
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Itri Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 20/2023 del R.G.E.

promossa da

CREDITO EMILIANO S.p.A.

Codice fiscale: 01806740153

VIA EMILIA SAN PIETRO N. 4

42121 - REGGIO nell' EMILIA (RE)

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarietà	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 20/2023 del R.G.E.....	16
Lotto Unico	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



INCARICO

All'udienza del 02/05/2023, il sottoscritto Arch. Itri Riccardo, con studio in Via Misericordia, 40 - 56025 - Pontedera (PI), email arch_istri@live.it, PEC riccardo.istri@archiworldpec.it, Tel. 347 6678915, Fax 0587 55444, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Capannoli (PI) - VICOLO BOTTEGHINO N.8 FABBRICATO TERRA-TETTO A CIVILE ABITAZIONE TIPOLOGIA A TORRE P.T.-P.1°-P.2°-P.3° (SOTTOTETTO) ATTIGUO AD ALTRI FABBRICATI, edificio unico a torre P.T.-P.1°-P.2°-P.3° (sottotetto) atti, scala interna, piano T-1°-2°-3° (Coord. Geografiche: NORD29700EST52900)

DESCRIZIONE

Il bene immobile oggetto di perizia, fabbricato a civile abitazione terra-tetto, con tipologia a torre, di quattro piani fuori terra: P.T.-P.1°-P.2°-P.3° (sottotetto), è sito nel Comune di Capannoli (PI) importante centro della Valdera, in posizione centrale della cittadina omonima, e più precisamente in Vicolo Botteghino civico 8.

Il fabbricato sopra detto, è di remota costruzione (fine'800 primi '900), ante 1° Settembre 1967, e fa parte del tessuto edilizio storico, che si sviluppa lungo Vicolo Botteghino, e nel suo immediato intorno, e che costituisce, parte del centro storico di Capannoli.

PARCHEGGI E SERVIZI:

i parcheggi pubblici, sono nelle immediate vicinanze del fabbricato in oggetto, i servizi primari quali: negozi commerciali, terziari, di prima necessità, e servizi di pubblica utilità, sono anch'essi nelle immediate vicinanze, e raggiungibili anche a piedi.

COLLEGAMENTI:

i collegamenti, sono garantiti da servizi pubblici, quali autobus, raggiungibili nelle immediate vicinanze del fabbricato in oggetto, che collegano la cittadina di Capannoli, con centri urbani primari, quali: Ponsacco (SGC FI-PI-LI), Pontedera (SGC FI-PI-LI e Stazione FF SS), Volterra (Città Storica).

CARATTERISTICHE URBANISTICHE:

La zona dove è ubicato il fabbricato a civile abitazione terra-tetto, con tipologia a torre, di quattro piani fuori terra: P.T.-P.1°-P.2°-P.3° (sottotetto), oggetto di perizia, e il suo contesto edilizio dell'intorno, è individuata dallo strumento urbanistico comunale, quale zona A, centro storico, saturo.

IL FABBRICATO NEL PARTICOLARE:

il fabbricato a civile abitazione terra-tetto, con tipologia a torre, di quattro piani fuori terra: P.T.-P.1°-P.2°-P.3° (sottotetto), è così identificato:

P.T. H. 2,90 mt. c.a. raggiungibile direttamente da accesso su Vicolo Botteghino n. 8:

-vano ingresso, pranzo-soggiorno, con angolo cottura;

-vano scala interno che porta al P.1°;

P.1° h. 2,90 mt. c.a.:

-disimpegno;

-vano camera;

-bagno;

-vano scala interno che porta al P.2°;

P.2° h. 2,90 mt. c.a.:

-disimpegno;



- vano camera;
 - veranda, a cui si accede dal disimpegno; -essa è facente parte del corpo di fabbrica del fabbricato medesimo, (quindi non aggettante);
 - vano studio -ricavato in parte della veranda- (è una superfetazione, da asportare, per riportare la veranda al suo stato originario),
 - vano scala interno che porta al piano sottotetto;
- P.3 h. m. 0,90 mt. c.a.:
- vano sottotetto;

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/06/2023.

