
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Geom. Ferretta Davide, nel Fallimento 103/2015 - **** Omissis ****

INCARICO

In data 21/04/2016, il sottoscritto Geom. Ferretta Davide, con studio in Via del Marmigliaio, 10 - 56123 - Pisa (PI), email davide.ferretta@gmail.com, PEC davide.ferretta@geopec.it, Tel. 050 562575, Fax 050 562575, veniva nominato C.T.U. e in data 09/05/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - Via Santissima Annunziata civ.nr. 1 , piano T. (Coord. Geografiche: 43.5893358/10.6722004)
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- **Bene N° 5** - Area Urbana ubicata a Capannoli (PI) - Via Volterrana, s.n.c. , piano T (Coord. Geografiche: 43.5893358/10.6722004)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - VIA SANTISSIMA ANNUNZIATA CIV.NR. 1 , PIANO T.

la quota ideale di un mezzo (1/2) della piena proprietà di unità abitativa posta al piano terra, costituente la porzione ovest di più ampio fabbricato residenziale su due piani fuori terra (P.T.-1°), costituito da quattro unità abitative è sito in Comune di Capannoli, Via SS Annunziata, angolo Via volterrana. l'abitazione in oggetto e sita in via S.S. Annunziata al nr. civ.1 ed è composta da: porticato della superficie v/p di ~ 2 mq. con annesso ripostiglio sottoscala della superficie v/p di ~ 5 mq., ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina, antibagno e w.c.-doccia, due camere, per una superficie (v/p) di circa ~75 mq. (vedasi allegato doc. nr. 2 - documentazione fotografica).

Si precisa, che come richiesto dall'Ill.mo sig. Giudice, lo scrivente con racc. a.r. del 23/05/2016, informava il Curatore Fallimentare Dott. **** Omissis **** dell'incarico assunto, nonchè la data d'inizio delle operazioni pritali e le mail di posta elettronica certificata con la comunicazione dell'venuto accesso ai beni (vedasi allegato doc. nr. 1).

Non è stato necessario attivare la procedura dell'accesso forzoso.

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CAPANNOLI (PI) - VIA VOLTERRANA, S.N.C. , PIANO T

la quota ideale di centoventicinque millesimi (125/1000mi) di piena proprietà su area urbana, posta al piano terra, sita in Comune di Capannoli, in Via Volterrana s.n.c., angolo con la via Santissima annunziata s.n.c., parzialmente recintato, della superficie catastale di 88 mq. o quanti in effettisiano a corpo e non a misura, con sovrastante piano di calcestruzzo di forma pressoché quadrata di circa 10 mq. spess. medio 15 cm. (vedasi allegato doc. nr. 6 - documentazione fotografica).

Si precisa che la suddetta quota di proprietà, è stata assegnata in sede di accatastamento e dovrà essere ratificata con atto notarile pubblico e che potrebbe subire modifiche derivanti anche dal calcolo/approvazione delle tabelle millesimali attualmente non presenti.

Come prescritto nell'incarico, lo scrivente con racc. a.r. del 23/05/2016, informava il Curatore Fallimentare Dott. **** Omissis **** dell'incarico assunto, nonché la data d'inizio delle operazioni pritali e le mail di posta elettronica certificata con la comunicazione dell'avenuto accesso ai beni (vedasi allegato doc. nr. 1).

Non è stato necessario attivare la procedura dell'accesso forzoso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - Via Santissima Annunziata civ.nr. 1 , piano T.
- **Bene N° 5** - Area Urbana ubicata a Capannoli (PI) - Via Volterrana, s.n.c. , piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - VIA SANTISSIMA ANNUNZIATA CIV.NR. 1 , PIANO T.

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

certificati catastali, certificato notarile, estratto di mappa.

Lo scrivente ha richiesto e ritirato:

- Certificato storico al catasto terreni ed estratto di mappa (vedasi allegato doc. nr.7);
- Certificato storico al catasto fabbricati (vedasi allegato doc. nr.8);
- Certificato storici al catasto fabbricati B.C.N.C.(vedasi allegato doc. nr.9);
- Certificato ipotecario al ventennio dalla Sentenza di fallimento (vedasi allegato doc. nr.10).

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CAPANNOLI (PI) - VIA VOLTERRANA, S.N.C. , PIANO T

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:
certificati catastali, certificato notarile, estratto di mappa.

Lo scrivente ha richiesto e ritirato:

- Certificato storico al catasto terreni ed estratto di mappa (vedasi allegato doc. nr.7);
- Certificato storico al catasto fabbricati (vedasi allegato doc. nr.8);
- Certificato storici al catasto fabbricati B.C.N.C.(vedasi allegato doc. nr.9);
- Certificato ipotecario al ventennio dalla Sentenza di fallimento (vedasi allegato doc. nr.10).

TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - VIA SANTISSIMA ANNUNZIATA
CIV.NR. 1 , PIANO T.**

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Con atto di compravendita rogato Notaio Giulio Dell'Antico del 28/11/2007 repertorio nr.13849, raccolta nr. 14966, trascritto a Volterra il 30/11/2007 al reg. gen. nr.11733 , reg. particolare nr. 7044, Registrato a Pontedera il 29/11/2007 al nr. 5641, serie 1T, il fallito e alla moglie Sig.ra **** Omissis **** la quota di 1/2 ciascuno l'unita abitativ ain oggetto (vedasi allegatodoc. nr.10).

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CAPANNOLI (PI) - VIA VOLTERRANA, S.N.C. , PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 125/1000)

nonché ai seguenti comproprietari:

- **** Omissis **** (Proprietà 125/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 125/1000)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Si precisa che tale porzione immobiliare è stata assegnata in quota al fallito e alla moglie Sig.ra **** Omissis **** con atto di acquisto rogato Notaio Giulio Dell'Antico del 28/11/2007 repertorio nr.13849, raccolta nr. 14966, trascritto a Volterra il 30/11/2007 al reg. gen. nr.11733 , reg. particolare nr. 7044,

Registrato a Pontedera il 29/11/2007 al nr. 5641, serie 1T, dove oltre all'acquisto dell'unità abitativa decritta in precedenza come Bene nr.1, hanno acquistato anche tutti i proporzionali diritti sugli enti condominiali, come per legge e per destinazione, in particolare sulla corte comune (graffata dall'impianto al fabbricato). Proprio su una porzione di tale corte comune è stata stralciata l'area in oggetto, che è stato accatastato successivamente all'acquisto da parte del fallito e di sua moglie. Cosicché, su tale area, è stata assegnata catastalmente e provvisoriamente al fallito la suddetta proporzionale quota di proprietà, ma l'effettiva quota dovrà essere assegnata legittimamente con atto pubblico notarile tra i comproprietari.

Sono compresi anche i proporzionali diritti sugli enti condominiali, come per legge e per destinazione, in particolare sulle residuali corti comuni censite al catasto fabbricati al foglio 19 particelle 207 sub.12 e 21 - B.C.N.C.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - VIA SANTISSIMA ANNUNZIATA CIV.NR. 1 , PIANO T.

Confina a nord, est e ovest con cortile comune(F.19 P.207 sub.12); a est con proprietà della u.i censita al Foglio 19, Particella 207 sub.8, s.s.a

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CAPANNOLI (PI) - VIA VOLTERRANA, S.N.C. , PIANO T

Confina: a nord con cortile comune (P.207 sub.12 e P.207 sub.21), a sud con proprietà della particella 417 al c.t., ad est con proprietà della Particella 207 sub.19, ad ovest con la Via S.S. Annunziata, s.s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - VIA SANTISSIMA ANNUNZIATA CIV.NR. 1 , PIANO T.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	62,00 mq	77,00 mq	1,00	77,00 mq	3,00 m	T
RIP E LOGGIA INGRESSO	4,30 mq	7,70 mq	0,50	3,85 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				80,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CAPANNOLI (PI) - VIA VOLTERRANA, S.N.C. , PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
AREA URBANA	88,00 mq	88,00 mq	1,00	88,00 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				88,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	88,00 mq	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Ma lo scrivente l'ha mantenuto tale, al fine di evitare ulteriori frazionamenti dell'area che, deriva dalla divisione dell'originario B.C.N.C. (cortile comune condominiale) in più porzioni e che, in mancanza della proporzionale quota di proprietà condominiale, è stata assegnata provvisoriamente per eseguire l'aggiornamento catastale, ma l'effettiva quota dovrà essere assegnata con atto pubblico notarile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - VIA SANTISSIMA ANNUNZIATA CIV.NR. 1 , PIANO T.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/09/1973 al 18/07/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 235, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 0,19 Piano T Graffato 456
Dal 30/05/1975 al 03/11/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 207 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00 07 80
Dal 18/07/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 235, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 75 Rendita € 0,19 Piano T
Dal 01/01/1992 al 28/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 235, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 75 Rendita € 387,34 Piano T
Dal 28/11/2007 al 03/11/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 235, Sub. 2, Zc. U Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 75 Rendita € 387,34 Piano T
Dal 10/09/2008 al 03/11/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 207, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 75 Rendita € 387,34

		Piano T
--	--	---------

(vedasi allegato doc. nr. 7 - 8 - 11).

