
- DIA °973 28/06/1999 per installazione deposito GPL
- DIA 20/05/2003 prot. 4838
- DIA 29/09/2006 prot. 1603
- SCIA °3371 del 19/09/2020 prot. 8037

- attestazione di abitabilità del 19/01/2012

Notizie in merito agli impianti e all'APE: con riguardo all'attestato di prestazione energetica l'unità immobiliare oggetto di procedura non è dotata di APE in corso di validità. In merito agli impianti che corredano l'unità immobiliare abitativa oggetto di procedura gli stessi sono da ritenersi conformi alla loro epoca realizzativa, all'interno dell'ultima pratica edilizia intercorsa sul bene in trattazione, a corredo dell'abitabilità sono allegate

le certificazioni impiantistiche; tuttavia per alcune opere illegittime intercorse (collegamento della cantina con all'unità abitativa) fra le quali spicca l'evidente realizzazione della cucina nel locale cantina anziché dove gli elaborati grafici ne legittimano la collocazione, l'impiantistica allo stato di fatto non risulta conforme a quella dichiarata e certificata e quindi gli impianti sono da ritenersi non conformi e necessitanti di adeguamento e certificazione.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla rappresentazione dei grafici allegati all'ultimo titolo, in particolare per una apertura su parete strutturale fra il locale cantina e il soggiorno al piano terra.

Note

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito, il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Per l'eventuale regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate non emerse in questa fase per una eventuale carenza documentale da parte dell'uff. tecnico comunale sono considerati con attribuzione di un deprezzamento del valore stimato finale per il rischio assunto per mancata garanzia.

Importante

Considerata la natura del compendio immobiliare oggetto di alienazione, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare, tramite proprio tecnico professionista di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale. Contestualmente è buona prassi confrontarsi anche con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Capannoli per concordare e coordinare eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato di fatto dei luoghi, monetizzazioni per mancato reperimento degli standard, etc.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - LOCALITÀ MORTAINO

Le risultanze urbanistiche relative alle singole particelle che compongono il terreno agricolo come da allegato CDU.

Al sopralluogo i terreni consistevano in terreni incolti.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - LOCALITÀ MORTAINO

Le risultanze urbanistiche relative alle singole particelle che compongono il terreno agricolo come da allegato CDU.

Al sopralluogo i terreni consistevano in terreni incolti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - LOCALITÀ MORTAINO 66A, PIANO T/1

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.
Il maggior complesso che ricomprende l'unità consiste di maggior edificio del tipo bifamiliare.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - LOCALITÀ MORTAINO

Trattasi di terreno agricolo

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - LOCALITÀ MORTAINO

Trattasi di terreno agricolo

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di due lotti così costituiti:

LOTTO N° 1

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino 66A, piano T/1
Trattasi di porzione da terra a tetto di maggior fabbricato bifamiliare con annesso resede esclusivo; la porzione oggetto di procedura comprende una unità immobiliare per civile abitazione articolata fra piano terra e primo e così composta: - a piano terra soggiorno-pranzo, cantina, disimpegno e wc oltre ampio loggiato; - al piano primo, raggiungibile da scala interna esclusiva, disimpegno, tre camere, ed ampio terrazzo. Il tutto ampio resede urbano che la circonda.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 743, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 270.000,00
Il procedimento di stima utilizzato è il Market Comparison Approach (in sigla MCA) che rappresenta una formalizzazione razionale del metodo di comparazione diretta; Il MCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili, compravenduti di recente e di prezzo noto o in alternativa nella impossibilità di reperire immobili compravenduti nel medesimo segmento di mercato.
Il valore indicato quale prezzo a base d'asta, in considerazione della particolare modalità di alienazione

dell'immobile, tiene conto inoltre degli aspetti relativi alle garanzie circa la regolarità edilizio-urbanistica e catastale, avendo depurato il valore staggito degli eventuali costi per regolarizzazioni ed aggiornamenti edilizio/urbanistici e catastali.

- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino
 Trattasi di terreno agricolo composto da n° 3 particella nell'immediato dell'abitazione descritta al bene n° 1, il tutto come da descrizione del reperito ed allegato CDU.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 650, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 657, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 739, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 5.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Capannoli (PI) - Località Mortaino 66A, piano T/1	247,85 mq	1.100,00 €/mq	€ 272.635,00	100,00%	€ 270.000,00
Bene N° 2 - Terreno Capannoli (PI) - Località Mortaino	3.115,00 mq	1,50 €/mq	€ 4.672,00	100,00%	€ 5.000,00
				Valore di stima:	€ 275.000,00

Valore di stima: € 275.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10.000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	10.000,00	€

Valore finale di stima LOTTO 1: € 240.000,00

LOTTO N° 2

- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino
 Trattasi di terreno agricolo composto da n° 8 particella nell'immediato dell'abitazione descritta al bene n° 1, il tutto come da descrizione del reperito ed allegato CDU.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 651, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 652, Qualità

Seminativo - Fg. 24, Part. 654, Qualità Seminatoivo - Fg. 24, Part. 655, Qualità Seminatoivo - Fg. 24, Part. 656, Qualità Seminatoivo -

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 2.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Capannoli (PI) - Località Mortaino	8.145,00 mq	0,50 €/mq	€ 4.207,50	50,00%	€ 2.000,00
				Valore di stima:	€ 2.000,00

Valore di stima: € 2.000,00

Valore finale di stima LOTTO 2: € 2.000,00

Santa Maria a Monte, li 13/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pagni Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 5 Visure e schede catastali

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino 66A, piano T/1
Trattasi di porzione da terra a tetto di maggior fabbricato bifamiliare con annesso resede esclusivo; la porzione oggetto di procedura comprende una unità immobiliare per civile abitazione articolata fra piano terra e primo e così composta: - a piano terra soggiorno-pranzo, cantina, disimpegno e wc oltre ampio loggiato; - al piano primo, raggiungibile da scala interna esclusiva, disimpegno, tre camere, ed ampio terrazzo. Il tutto ampio resede urbano che la circonda. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 743, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Capannoli è emerso che l'edificio comprendente l'unità oggetto di procedura è stato edificato in data successiva al 01.09.1967, e precisamente come segue: - Licenza edilizia 897 del 28/10/1971 - Concessione edilizia 1365 del 1977 - Licenza edilizia 86 del 18/01/1978 - Concessione edilizia 1037 del 18/10/1988 - Concessione edilizia in sanatoria 2173 del 28/01/1999 - DIA °973 28/06/1999 per installazione deposito GPL - DIA 20/05/2003 prot. 4838 - DIA 29/09/2006 prot. 1603 - SCIA °3371 del 19/09/2020 prot. 8037 - attestazione di abitabilità del 19/01/2012 Lo stato dei luoghi non corrispondere alla rappresentazione dei grafici allegati all'ultimo titolo, in particolare per una apertura su parete strutturale fra il locale cantina e il soggiorno al piano terra.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino
Trattasi di terreno agricolo composto da n° 3 particella nell'immediato dell'abitazione descritta al bene n° 1, il tutto come da descrizione del reperito ed allegato CDU.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 650, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 657, Qualità Seminativo Fg. 24, Part. 739, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Le risultanze urbanistiche relative alle singole particelle che compongono il terreno agricolo come da allegato CDU.

Prezzo base d'asta: € 240.000,00

LOTTO DUE

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino
Trattasi della quota di 1/2 indivisa di terreno agricolo composto da n° 5 particella nell'immediato dell'abitazione descritta al bene n° 1, il tutto come da descrizione del reperito ed allegato CDU.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 651, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 652, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 654, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 655, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 656, Qualità Seminativo. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Le risultanze urbanistiche relative alle singole particelle che compongono il terreno agricolo come da allegato CDU.

Prezzo base d'asta: € 4.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 29/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNO - PREZZO BASE D'ASTA: € 240.000,00

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Capannoli (PI) - Località Mortaino 66A, piano T/1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 743, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	247,85 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo generale è buono, con necessità di mirate opere manutentive e di rinnovamento funzionale; si evidenzia la presenza di punti di apparente cedimento sull'angolo sud-est del fabbricato (in angolo del loggiato).		
Descrizione:	Trattasi di porzione da terra a tetto di maggior fabbricato bifamiliare con annesso resede esclusivo; la porzione oggetto di procedura comprende una unità immobiliare per civile abitazione articolata fra piano terra e primo e così composta: - a piano terra soggiorno-pranzo, cantina, disimpegno e wc oltre ampio loggiato; - al piano primo, raggiungibile da scala interna esclusiva, disimpegno, tre camere, ed ampio terrazzo. Il tutto ampio resede urbano che la circonda.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Capannoli (PI) - Località Mortaino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 650, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 657, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 739, Qualità Seminativo	Superficie	3.115,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di terreno agricolo in stato di semiabbandono non lavorato e in parte ricoperto da arbusti e vegetazione spontanea.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo composto da n° 3 particella nell'immediato dell'abitazione descritta al bene n° 1, il tutto come da descrizione del reperito ed allegato CDU.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO DUE - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.000,00