Custode delle chiavi: IVG Pisa

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Capannoli (PI) - VICOLO BOTTEGHINO N.8 FABBRICATO TERRA-TETTO A CIVILE ABITAZIONE TIPOLOGIA A TORRE P.T-P.1°-P.2°-P.3° (SOTTOTETTO) ATTIGUO AD ALTRI FABBRICATI, edificio unico a torre P.T-P.1°-P.2°-P.3° (sottotetto) atti, scala interna, piano T-1°-2°-3°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

la documentazione ex art. 567 C.C., costituita dalla relazione notarile, ipocatastale al ventennio, è completa. Vedi documento allegato n. 1.

Si allega anche la trascrizione del pignoramento immobiliare, trascritta ai RR.II. di Volterra, -vedi documento allegato n. 2-, anche se essa è già citata nel documento allegato n. 1.

TITOLARITÀ

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

- 





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

-  (Proprietà 1/1)

L'esecutato, è allo stato civile: celibe.

CONFINI

Il bene immobile oggetto di perizia, fabbricato a civile abitazione terra-tetto, con tipologia a torre, di quattro piani fuori terra: P.T.-P.1°-P.2°-P-3° (sottotetto) confina con: Vicolo Botteghino,  su due lati, propr.  su di un lato, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,00 mq	80,00 mq	0,00	0,00 mq	2,90 m	T-1°-2°-3° (sottotetto non quantificato)
Totale superficie convenzionale:				0,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il sottotetto P. 3°, non è quantificato, in quanto ha una altezza media (0,90 mt. c.a.), che non consente naturalmente ne l'abitabilità, ne l'agibilità. Esso si può considerare un "palco morto", usufruibile per qualche zona di esso, come sorta di ripostiglio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

la Cronistoria catastale del bene immobile oggetto di perizia: fabbricato a civile abitazione, terra-tetto, con tipologia a torre, di quattro piani fuori terra: P.T.-P.1°-P.2°-P-3° (sottotetto), sito in Capannoli (PI), vicolo Botteghino n. 8, dall'impianto meccanografico del 1987, ad oggi, risulta identificato con lo stesso numero di foglio e particella.



DATI CATASTALI

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

il bene immobile oggetto di perizia, risulta avere i seguenti dati catastali:

AGENZIA ENTRATE DI PISA UFFICIO TERRITORIO CATASTO DI PISA:

COMUNE DI CAPANNOLI, FG.21, PART. 54, CAT. A/4, CL. 2[^], CONS. 5 VANI, SUP. TOT. 75 MQ, SUP. TOT. ESCL. AREE SCOPERTE 72 MQ, R.C. €. 322,79, P.T.-P.1°-P.2°-P.3° VICOLO BOTTEGHINO N. 8.

Vedi documenti allegati n. 3, n. 4, n. 5.

N.B. Va aggiornata la planimetria catastale, con una sua nuova presentazione, in quanto:

-la porzione di parete in muratura al P.T. (fungente da schermo al vano ingresso, alta fino al soffitto), vicino alla porta di ingresso, non esiste.

-la porzione di parete in muratura vano scale P.T. alta fino al soffitto, non esiste.

-la parete del bagno P.1° è più spostata di 40 cm. c.a. verso il disimpegno.

-il vano porta della camera P.2°, è più spostato verso il vano porta da cui si accede alla veranda, (5 cm. c.a.) da esso.

Vedi documento allegato n. 7, 8, 9.

N.B. non considerare la parziale chiusura della veranda, in quanto è una superfetazione, che -suoi elementi- va smontata e asportata, in modo da rendere la veranda al suo stato originario.

il tabulatore automatico non funziona.

PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 c.p.c. , è completa, e vi è congruenza -al momento del pignoramento-, tra eseguiti e soggetti titolari dei diritti reali, oggetto di pignoramento.

PATTI

Non vi sono questioni rilevanti ai fini di un trasferimento del bene immobile oggetto di perizia, sancite negli atti di provenienza, quali: particolari modi d'uso della cosa, oneri reali, obbligazioni propter rem ecc.

STATO CONSERVATIVO

Il bene immobile oggetto di perizia, fabbricato a civile abitazione terra-tetto, con tipologia a torre, di quattro piani fuori terra: P.T.-P.1°-P.2°-P.3° (sottotetto), come stato di conservazione generale, è da considerarsi: BUONO.