Sono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni in particolare la corte comue censita come B.C.N.C. al Foglio 19 particelle 207 sub.12 e 207 sub.21 (vedasi allegati doc. nr.9),

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CAPANNOLI (PI) - VIA VOLTERRANA, S.N.C. , PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/09/1973 al 03/11/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 207 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00 07 80
Dal 29/04/2010 al 29/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 207, Sub. 11 Categoria E Piano T
Dal 29/04/2010 al 11/10/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 207, Sub. 16 Categoria F1 Superficie catastale 83 Piano T
Dal 29/04/2010 al 11/10/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 207, Sub. 17 Categoria F1 Superficie catastale 22 Piano T
Dal 29/04/2010 al 11/10/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 702, Sub. 14 Categoria C2 Cl.U, Cons. 29 Superficie catastale 38 Rendita € 134,80 Piano T
Dal 29/04/2010 al 11/10/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 207, Sub. 15 Categoria F1 Superficie catastale 89 Piano T
Dal 11/10/2016 al 03/11/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 207, Sub. 20 Categoria F1 Superficie catastale 88 Piano T

(vedasi allegati nr. 7 - 8 - 15)

Sono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni in particolare la corte comue censita come B.C.N.C. al Foglio 19 particelle 207 sub.12 e 207 sub.21 (vedasi allegati doc. nr.9),

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - VIA SANTISSIMA ANNUNZIATA CIV.NR. 1 , PIANO T.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	207	2		A4	3	5		387,34	T	

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	
19	207				ENTE URBANO		00 07 80				

Corrispondenza catastale

Al catasto fabbricati: Non essendo corrispondente la planimetria in atti, rispetto allo stato dei Luoghi, lo scrivente, preventivamente Autorizzato da Giudice Delegato, ha redatto e presentato su formato docfa la variazione planimetria in data 10/10/2016 prot nr. PI0078942 (vedasi allegato doc. nr. 11).

Al catasto terreni sussiste la corrispondenza (vedasi allegato doc. nr. 7).

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CAPANNOLI (PI) - VIA VOLTERRANA, S.N.C. , PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	207	20	u	F1	U	88				

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	
19	207		PORZIONE		ENTE URBANO		00 07 80	0	0		

Corrispondenza catastale

Al catasto fabbricati: Non essendo corrispondente la planimetria in atti, rispetto allo stato dei Luoghi, lo scrivente, preventivamente Autorizzato da Giudice Delegato, ha redatto e presentato su formato docfa la variazione planimetria in data 12/10/2016 prot nr. PI0080057 (vedasi allegato doc. nr. 15).

Al catasto terreni sussiste la corrispondenza (vedasi allegato doc. nr. 7).

Si precisa che la quota assegnata catastalmente in sede di aggiornamento catastale, dovrà essere ratificata con atto notarile pubblico tra tutti i comproprietari.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - VIA SANTISSIMA ANNUNZIATA CIV.NR. 1 , PIANO T.

Lo scrivente ha richiesto e ritirato presso:

- il Comune di Capannoli il certificato cumulativo di famiglia e residenza dell'attuale possessore sig. **** Omissis **** nato a Gherta Mica (Romania) il 01/04/1986, **** Omissis **** (allegato doc. nr.16) che vi abita con i suoi familiari.

- l'agenzia delle Entrate di Pontedera il contratto di comodato gratuito registrao il 03/02/2015 al nr. 216 serie III° (vedasi allegato doc. nr. 16).

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CAPANNOLI (PI) - VIA VOLTERRANA, S.N.C. , PIANO T

Si precisa che catastalmente il bene deriva:

- al catasto terreni: con Tipo Mappale del 15702/2010 prot. nr. PI0028215 (nr.28215.1/2010)(vedasi allegato doc. nr. 7);

- al catasto fabbricati: in prima istanza dal recupero del bene comune non censibile preesistente attraverso l'elaborato planimetrico presentato il 29/04/2010 al prot. nr. PI0076816 e successiva Variazione planimetrica per frazionamento e del B.C.N.C. nella medesima data 29/04/2010 con prot. nr. PI0076833. Proprio con quest'ultima Variazione il tecnico presentatore assegnò catastalmente e provvisoriamente al fallito la proporzionale quota di proprietà pari a 125/1000mi che però, dovrà essere assegnata con atto pubblico notarile tra i comproprietari (vedasi allegato doc. nr. 8).

In data 12/10/2016 port. nr. PI0080057 (23369.1/2016),lo scrivente ha aggiornato il catasto con Variazione per frazionamento e fusione (vedasi allegato doc. nr. 15)

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - VIA SANTISSIMA ANNUNZIATA CIV.NR. 1 , PIANO T.