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Capannoli (PI) - Località Mortaino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 651, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 652, Qualità	Superficie	8.145,00 mq

	Seminativo - Fg. 24, Part. 654, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 655, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 656, Qualità Seminativo		
Stato conservativo:	Trattasi di terreno agricolo in stato di semiabbandono non lavorato e in parte ricoperto da arbusti e vegetazione spontanea.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo composto da n° 5 particella nell'immediato dell'abitazione descritta al bene n° 1, il tutto come da descrizione del reperito ed allegato CDU.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Appendice a Perizia di aggiornamento (deposito del 13/05/2024) dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pagni Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 29/2022 del R.G.E. per correzione di refuso nell'indicazione dell'importo finale di stima del lotto n° 2 promossa da

- **OMISSIS** -

Codice fiscale: - OMISSIS -

contro

- **OMISSIS** -

Codice fiscale: - OMISSIS -

- OMISSIS -

- OMISSIS -



SOMMARIO

Stima / Formazione lotti	2
LOTTO n° 1	
2	
LOTTO n° 2	
3	
Riepilogo bando d'asta	4
Lotto UNO	
4	
Lotto DUE	
4	
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 29/2022 del R.G.E.....	5
Lotto Uno - Prezzo base d'asta: € 240.000,00	
5	
Lotto DUE - Prezzo base d'asta: € 2.000,00	
5	

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di due lotti così costituiti:

LOTTO N° 1

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino 66A, piano T/1
Trattasi di porzione da terra a tetto di maggior fabbricato bifamiliare con annesso resede esclusivo; la porzione oggetto di procedura comprende una unità immobiliare per civile abitazione articolata fra piano terra e primo e così composta: - a piano terra soggiorno-pranzo, cantina, disimpegno e wc oltre ampio loggiato; - al piano primo, raggiungibile da scala interna esclusiva, disimpegno, tre camere, ed ampio terrazzo. Il tutto ampio resede urbano che la circonda.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 743, Sub. 4, Categoria A2



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

Valore di stima del bene: € 270.000,00

Il procedimento di stima utilizzato è il Market Comparison Approach (in sigla MCA) che rappresenta una formalizzazione razionale del metodo di comparazione diretta; Il MCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili, compravenduti di recente e di prezzo noto o in alternativa nella impossibilità di reperire immobili compravenduti nel medesimo segmento di mercato. Il valore indicato quale prezzo a base d'asta, in considerazione della particolare modalità di alienazione dell'immobile, tiene conto inoltre degli aspetti relativi alle garanzie circa la regolarità edilizio-urbanistica e catastale, avendo depurato il valore staggito degli eventuali costi per regolarizzazioni/ aggiornamenti edilizio/urbanistici e catastali.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino

Trattasi di terreno agricolo composto da n° 3 particella nell'immediato dell'abitazione descritta al bene n° 1, il tutto come da descrizione del reperito ed allegato CDU.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 650, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 657, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 739, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 5.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Capannoli (PI) - Località Mortaino 66A,	247,85 mq	1.100,00 €/mq	€ 272.635,00	100,00%	€ 270.000,00
Bene N° 2 - Terreno Capannoli (PI) - Località Mortaino	3.115,00 mq	1,50 €/mq	€ 4.672,00	100,00%	€ 5.000,00
				Valore di stima:	€ 275.000,00

Valore di stima: € 275.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10.000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	10.000,00	€

Valore finale di stima LOTTO 1: € 240.000,00

LOTTO N° 2

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino

Trattasi di terreno agricolo composto da n° 8 particella nell'immediato dell'abitazione descritta al bene n° 1, il tutto come da descrizione del reperito ed allegato CDU.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 651, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 652, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 654, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 655, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 656, Qualità Seminativo -

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Valore

di stima del bene: € 2.000,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale arrotondato
Bene N° 3 - Terreno Capannoli (PI) - Località Mortaino	8.145,00 mq	0,50 €/mq	€ 4.207,50	50,00%	€ 2.000,00
				Valore di stima:	€ 2.000,00