PARTI COMUNI

Il bene immobile oggetto di perizia, fabbricato a civile abitazione terra-tetto, con tipologia a torre, di quattro piani fuori terra: P.T.-P.1°-P.2°-P.3° (sottotetto), risulta avere parti in comune con altri fabbricati attigui, ed in parte fusi sul piano fisico, con quello oggetto di pignoramento, pur conservando autonomi identificativi catastali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene immobile oggetto di perizia, fabbricato a civile abitazione terra-tetto, con tipologia a torre, di quattro piani fuori terra: P.T.-P.1°-P.2°-P.3° (sottotetto), non è gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene immobile oggetto di perizia, fabbricato a civile abitazione terra-tetto, con tipologia a torre, di quattro piani fuori terra: P.T.-P.1°-P.2°-P.3° (sottotetto), libero su un lato, via del Botteghino, e attiguo ad altri fabbricati sui tre lati, è così costituito:

Fondazioni:

a platea, in conglomerato cementizio e pietrisco di varia pezzatura;

Esposizione:

Nord;

Altezza interna utile:

P.T.-P.1°-P.2°:

h. 2,90 mt. c.a.

Piano Sottotetto:

h. m. 0,90 mt. c.a.

Strutture verticali:

murature portanti: fronte, retro, e perimetrali, in mattoni pieni di laterizio, e ricorsi e parti in in pietra;

Solai di interpiano:

solai in tavelloni, e putrelle in ferro con conglomerato cementizio, ancorate alla muratura portante, e/o solaio tipo bausta, con pareti interne fungenti da rompitratta;

Copertura:

ad una falda inclinata, con struttura in trave (o similare) e travicelli in legno, e tavelloni in laterizio, - conglomerato cementizio superiore-, ammorsati -i travicelli- nella muratura portante fronte e retro;

Manto di copertura:

in marsigliesi in cotto di laterizio;

Gronda:

lato fronte strada (Vicolo Botteghino), di forma aggettante orizzontale, in latero-cementizio e ferro (barre incrociate);

Canala di gronda e Pluviale:

in rame, di forma semicircolare, e circolare;

facciata Frontale -su Vicolo Botteghino-:

intonacata e tinteggiata, colore sabbia, con paramento inferiore in piastrelle di gres marrone scuro, e piccolo marciapiede, in conglomerato cementizio e mattoni in cotto;

Persiane:

in legno a due ante ed ad una anta;

Finestre:

in legno e vetro, a due ante ed ad una anta, davanzali rifiniti in marmo travertino;



Veranda:

parapetto in muratura portante, davanzali rifiniti in marmo travertino a scomparsa, con pilastri in muratura, collegati alla gronda orizzontale aggettante, pavimento in graniglia, essa è intonacata e tinteggiata, internamente ed esternamente, come la facciata suddetta, essa è facente parte del corpo di fabbrica del fabbricato, ed in linea quindi, con la facciata suddetta (non aggettante);

Portone di accesso:

in legno massello, con vetro superiore, a due ante, con soglia in marmo travertino;

Pareti interne e Soffitti:

in muratura di mattoni, intonacate e tinteggiate, come i soffitti, al P.T. ingresso-pranzo-soggiorno-angolo-cottura, una parete perimetrale, presenta un riquadro in pietra faccia vista;

Pavimenti:

i pavimenti dei vani e disimpegni P.T. e P.1° sono in monocottura, l'angolo cottura P.T., e il bagno P.1°, hanno le pareti rivestite in gres porcellanato per una certa altezza, il pavimento del bagno è in piastrelle di gres, i pavimenti del vano, e del disimpegno, e della veranda del P.2° sono in graniglia;

Porte interne:

le porte interne, sono in legno, e legno e vetro, di tipo semplice, non standard;

Vano scala interno:

vano scala interno laterale, collegante tutti i piani del fabbricato, esso è in struttura in laterizio e conglomerato cementizio e ferro, con gradini e pianerottoli in muratura, rivestiti in marmo travertino, con corrimano in legno; la parte la porzione di scala che va al sottotetto, ha una struttura -gradini-, completamente in legno, appoggiata sull'estradosso del sottostante solaio dal vano scala, in latero cemento a vista;

Impianto termo-idraulico:

allaccio gas presente, impianto acqua calda e fredda sanitaria, nell'angolo-cottura P.T. e bagno P.1°, caldaia a gas, sita nella veranda P.2°, radiatori in ghisa presenti in tutti i vani, impianto di climatizzazione con split, nei vani camera, e pompa di calore posizionata nella veranda P.2°, bagno: tutti i sanitari presenti, lavabo, w.c., bidet, compreso angolo piatto doccia;

Impianto elettrico:

impianto elettrico completo, in sottotraccia, 220v, punti presa, punti accensione, e punti luce, presenti in tutti i vani, e disimpegni, quadro elettrico e contatore presente, termostato presente, impianto tv, campanello, presente;

Impianto smaltimento liquami acque grigie e nere:

allacciato alla fognatura comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il bene immobile oggetto di perizia, fabbricato a civile abitazione terra-tetto, con tipologia a torre, di quattro piani fuori terra: P.T.-P.1°-P.2°-P.3° (sottotetto), come stato di occupazione, risulta: LIBERO.