L'unità immobiliare è dotata d'impianti idrico, termo-sanitario con caldaia a produzione acqua sanitaria e riscaldamento posizionata nel cucinotto, non dotata il libretto di installazione e manutenzione e dell'impianto fognario che sembrerebbe allacciato alla fognatura comunale (agli atti del comune non risulta nessun allacciamento). L'impianto elettrico, non adeguato alle norme vigenti da adeguare.

l'appartamento risulta comunque ben mantenuto internamente (come si evince dalla documentazione fotografica allegata) e non si ravvedono necessari interventi manutentivi particolari che eccedono

l'ordinarietà. Mentre esternamente abbisognerebbe di una manutenzione straordinaria di facciata e alle gronde, precisando che lo scrivente non avendo accesso al sottotetto /soffitte e/o copertura di proprietà di terzi, non può riferirne se necessiti anch'essa di manutenzione.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CAPANNOLI (PI) - VIA VOLTERRANA, S.N.C. , PIANO T

trattasi di area urbana in buona parte con fondo in ghiaio pressato e utilizzata come posto auto, in parte a giardino e stenditoio con la prersenza di massetto di cls (dove probabilmente, una volta era posata la casetta in legno autoirizzata con d.i.a.), risulta parzialmente recintata (lato sud ed est) non assentita (vedasi allegata doc. nr.6 - documentazione fotografica).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - VIA SANTISSIMA ANNUNZIATA CIV.NR. 1 , PIANO T.

Sono inoltre compresi i proporzionali diritti condominiali sulle residuali aree adibite a cortile comune, censite al catasto fabbricati del Comune di Capannoli al foglio 19 Particelle 207 sub.12 e 21 (B.C.N.C.) (vedasi allegato doc. nr. 9) dotate di accessi, sia dalla via Provinciale Volterrana, sia dalla via SS Annunziata.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CAPANNOLI (PI) - VIA VOLTERRANA, S.N.C. , PIANO T

Sono inoltre compresi i proporzionali diritti condominiali sulle residuali aree adibite a cortile comune, censite al catasto fabbricati del Comune di Capannoli al foglio 19 Particelle 207 sub.12 e 21 (B.C.N.C.) (vedasi allegato doc. nr. 9) dotate di accessi, sia dalla via Provinciale Volterrana, sia dalla via SS Annunziata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - VIA SANTISSIMA ANNUNZIATA CIV.NR. 1 , PIANO T.

Dalle visure ipotecarie eseguite dallo scrivente e dal certificato ipotecario (vedasi allegato doc. nr. 10) non risultano ascritte servitù a favore e contro.

Non sono presenti trascrizioni di censi,livelli o usi civici sul bene.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CAPANNOLI (PI) - VIA VOLTERRANA, S.N.C. , PIANO T

Dalle visure ipotecarie eseguite dallo scrivente e dal certificato ipotecario (vedasi allegato doc. nr. 10) non risultano ascritte servitù a favore e contro.

Non sono presenti trascrizioni di censi,livelli o usi civici sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - VIA SANTISSIMA ANNUNZIATA CIV.NR. 1 , PIANO T.

il fabbricato in cui insiste l'unità abitativa in oggetto di esecuzione è stato realizzato negli anni sessanta ('60) su terreno di proprietà del demanio dello Stato. L'unità abitativa, corrisponde alla

porzione ovest del piano terra dello stabile ed è così esposto: -la zona giorno: soggiorno e wc-bagno a sud cucina a ovest; le due camere e a nord. Il porticato d'ingresso e ripostiglio sottoscala ad ovest.

l'abitazione ha una altezza media interna, misurata dal piano del pavimento al soffitto orizzontale di circa 3,00 ml.; Strutture portanti verticali interne ed esterne in Muratura mista, internamente intonacate e tinteggiata a civile; Solai: Vista la vetustà, si presunono in ferro e laterizio ; Divisori e tramezzi interni: in laterizio intonacati e tinteggiati a civile; Copertura del fabbricato : con struttura in legno e tavole di laterizio; Copertura in marsigliesi; Prospetti: Intonacati ma in cattivo stato di manutenzione; Infissi esterni: Porta d'accesso in legno massello ed in piccola parte in vetro, le finestre in legno e vetro e persiane in alluminio anodizzato; Infissi interni: Porte interne in legno massello; Pavimenti e rivestimenti: in ceramica ; Impianto idro-termo-sanitario: Esistente con caldaia murale a gas e produzione acqua sanitaria e relativi impianti di adduzione e abduzione; Riscaldamento con termosifoni ; Impianto elettrico: Esistente sotto-traccia; Condizioni statiche: normali; Condizioni di manutenzione: normali internamente; Immobile di tipo: medio;

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CAPANNOLI (PI) - VIA VOLTERRANA, S.N.C. , PIANO T

l'area urbana è dotata di porzione di recinzione a sud in parte in muratura con sovrastante rete metallica sorretta da paletti di ferro; in parte da rete metallica plastificata sorretta da paletti di ferro.

In parte sopra all'area e sovrastante una base in calcestruzzo, probabilmente utilizzata per la posa della casetta in legno autorizzata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - VIA SANTISSIMA ANNUNZIATA CIV.NR. 1 , PIANO T.

