
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia 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..... | 4 |
| Premessa | 4 |
| Descrizione..... | 4 |
| Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino 66A, piano T/1..... | 4 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino..... | 4 |
| Lotto Unico | 4 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 4 |
| Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino 66A, piano T/1..... | 4 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino..... | 5 |
| Titolarità..... | 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 |
| Confini..... | 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 |
| Consistenza..... | 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 |
| Dati Catastali..... | 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..... | 7 |
| Precisazioni | 7 |
| Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino 66A, piano T/1..... | 7 |
| Stato conservativo..... | 8 |
| Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino 66A, piano T/1..... | 8 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino..... | 8 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 8 |
| Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino 66A, piano T/1..... | 8 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino..... | 8 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 9 |
| Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino 66A, piano T/1..... | 9 |

| | |
|--|----|
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino..... | 9 |
| Stato di occupazione..... | 9 |
| Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino 66A, piano T/1..... | 9 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino..... | 9 |
| Provenienze Ventennali..... | 9 |
| Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino 66A, piano T/1..... | 9 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino..... | 10 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 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 |
| Normativa urbanistica..... | 14 |
| Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino 66A, piano T/1..... | 14 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino..... | 14 |
| Regolarità edilizia | 14 |
| Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino 66A, piano T/1..... | 14 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Località Mortaino..... | 15 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 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 |
| Stima / Formazione lotti..... | 16 |
| Riserve e particolarità da segnalare | 18 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 20 |
| Lotto Unico | 20 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 29/2022 del R.G.E..... | 21 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 245.000,00 | 21 |

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. 0587 704 005, Fax 0587 704 005, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/08/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

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

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.

BENE N° 2 - 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.

LOTTO UNICO

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

vi è completezza della doc.ne di cui all'art. 567 c.p.c.

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

vi è completezza della doc.ne di cui all'art. 567 c.p.c.

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)

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.

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 | 1,00 | 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 | 0,10 | 6,70 mq | 0,00 m | 1 |
| Cantina | 55,00 mq | 67,00 mq | 0,40 | 13,40 mq | 2,53 m | T |

| | | | | | | |
|--|-----------|-----------|------|------------------|----------|---|
| Resede | 450,00 mq | 450,00 mq | 0,10 | 45,00 mq | 0,00 m | T |
| loggiate | 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 | 11260,00 mq | 11260,00 mq | 1,00 | 11260,00 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 11260,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 11260,00 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 - 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 area | Reddito dominante | Reddito agrario | Graffato |
| 24 | 650 | | | | Seminativo | 3 | 480 mq | 1,61 € | 1,24 € | |

| | | | | | | | | | | |
|----|-----|--|--|--|------------|---|---------|---------|--------|--|
| 24 | 657 | | | | Seminativo | 3 | 35 mq | 0,12 € | 0,09 € | |
| 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 € | |
| 24 | 739 | | | | Seminativo | 3 | 2600 mq | 8,73 € | 6,71 € | |

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.

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.

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 - nato in - OMISSIS - il - 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.

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

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 - nato in - OMISSIS - il - 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

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.

L'immobile risulta nella disponibilità dall'esecutato e comunque risultante 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° |
|--|--|--------|------|---------|---------|
| | | | | | |

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
- **Ipteca 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 ****
 Formalità a carico della procedura
 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 ****

Formalità a carico della procedura

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

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

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 ****

Formalità a carico della procedura

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

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 ****

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 ****

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Anna Gaudiano

Data: 29/02/2008

N° repertorio: 32958

N° raccolta: 10499

- **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

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

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 ****

NORMATIVA URBANISTICA

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

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 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.

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.

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 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 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.

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.

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

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

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

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

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.

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali, rilevando che il maggior complesso bifamiliare comprende solo due unità.

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

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

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 un lotto unico così costituito:

- **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 ediliziourbanistica 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° 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 - Fig. 24, Part. 650, Qualità Seminativo - Fig. 24, Part. 657, Qualità Seminativo - Fig. 24, Part. 651, Qualità Seminativo - Fig. 24, Part. 652, Qualità Seminativo - Fig. 24, Part. 654, Qualità Seminativo - Fig. 24, Part. 655, Qualità Seminativo - Fig. 24, Part. 656, Qualità Seminativo - Fig. 24, Part. 739, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 11.000,00

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.

| 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 | 11260,00 mq | 1,00 €/mq | € 11.260,00 | 100,00% | € 11.000,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 281.000,00 |

Valore di stima: € 281.000,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|----------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 5,00 | % |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 10000,00 | € |
| Stato d'uso e di manutenzione | 10000,00 | € |

Valore finale di stima: € 245.000,00

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.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Le operazioni peritali sono state interrotte dal 19/12/2022 al 31/01/2023 per mancato pagamento dell'acconto concesso allo scrivente CTU. Le operazioni sono quindi riprese a decorrere dal 31/01/2023 con regolare autorizzazione di proroga dei termini da parte del G/E.

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.

Santa Maria a Monte, li 13/02/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- N° 2 Atto di provenienza
- N° 1 Certificato destinazione urbanistica
- N° 1 Estratti di mappa
- N° 1 Foto - allegato foto
- N° 1 Planimetrie catastali
- N° 2 Visure e schede catastali
- N° 1 Altri allegati - verbale di sopralluogo
- Altri allegati - rilievo abitazione
- N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria al 10/02/2023

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- 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° 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. 650, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 657, Qualità Seminativo - 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 -
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: € 245.000,00

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

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 245.000,00

| 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. 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 - Fg. 24, Part. 739, Qualità Seminativo | Superficie | 11260,00 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° 8 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. | | |