PROVENIENZE VENTENNALI

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 del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il bene immobile oggetto di perizia, fabbricato a civile abitazione terra-tetto, con tipologia a torre, di quattro piani fuori terra: P.T.-P.1°-P.2°-P.3° (sottotetto), risulta pervenuto all'esecutato, da atto di compravendita notarile, rogato Notaio Dell'Antico Giulio, in Pontedera (PI), del 16 Aprile 2007, Rep. n. 137465/14275, trascritto ai RR.II. di Volterra il 20 Aprile 2007, al n. 2287 di R.P.

La parte venditrice [REDACTED] aveva acquistato il bene immobile di cui sopra generalizzato, [REDACTED] con atto di compravendita notarile, rogato Notaio Napolitano Sergio, in Pontedera (PI), del 29 Settembre 1998 rep. n. 26061, trascritto RR.II. di Volterra, il 02/10/1998, al n. 3918 di R.P.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VOLTERRA aggiornate al 10/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO DI MUTUO ROGATO NOTAIO DELL'ANTICO GIULIO IN PONTEDERA (PI) IN DATA 16.04.2007
 Iscritto a VOLTERRA il 20/04/2007
 Reg. gen. 3912 - Reg. part. 1022
 Quota: 1000/1000
 Importo: € 220.000,00
 A favore di CREDITO EMILIANO S.p.A.
 [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 110.000,00
 Rogante: NOTAIO DELL'ANTICO GIULIO IN PONTEDERA (PI)
 Data: 16/04/2007
 Note: L'IPOTECA VOLONTARIA, GRAVA SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: AGENZIA ENTRATE DI PISA UFFICIO TERRITORIO CATASTO DI PISA COMUNE: CAPANNOLI, FG.21, PART. 54, CAT. A/4, CL. 2^, CONS. 5 VANI, SUP. TOT. 75 MQ R.C. € 322,79 P.T.-P.1°-P.2°-P.3° VICOLO BOTTEGHINO N. 8.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da BANCA IFIS S.P.A. CON SEDE IN MESTRE (VE)
 Iscritto a VOLTERRA il 10/06/2019
 Reg. gen. 4904 - Reg. part. 698
 Quota: 1000/1000
 Importo: € 8.945,00
 A favore di BANCA IFIS S.p.A.
 [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 8.945,00
 Note: L'IPOTECA GIUDIZIALE, GRAVA SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: AGENZIA ENTRATE DI PISA



UFFICIO TERRITORIO CATASTO DI PISA COMUNE: CAPANNOLI, FG.21, PART. 54, CAT. A/4, CL. 2^,
CONS. 5 VANI, SUP. TOT. 75 MQ R.C. € 322,79 P.T.-P-1°-P.2°-P.3° VICOLO BOTTEGHINO N. 8.

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a VOLTERRA il 02/02/2023

Reg. gen. 971 - Reg. part. 727

Quota: 1000/1000

A favore di CREDITO EMILIANO S.p.A.

Formalità a carico della procedura

Note: IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, GRAVA SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: AGENZIA ENTRATE DI PISA UFFICIO TERRITORIO CATASTO DI PISA COMUNE: CAPANNOLI, FG.21, PART. 54, CAT. A/4, CL. 2^, CONS. 5 VANI, SUP. TOT. 75 MQ R.C. € 322,79 P.T.-P-1°-P.2°-P.3° VICOLO BOTTEGHINO N. 8.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona dove è ubicato il fabbricato a civile abitazione terra-tetto, con tipologia a torre, di quattro piani fuori terra: P.T.-P.1°-P.2°-P.3° (sottotetto), oggetto di perizia, e il suo contesto edilizio dell'intorno, è individuata dallo strumento urbanistico comunale, quale zona A, centro storico, saturo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

il fabbricato a civile abitazione terra-tetto, con tipologia a torre, di quattro piani fuori terra: P.T.-P.1°-P.2°-P.3° (sottotetto), oggetto di perizia, ubicato in Capannoli (PI), Vicolo Botteghino, civico 8, dal punto di vista della regolarità edilizia, risulta che:

-L'immobile sopra citato, è stato realizzato in epoca remota, in data anteriore al 1° Settembre 1967 (fine'800 primi '900);

Esso è stato interessato da:

Concessione Edilizia in Sanatoria, (opere in assenza di Autorizzazione), n. 1189 del 01 Giugno 1990, per sopraelevazione fabbricato di civile abitazione, riguardante il P.2°, e indirettamente anche il P.3° (sottotetto), in diffinitività al Nulla Osta Lavori, rilasciato dal Comune di Capannoli, in data 21.11.1964.

Vedi documento allegato n. 8.

D.I.A. L. 662/96 e s.m.e.i., prot. n. 8739, presentata al Comune di Capannoli in data 10 Agosto 1999, per



realizzazione di opere interne, P.T. e P.1°, ad essa sono allegati e depositati nella pratica medesima:

-Legge n. 10/1991 relazione di calcolo sul rispetto del contenimento energetico degli edifici, (anno 2000).

-Legge n. 10/1991 art. 28, relazione tecnica sul rispetto prescrizioni in materia di contenimento consumo energetico degli edifici, allegato A: calcolo termo-idraulico e riscaldamento (radiatori e caldaia a gas),(anno 2000).

Vedi documento allegato n. 9.

A seguito dell'esame degli elaborati grafici delle pratiche edilizie di cui sopra, nonché dal sopralluogo effettuato al sopradetto immobile, si evince che:

-la porzione di parte di parete in muratura al P.T. (fungente da schermo al vano ingresso, alta fino al soffitto), vicino alla porta di ingresso, non esiste.

-la porzione di parte di parete in muratura del vano scala P.T., alta fino al soffitto, non esiste.

-il vano porta della camera P.2°, è più spostato verso il vano porta da cui si accede alla veranda, (5 cm. c.a.) da esso.

Pertanto, dette difformità, vanno sanate con un accertamento di conformità in sanatoria L.R.T. 65/14 art. 209, o con una C.I.L.A. in sanatoria.

N.B. Da asportare, la superfetazione della veranda P.2°, che costituisce tipo uno studiolo, con chiusura parziale di essa, realizzata con pannello di legno a mò di parete, e vano porta in legno, -il tutto tinteggiato-, vano porta in legno da quale si accede alla veranda, e infisso a scorrere in vetro e telaio in p.v.c. fissato sul parapetto della veranda medesima; il tutto, come sopra detto, va smontato e asportato, in maniera da rendere la veranda nella sua forma originaria.

N.B. Vi è il vincolo storico (zona A centro storico) di facciata, del fabbricato sopra detto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per l'adeguamento degli impianti, normativa attuale, è prevista una spesa d €. 2.500,00 per l'impianto elettrico. Per l'adeguamento degli impianti, (esistente nella pratica edilizia della D.I.A. di cui sopra, anno 2000),normativa attuale, è prevista una spesa d €. 1.500,00 per l'impianto termo-idraulico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



In merito alle informazioni assunte in loco, non sono esistenti vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sul bene immobile oggetto di perizia. Comunque se vi fossero oneri economici rimasti insoluti, es. per qualche opera di manutenzione a parti comuni del fabbricato, o opere di manutenzione a parti comuni del fabbricato già preventivate, gli stessi oneri economici, rimasti insoluti, o preventivati, resteranno a carico dell'acquirente.

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.

LOTTO UNICO non divisibile.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Capannoli (PI) - VICOLO BOTTEGHINO N.8 FABBRICATO TERRA-TETTO A CIVILE ABITAZIONE TIPOLOGIA A TORRE P.T.-P.1°-P.2°-P.3° (SOTTOTETTO) ATTIGUO AD ALTRI FABBRICATI, edificio unico a torre P.T.-P.1°-P.2°-P.3° (sottotetto) atti, scala interna, piano T-1°-2°-3°