Valore di stima: € 2.000,00

Valore finale di stima LOTTO 2: € 2.000,00

Santa Maria a Monte, li 17/05/2024
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pagni Marco



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino 66A, piano T/1
Trattasi di porzione da terra a tetto di maggior fabbricato bifamiliare con annesso resede esclusivo; la porzione oggetto di procedura comprende una unità immobiliare per civile abitazione articolata fra piano terra e primo e così composta: - a piano terra soggiorno-pranzo, cantina, disimpegno e wc oltre ampio loggiato; - al piano primo, raggiungibile da scala interna esclusiva, disimpegno, tre camere, ed ampio terrazzo. Il tutto ampio resede urbano che la circonda. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 743, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Capannoli è emerso che l'edificio comprendente l'unità oggetto di procedura è stato edificato in data successiva al 01.09.1967, e precisamente come segue: - Licenza edilizia 897 del 28/10/1971 - Concessione edilizia 1365 del 1977 - Licenza edilizia 86 del 18/01/1978 - Concessione edilizia 1037 del 18/10/1988 - Concessione edilizia in sanatoria 2173 del 28/01/1999 - DIA °973 28/06/1999 per installazione deposito GPL - DIA 20/05/2003 prot. 4838 - DIA 29/09/2006 prot. 1603 - SCIA °3371 del 19/09/2020 prot. 8037 - attestazione di abitabilità del 19/01/2012 Lo stato dei luoghi non corrispondere alla rappresentazione dei grafici allegati all'ultimo titolo, in particolare per una apertura su parete strutturale fra il locale cantina e il soggiorno al piano terra.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino
Trattasi di terreno agricolo composto da n° 3 particella nell'immediato dell'abitazione descritta al bene n° 1, il tutto come da descrizione del reperito ed allegato CDU.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 650, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 657, Qualità



Seminativo Fg. 24, Part. 739, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Le risultanze urbanistiche relative alle singole particelle che compongono il terreno agricolo come da allegato CDU.

Prezzo base d'asta: € 240.000,00

LOTTO DUE

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino
Trattasi della quota di 1/2 indivisa di terreno agricolo composto da n° 5 particella nell'immediato dell'abitazione descritta al bene n° 1, il tutto come da descrizione del reperito ed allegato CDU.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 651, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 652, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 654, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 655, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 656, Qualità Seminativo. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Le risultanze urbanistiche relative alle singole particelle che compongono il terreno agricolo come da allegato CDU.

Prezzo base d'asta: € 2.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 29/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNO - PREZZO BASE D'ASTA: € 240.000,00

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Capannoli (PI) - Località Mortaino 66A, piano T/1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 743, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	247,85 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo generale è buono, con necessità di mirate opere manutentive e di rinnovamento funzionale; si evidenzia la presenza di punti di apparente cedimento sull'angolo sud-est del fabbricato (in angolo del loggiato).		
Descrizione:	Trattasi di porzione da terra a tetto di maggior fabbricato bifamiliare con annesso resede esclusivo; la porzione oggetto di procedura comprende una unità immobiliare per civile abitazione articolata fra piano terra e primo e così composta: - a piano terra soggiorno-pranzo, cantina, disimpegno e wc oltre ampio loggiato; - al piano primo, raggiungibile da scala interna esclusiva, disimpegno, tre camere, ed ampio terrazzo. Il tutto ampio resede urbano che la circonda.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Capannoli (PI) - Località Mortaino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 650, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 657, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 739, Qualità Seminativo	Superficie	3.115,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di terreno agricolo in stato di semiabbandono non lavorato e in parte ricoperto da arbusti e vegetazione spontanea.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo composto da n° 3 particella nell'immediato dell'abitazione descritta al bene n° 1, il tutto come da descrizione del reperito ed allegato CDU.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO DUE - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.000,00

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Capannoli (PI) - Località Mortaino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 651, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 652, Qualità	Superficie	8.145,00 mq

	Seminativo - Fg. 24, Part. 654, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 655, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 656, Qualità Seminativo		
Stato conservativo:	Trattasi di terreno agricolo in stato di semiabbandono non lavorato e in parte ricoperto da arbusti e vegetazione spontanea.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo composto da n° 5 particella nell'immediato dell'abitazione descritta al bene n° 1, il tutto come da descrizione del reperito ed allegato CDU.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