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 03/02/2015

Canoni di locazione

Canone mensile: € 0,00

Occupato dalla famiglia di **** Omissis **** nato a Gherta Mica (Romania) il 01/04/1986 **** Omissis ****, (vedasi allegato doc. nr. 16) con contratto di comodato gratuito registrato a Pontedera il 03/02/2015 al nr. 216 serie III°. Sul contratto si precisa che tale comodato è stipulato a tempo indeterminato.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CAPANNOLI (PI) - VIA VOLTERRANA, S.N.C. , PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Si precisa che il Comune di Capannoli con Delibera di Giunta comunale nr. 73 del 09/06/2010 con la quale :

- si autorizzava il settre Urbanistica al rilascio dei Permessi di Costruire in sanatoria dei manufatti realizzati nel resede condominiale;

- si autorizzava il Resposnsabile del 1° settore alla sottoscriiione di un disciplinare per l'uso esclusivo delle quattro (4) porzioni di resede, all'uopo frazionato, nei subalterni 13, 14, 15, 16 della particella 207 del foglio 19, disciplinare che doveva essere sottosrcitto da parte dei quattro condomini (nr.2 proprietari e per nr. 2 Comune di capannoli).

- si autorizzava l'installazione sui subalterni che verranno concessi in uso esclusivo l'eventuale installazione di opere pertinenziali previo deposito di regolare Denuncia di inizio attività da parte dell'avente titolo (Concessionario del resede condotto in uso esclusivo).

Lo scrivente ha ritirato la copia della delibera suddetta (vedasi allegato doc. nr. 21) ma all'interno di essa non era presente il disciplinare sottoscritto dai quattro condomini.

Dal sopralluogo è emerso che l'area è utilizzata senza titolo dal comodatario sig. **** Omissis ****.

Per quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene di informare l'Ill.mo sig. Giudice che tale uso esclusivo possa ritenersi illegittimo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - VIA SANTISSIMA ANNUNZIATA CIV.NR. 1 , PIANO T.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/04/1991 al 28/11/2007	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE IN MORTE DEL DE CUIUS BADALASSI GERALDO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/04/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VOLTERRA	14/11/1991	7067	4905
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI PONTEDERA	04/11/1991	9	727
Dal 05/04/1991 al 28/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA DEL CUIUS BADALASSI GERALDO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIULIO DEL'ANTICO	28/11/2007	138491	14966
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VOLTERRA	30/11/2007	11734	7045
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/2007 al 28/09/2016	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIULIO DEL'ANTICO	28/11/2007	138491	14966
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VOLTERRA	30/11/2007	11733	7044
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI PONTEDERA	29/11/2007	5641	serie1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non vi sono atti successivi alla sentenza di fallimento (vedasi allegato doc. nr. 10)

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CAPANNOLI (PI) - VIA VOLTERRANA, S.N.C. , PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/10/1990 al 05/04/1991	**** Omissis ****	CESSIONE DI PROPRIETA' DI ALLOGGIO POPOLARE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO EDDA MICHELANGELO di Ponsacco	18/10/1990	174035	14806
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VOLTERRA	07/11/1990	7026	4845
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/2007 al 07/10/2016	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		NOTAIO GIULIO DEL'ANTICO	28/11/2007	138491	14966
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VOLTERRA	30/11/2007	11733	4044
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI PONTEDERA	29/11/2007	5641	serie1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si precisa detto fabbricato e relativa area pertinenziale, derivano dal frazionamento di un cortile comune assegnato in pro-quota nell'atto d'acquisto **** Omissis **** del 1990. Il cortile originario circondava l'intero fabbricato principiata e nella mappa del catasto terreni era graffiato al fabbricato, mentre, al catasto fabbricati tale bene comune non era stato mai censito. Cosicché, sia nella dichiarazione di successione del "De Cuius" **** Omissis ****, sia nell'accettazione tacita dell'erede **** Omissis ****, non risulta inserito il bene comune condominiale, perchè non ancora censito al catasto fabbricati. Anche nell'atto di acquisto dell'abitazione in quota al fallito nel 2007, non risulta menzionato il bene comune condominiale, ma risulta riportato che acquistava anche i proporzionali diritti di comproprietà delle parti comuni.

Solo successivamente nel 2010, il tecnico che effettuò l'aggiornamento catastale, assegnò catastalmente al fallito la quota di 125/1000mi, con l'annotazione catastale, che tale quota doveva essere definita/assegnata, fatto salvo diversa pattuizione, con atto notarile pubblico. al suddetto bene dovevano inoltre essere assegnati i proporzionali diritti condominiali sulle residuali aree adibite a cortile comune (vedasi allegato doc. nr.9).