Il bene immobile oggetto di perizia, fabbricato a civile abitazione terra-tetto, con tipologia a torre, di quattro piani fuori terra: P.T.-P.1°-P.2°-P.3° (sottotetto), è sito nel Comune di Capannoli (PI) importante centro della Valdera, in posizione centrale della cittadina omonima, e più precisamente in Vicolo Botteghino civico 8. Il fabbricato sopra detto, è di remota costruzione (fine'800 primi '900), ante 1° Settembre 1967, e fa parte del tessuto edilizio storico, che si sviluppa lungo Vicolo Botteghino, e nel suo immediato intorno, e che costituisce, parte del centro storico di Capannoli. PARCHEGGI E SERVIZI: i parcheggi pubblici, sono nelle immediate vicinanze del fabbricato in oggetto, i servizi primari quali: negozi commerciali, terziari, di prima necessità, e servizi di pubblica utilità, sono anch'essi nelle immediate vicinanze, e raggiungibili anche a piedi. COLLEGAMENTI: i collegamenti, sono garantiti da servizi pubblici, quali autobus, raggiungibili nelle immediate vicinanze del fabbricato in oggetto, che collegano la cittadina di Capannoli, con centri urbani primari, quali: Ponsacco (SGC FI-PI-LI), Pontedera (SGC FI-PI-LI e Stazione FF SS), Volterra (Città Storica). CARATTERISTICHE URBANISTICHE: La zona dove è ubicato il fabbricato a civile abitazione terra-tetto, con tipologia a torre, di quattro piani fuori terra: P.T.-P.1°-P.2°-P.3° (sottotetto), oggetto di perizia, e il suo contesto edilizio dell'intorno, è individuata dallo strumento urbanistico comunale, quale zona A, centro storico, saturo. IL FABBRICATO NEL PARTICOLARE: il fabbricato a civile abitazione terra-tetto, con tipologia a torre, di quattro piani fuori terra: P.T.-P.1°-P.2°-P.3° (sottotetto), è così identificato: P.T. H. 2,90 mt. c.a. raggiungibile direttamente da accesso su Vicolo Botteghino n. 8: -vano ingresso, pranzo-soggiorno, con angolo cottura; -vano scala interno che porta al P.1°; P.1° h. 2,90 mt. c.a.: -disimpegno; -vano camera; -bagno; -vano scala interno che porta al P.2°; P.2° h. 2,90 mt. c.a.: -disimpegno; -vano camera; -veranda, a cui si accede dal disimpegno; -essa è facente parte del corpo di fabbrica del fabbricato medesimo, (quindi non aggettante); -vano studio -ricavato in parte della veranda- (è una superfetazione, da asportare, per riportare la veranda al suo stato originario), -vano scala interno che porta al piano sottotetto; P.3 h. m. 0,90 mt. c.a.: -vano sottotetto;



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

Valore di stima del bene: € 96.000,00

Il metodo di stima, riguardante il fabbricato a civile abitazione terra-tetto, con tipologia a torre, di quattro piani fuori terra: P.T.-P.1°-P.2°-P.3° (sottotetto), oggetto di perizia, è quello della stima comparativa per beni simili.

In particolare, è stato tenuto conto di:

FATTORI AMBIENTALI:

quali: orientamento, ubicazione, particolarità dell'intorno edificato.

PARCHEGGI E SERVIZI:

i parcheggi pubblici, sono nelle immediate vicinanze del fabbricato in oggetto, i servizi primari quali: negozi commerciali, terziari, di prima necessità, e servizi di pubblica utilità, sono anch'essi nelle immediate vicinanze, vicinanza ai collegamenti pubblici, quali: servizi bus, pe le cittadine e i paesi vicini.

FATTORI ARCHITETTONICI:

la particolare tipologia (a torre) del fabbricato terra-tetto, di origine storica (remota), sopra menzionato, nonché l'indipendenza del fabbricato terra-tetto stesso, con accesso e scala interna, di tipo esclusivo, e la sua fruibilità degli spazi interni, le loro caratteristiche architettoniche, nonché accessori e finiture, e la presenza di una veranda al P.2°, che si incorpora con il fabbricato;

Quanto sopraccitato, è seguito da una presa in considerazione delle quotazioni OMI, nonché una analisi di mercato per compravendite di beni simili, che si escludono dalla normalità, -esempio di in appartamento-, nonché analisi di compravendite locali, per beni simili.

STIMA:

da ciò ne è scaturita una stima pari ad €. 1.200,00/mq lordo, comprensiva della veranda P.2°, che fa praticamente corpo unico con il fabbricato; dalla stima è escluso il sottotetto P.3°, che per le sue altezze (h. media 0,90 mt.), è considerato un "palco morto", non fruibile, se non per qualche piccolo spazio.

Per le spese di adeguamento degli impianti, è prevista una spesa di €. 4.000,00 (€. 50,00/mq.), già detratta dal valore della stima dell'immobile (€. 1.250,00/mq. - €. 50,00/mq. = €. 1.200,00/mq.).

Per la presentazione della nuova planimetria catastale, è prevista una spesa amministrativa di €. 50,00 escluse le spese professionali, per la pratica catastale, che è una spesa variabile. Essa, spesa amministrativa, pe la quantità irrisoria al mq., non viene presa in considerazione, nella stima dell'immobile.

Per la presentazione dell'accertamento di conformità in sanatoria L.R.T. 65/14 art. 209 o C.I.L.A. in sanatoria, è prevista una spesa amministrativa di circa €. 1.200,00 circa, escluse le spese professionali per la pratica edilizia, che è una spesa variabile. Essa è già stata calcolata nella stima a mq. dell'immobile (12,50 €/mq.) : (€.1.212,50,00/mq.) + e. 50/mq. di cui sopra = €. 1.262,50/mq. - €. 62,50/mq. = €. 1.200,00/mq., che è la stima al mq. dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Capannoli (PI) - VICOLO BOTTEGHINO N.8 FABBRICATO TERRA-TETTO A CIVILE ABITAZIONE TIPOLOGIA A TORRE P.T.-P.1°-P.2°-P.3° (SOTTOTETTO) ATTIGUO AD ALTRI FABBRICATI, edificio unico a torre P.T.-P.1°- P.2°-P.3° (sottotetto)	0,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 96.000,00	100,00%	€ 96.000,00



atti, scala interna, piano T-1°-2°-3°						
					Valore di stima:	€ 96.000,00

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.

Pontedera, li 03/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Itri Riccardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - documento allegato n. 1 relazione notarile ipo-catastale al ventennio
- ✓ Altri allegati - documento allegato n. 2 nota di trascrizione verbale di pignoramento trascritto RR.II. Volterra
- ✓ Altri allegati - documento allegato n. 3 visura catastale storica
- ✓ Altri allegati - documento allegato n. 4 estratto di mappa catastale
- ✓ Altri allegati - documento allegato n. 5 planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - documento allegato n. 6 spese documentate
- ✓ Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - documento n. 7 bozza di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - documento n. 8 documentazione tecnica comunale
- ✓ Altri allegati - documento n. 9 documentazione tecnica comunale



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Capannoli (PI) - VICOLO BOTTEGHINO N.8 FABBRICATO TERRA-TETTO A CIVILE ABITAZIONE TIPOLOGIA A TORRE P.T.-P.1°-P.2°-P.3° (SOTTOTETTO) ATTIGUO AD ALTRI FABBRICATI, edificio unico a torre P.T.-P.1°-P.2°-P.3° (sottotetto) atti, scala interna, piano T-1°-2°-3°