Non vi sono atti successivi alla sentenza di fallimento (vedasi allegato doc. nr. 10)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - VIA SANTISSIMA ANNUNZIATA CIV.NR. 1 , PIANO T.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di VOLTERRA aggiornate al 30/09/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Volterra il 30/11/2007
Reg. gen. 11735 - Reg. part. 2977
Quota: 1/1
Importo: € 178.000,00
A favore di **** Omissis ****

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 89.000,00

Interessi: € 89.000,00

Percentuale interessi: 5,448 %

Rogante: Notaio Giulio Dell'Antico

Data: 28/11/2007

N° repertorio: 138492

N° raccolta: 14967

Note: Si precisa che è stata iscritta ipoteca contro il fallito: - sull'unità negoziale 1, per la quota di di proprietà pari ad 1/2 e quindi in caso di vendita all'asta verrà eseguita restrizione d'ipoteca contro il fallito debitore per la propria quota di 1/2 (vedasi allegato doc. n.10 - certificato ipotecario) rimanendo ipoteca per la quota di 1/2 contro **** Omissis ****.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Volterra il 11/07/2014

Reg. gen. 4258 - Reg. part. 666

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 7.365,00

Rogante: Tribunale di Firenze

Data: 16/05/2014

N° repertorio: 4267

Note: Si precisa che è stata iscritta ipoteca giudiziale contro il fallito sull'unità negoziale 1 (bene in oggetto) per la quota di proprietà pari ad 1/2; (vedasi allegato doc. n.10 - certificato ipotecario)

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Volterra il 12/12/2014

Reg. gen. 7630 - Reg. part. 1202

Quota: 1/1

Importo: € 65.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 49.681,00

Rogante: Tribunale di Firenze

Data: 16/10/2014

N° repertorio: 7829

Note: Si precisa che è stata iscritta ipoteca giudiziale contro il fallito sull'unità negoziale 1 (bene in oggetto) per la quota di proprietà pari ad 1/2; (vedasi allegato doc. n.10 - certificato ipotecario)

Trascrizioni

- **SENTENZA DI FALLIMENTO**

Trascritto a VOLTERRA il 26/10/2015

Reg. gen. 6995 - Reg. part. 5113

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che è stata iscritta ipoteca giudiziale contro il fallito sull'unità negoziale 1 (bene in oggetto) per la quota di proprietà pari ad 1/2; (vedasi allegato doc. n.10 - certificato ipotecario)

Oneri di cancellazione

(vedasi allegato doc. nr. 10).

Si precisa che solitamente è onere della procedura effettuare le cancellazioni delle iscrizioni trascrizioni pregiudizievoli, resta comunque stabilito dalla S.C. che il Giudice delegato può, con proprio provvedimento, porre le spese della cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sugli immobili trasferiti a carico dell'aggiudicatario.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CAPANNOLI (PI) - VIA VOLTERRANA, S.N.C. , PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di VOLTERRA aggiornate al 30/09/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Volterra il 11/07/2014

Reg. gen. 4258 - Reg. part. 666

Quota: 125/1000

Importo: € 10.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 7.365,00

Rogante: Tribunale di Firenze

Data: 16/05/2014

N° repertorio: 4267

Note: Si precisa che è stata iscritta ipoteca giudiziale contro il fallito: - sull'unità negoziale 2 per la quota di di proprietà pari ad 125/1000; (vedasi allegato doc. n.5 - certificato ipotecario) Si precisa inoltre, che non essendo definite le carature millesimali generali, in sede di aggiornamento catastale è stata assegnata la quota di 125/millesimi, che dovrà essere confermata con atto pubblico.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Volterra il 12/12/2014

Reg. gen. 7630 - Reg. part. 1202

Quota: 125/1000

Importo: € 65.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 49.681,00

Rogante: Tribunale di Firenze

Data: 16/10/2014

N° repertorio: 7829

Note: Si precisa che è stata iscritta ipoteca giudiziale contro il fallito: - sull'unità negoziale 2 per la quota di di proprietà pari ad 125/1000; (vedasi allegato doc. n.5 - certificato ipotecario) Si precisa inoltre, che non essendo definite le carature millesimali generali, in sede di

aggiornamento catastale è stata assegnata la quota di 125/millesimi, che dovrà essere confermata con atto pubblico.

Trascrizioni

- **SENTENZA DI FALLIMENTO**

Trascritto a VOLTERRA il 26/10/2015

Reg. gen. 6995 - Reg. part. 5113

Quota: 125/1000

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

Contro **** Omissis ****

Note: Si precisa che è stata iscritta ipoteca giudiziale contro il fallito: - sull'unità negoziale 2 per la quota di di proprietà pari ad 125/1000; (vedasi allegato doc. n.5 - certificato ipotecario) Si precisa inoltre, che non essendo definite le carature millesimali generali, in sede di aggiornamento catastale è stata assegnata la quota di 125/millesimi, che dovrà essere confermata con atto pubblico.

Oneri di cancellazione

Si precisa che l'ipotecaria volontaria per accensione del mutuo fondiario a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A con atto notaio Giulio Dell'Antico del 28/11/2007 repertorio nr. 138492, raccolta nr. 14967, iscritta a Volterra il 30/11/2007 ap reg. generale nr. 11735 e registro particolare nr. 2977, è stata eseguita solo sull'abitazione sopra descritta come bene nr.1 (già ex particella 235 sub.2, oggi particella 207 sub.2) perchè a tale data, il bene in oggetto, realizzato sul porzione di cortile comune, non era ancora stato censito catastalmente.

Si precisa che le Ipoteche Giudiziali, sono state iscritte su beni che hanno subito variazioni catastali. Tali variazioni, sono riscontrabili nel certificato ipotecario allegato (vedasi allegato doc. nr.10).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - VIA SANTISSIMA ANNUNZIATA CIV.NR. 1 , PIANO T.

L'area di sedime del fabbricato in cui insiste l'abitazione ed il cortile comune, secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Capannoli in data 20/10/2016, sono inseriti nell'UTOE di Capannoli Centro, normata dall'art.30 delle NTA in ambito della valorizzazione del tessuto urbano consolidato normato dall'art.9 delle N.T.A.(vedasi allegato doc. nr. 22).

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CAPANNOLI (PI) - VIA VOLTERRANA, S.N.C. , PIANO T

l'area in oggetto, ed il cortile comune, secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Capannoli in data 20/10/2016, sono inseriti nell'UTOE di Capannoli Centro, normata dall'art.30 delle NTA in ambito della valorizzazione del tessuto urbano consolidato normato dall'art.9 delle N.T.A.(vedasi allegato doc. nr. 22)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - VIA SANTISSIMA ANNUNZIATA CIV.NR. 1 , PIANO T.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

il fabbricato in cui insiste l'abitazione in oggetto è stato realizzato dal Demanio dello Stato in data anteriore al 01/09/1967.

Successivamente, per il rifacimento di pavimenti all'intero appartamento ed il risanamento del bagno con formazione di antibagno e l'impianto idro-termo-sanitario, è stata presentata, a nome dell'affittuario **** Omissis **** anziché **** Omissis ****, ai sensi dell'ex articolo 26 L. 47/'85, comunicazione del 13/09/1988 prot.nr. 5814 (vedasi allegato doc. nr.17).

Dall'accesso agli atti eseguito dallo scrivente, non è stato possibile reperire il progetto originario e non risulta rilasciata e/o attestata l'abitabilità/agibilità.

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 termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non essendo presenti elaborati grafici progettuali, lo stato di fatto originario è solo presente nella planimetria catastale d'impianto. A tal fine, confrontandolo stato attuale allegato all'art. 26 L.47/'85 con la suddetta planimetria emergono lievi difformità sanabili con l'accertamento di conformità in sanatoria, in particolare:

- modifica al prospetto con la finestra della cucina spostata sulla facciata ovest anziché sulla facciata a sud;

- la porta interna tra la cucina e il soggiorno risulta più piccola dell'assentita.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CAPANNOLI (PI) - VIA VOLTERRANA, S.N.C. , PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

l'area è stata oggetto di interventi edilizi ed in data 10/02/2012 con prot. nr. 1126 (Pratica nr.2798) il fallito e **** Omissis **** hanno presentato al Comune di Capannoli D.I.A asseverata per la installazione di casetta in legno posata su massetto di calcestruzzo e pavimento (vedasi allegato doc. nr. 20).

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.

Alla data del sopralluogo, non vi era corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto in quanto la casetta in legno non era presente, mentre risultava presente il solo massetto di cls. Inoltre l'area è dotata di parziale recinzione (lato sud ed est) non assentita.

Si precisa inoltre che essendo presenti diffomità anche nel bene nr.1 del presente lotto, potrà essere presentarsi un'unica istanza per il rilascio dell'Attestazione e/o Permesso in sanatoria.

le spese per la sanatoria sono state evidenziate e detratte dal valore del bene nella stima allegata (vedasi allegato doc. nr. 23).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - VIA SANTISSIMA ANNUNZIATA
CIV.NR. 1 , PIANO T.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CAPANNOLI (PI) - VIA VOLTERRANA, S.N.C. , PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si precisa ed è già stato menzionato ampiamente in precedenza, che la quota di 125/1000mi di proprietà è stata assegnata solo ai fini dell'aggiornamento catastale e che per definire la quota legittima di spettanza dovrà essere assegnata con atto notarile pubblico.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]			[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]			[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	

--	--	--

	■	■	■		■	■	■	■	■	■	
--	---	---	---	--	---	---	---	---	---	---	--

■										
■				■						
■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
■	■		■		■		■	■	■	

■

■
■
■
■
■

■
■

■

■

■
■

■
■
■
■
■
■

■
■

■

■
■
■
■
■

■

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]				[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]				[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]				[REDACTED]	[REDACTED]	

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]				[REDACTED]							
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	

[REDACTED]										
[REDACTED]				[REDACTED]						
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]				[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]				[REDACTED]	■	[REDACTED]
[REDACTED]				[REDACTED]	[REDACTED]	

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]											
[REDACTED]				[REDACTED]							
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]				

[REDACTED]

Fogliq										

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]		[REDACTED]			
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			
		[REDACTED]			
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

		[REDACTED]			
		[REDACTED]			
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]			
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]			
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]			
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

■ [REDACTED]
[REDACTED]

[illegible]

[REDACTED]

- [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si ritiene di formare quattro lotti

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - Via Santissima Annunziata civ.nr. 1 , piano T.
la quota ideale di un mezzo (1/2) della piena proprietà di unità abitativa posta al piano terra, costituente la porzione ovest di più ampio fabbricato residenziale su due piani fuori terra (P.T.-1°), costituito da quattro unità abitative è sito in Comune di Capannoli, Via SS Annunziata, angolo Via volterrana. l'abitazione in oggetto e sita in via S.S. Annunziata al nr. civ.1 ed è composta da: porticato della superficie v/p di ~ 2 mq. con annesso ripostiglio sottoscala della superficie v/p di ~ 5 mq., ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina, antibagno e w.c.-doccia, due camere, per una superficie (v/p) di circa ~75 mq. (vedasi allegato doc. nr. 2 - documentazione fotografica).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 207, Sub. 2, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 207, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 45.000,00
(vedasi allegato doc.23).
- Bene N° 5** - Area Urbana ubicata a Capannoli (PI) - Via Volterrana, s.n.c. , piano T
la quota ideale di centoventicinque millesimi (125/1000mi) di piena proprietà su area urbana, posta al piano terra, sita in Comune di Capannoli, in Via Volterrana s.n.c., angolo con la via Santissima annunziata s.n.c., parzialmente recintato, della superficie catastale di 88 mq. o quanti in effettisiano a corpo e non a misura, con sovrastante piano di calcestruzzo di forma pressoché quadrata di circa 10 mq. spess. medio 15 cm. (vedasi allegato doc. nr. 6 - documentazione fotografica). Si precisa che la suddetta quota di proprietà, è stata assegnata in sede di accatastamento e dovrà essere ratificata con atto notarile pubblico e che potrebbe subire modifiche derivanti anche dal calcolo/approvazione delle tabelle millesimali attualmente non presenti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 207, Sub. 20, Zc. u, Categoria F1 al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 207, Porz. PORZIONE, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (125/1000)
Valore di stima del bene: € 1.250,00
valore arrotondato (vedasi allegato doc. 23).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Capannoli (PI) - Via Santissima Annunziata civ.nr. 1 ,	80,85 mq	1.113,17 €/mq	€ 90.000,00	50,00	€ 45.000,00

- ✓ N° 3 Foto - bene nr. 2;
- ✓ N° 4 Foto - bene nr. 3;
- ✓ N° 5 Foto - bene nr. 4;
- ✓ N° 6 Foto - bene nr. 5;
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificato catasto terreni e estratto di mappa;
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificati catasto fabbricati;
- ✓ N° 9 Altri allegati - Certificati B.C.N.C. - Elaborati planimetrici ed elenchi subalterni- attuale e precedenti ;
- ✓ N° 10 Altri allegati - Certificati ipotecari;
- ✓ N° 11 Altri allegati - Bene nr. 1 - Visura storica al catasto fabbricati e planimetria;
- ✓ N° 12 Altri allegati - Bene nr. 2 - Visura storica al catasto fabbricati e planimetria;
- ✓ N° 13 Altri allegati - Bene nr. 3 - Visura storica al catasto fabbricati e planimetria;
- ✓ N° 14 Altri allegati - Bene nr. 4 - Visura storica al catasto fabbricati ed elaborato planimetrico;
- ✓ N° 15 Altri allegati - Bene nr. 5 - Visura storica al catasto fabbricati ed elaborato planimetrico;
- ✓ N° 16 Altri allegati - COPIA COMODATO D'USO GRATUITO E CERTIFICATO CUMULATIVO DI RESIDENZA E FAMIGLIA DELL'OCCUPANTE IL BENE NR.1
- ✓ N° 17 Altri allegati - TITOLI EDILIZI E ALLEGATI - BENE NR.1
- ✓ N° 18 Altri allegati - TITOLI EDILIZI E ALLEGATI - BENE NR.2
- ✓ N° 19 Altri allegati - TITOLI EDILIZI E ALLEGATI - BENE NR. 3
- ✓ N° 20 Altri allegati - TITOLI EDILIZIO E ALLEGATI BENE NR. 5
- ✓ N° 21 Altri allegati - COPIA DELIBERA NR. 73-2010 DLE COMUNE DI CAPANNOLI
- ✓ N° 22 Altri allegati - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 23 Altri allegati - STIMA E QUOTAZIONI IMMOBILIARI