Il bene immobile oggetto di perizia, fabbricato a civile abitazione terra-tetto, con tipologia a torre, di quattro piani fuori terra: P.T.-P.1°-P.2°-P.3° (sottotetto), è sito nel Comune di Capannoli (PI) importante centro della Valdera, in posizione centrale della cittadina omonima, e più precisamente in Vicolo Botteghino civico 8. Il fabbricato sopra detto, è di remota costruzione (fine'800 primi '900), ante 1° Settembre 1967, e fa parte del tessuto edilizio storico, che si sviluppa lungo Vicolo Botteghino, e nel suo immediato intorno, e che costituisce, parte del centro storico di Capannoli. PARCHEGGI E SERVIZI: i parcheggi pubblici, sono nelle immediate vicinanze del fabbricato in oggetto, i servizi primari quali: negozi commerciali, terziari, di prima necessità, e servizi di pubblica utilità, sono anch'essi nelle immediate vicinanze, e raggiungibili anche a piedi. COLLEGAMENTI: i collegamenti, sono garantiti da servizi pubblici, quali autobus, raggiungibili nelle immediate vicinanze del fabbricato in oggetto, che collegano la cittadina di Capannoli, con centri urbani primari, quali: Ponsacco (SGC FI-PI-LI), Pontedera (SGC FI-PI-LI e Stazione FF SS), Volterra (Città Storica). CARATTERISTICHE URBANISTICHE: La zona dove è ubicato il fabbricato a civile abitazione terra-tetto, con tipologia a torre, di quattro piani fuori terra: P.T.-P.1°-P.2°-P.3° (sottotetto), oggetto di perizia, e il suo contesto edilizio dell'intorno, è individuata dallo strumento urbanistico comunale, quale zona A, centro storico, saturo. IL FABBRICATO NEL PARTICOLARE: il fabbricato a civile abitazione terra-tetto, con tipologia a torre, di quattro piani fuori terra: P.T.-P.1°-P.2°-P.3° (sottotetto), è così identificato: P.T. H. 2,90 mt. c.a. raggiungibile direttamente da accesso su Vicolo Botteghino n. 8: -vano ingresso, pranzo-soggiorno, con angolo cottura; -vano scala interno che porta al P.1°; P.1° h. 2,90 mt. c.a.: -disimpegno; -vano camera; -bagno; -vano scala interno che porta al P.2°; P.2° h. 2,90 mt. c.a.: -disimpegno; -vano camera; -veranda, a cui si accede dal disimpegno; -essa è facente parte del corpo di fabbrica del fabbricato medesimo, (quindi non aggettante); -vano studio -ricavato in parte della veranda- (è una superfetazione, da asportare, per riportare la veranda al suo stato originario), -vano scala interno che porta al piano sottotetto; P.3 h. m. 0,90 mt. c.a.: -vano sottotetto; L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona dove è ubicato il fabbricato a civile abitazione terra-tetto, con tipologia a torre, di quattro piani fuori terra: P.T.-P.1°-P.2°-P.3° (sottotetto), oggetto di perizia, e il suo contesto edilizio dell'intorno, è individuata dallo strumento urbanistico comunale, quale zona A, centro storico, saturo.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 20/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Capannoli (PI) - VICOLO BOTTEGHINO N.8 FABBRICATO TERRA-TETTO A CIVILE ABITAZIONE TIPOLOGIA A TORRE P.T.-P.1°-P.2°-P.3° (SOTTOTETTO) ATTIGUO AD ALTRI FABBRICATI, edificio unico a torre P.T.-P.1°-P.2°-P.3° (sottotetto) atti, scala interna, piano T-1°-2°-3°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile	Superficie	0,00 mq
Stato conservativo:	Il bene immobile oggetto di perizia, fabbricato a civile abitazione terra-tetto, con tipologia a torre, di quattro piani fuori terra: P.T.-P.1°-P.2°-P-3° (sottotetto), come stato di conservazione generale, è da considerarsi: BUONO.		
Descrizione:	<p>Il bene immobile oggetto di perizia, fabbricato a civile abitazione terra-tetto, con tipologia a torre, di quattro piani fuori terra: P.T.-P.1°-P.2°-P-3° (sottotetto), è sito nel Comune di Capannoli (PI) importante centro della Valdera, in posizione centrale della cittadina omonima, e più precisamente in Vicolo Botteghino civico 8. Il fabbricato sopra detto, è di remota costruzione (fine'800 primi '900), ante 1° Settembre 1967, e fa parte del tessuto edilizio storico, che si sviluppa lungo Vicolo Botteghino, e nel suo immediato intorno, e che costituisce, parte del centro storico di Capannoli. PARCHEGGI E SERVIZI: i parcheggi pubblici, sono nelle immediate vicinanze del fabbricato in oggetto, i servizi primari quali: negozi commerciali, terziari, di prima necessità, e servizi di pubblica utilità, sono anch'essi nelle immediate vicinanze, e raggiungibili anche a piedi. COLLEGAMENTI: i collegamenti, sono garantiti da servizi pubblici, quali autobus, raggiungibili nelle immediate vicinanze del fabbricato in oggetto, che collegano la cittadina di Capannoli, con centri urbani primari, quali: Ponsacco (SGC FI-PI-LI), Pontedera (SGC FI-PI-LI e Stazione FF SS), Volterra (Città Storica). CARATTERISTICHE URBANISTICHE: La zona dove è ubicato il fabbricato a civile abitazione terra-tetto, con tipologia a torre, di quattro piani fuori terra: P.T.-P.1°-P.2°-P-3° (sottotetto), oggetto di perizia, e il suo contesto edilizio dell'intorno, è individuata dallo strumento urbanistico comunale, quale zona A, centro storico, saturo. IL FABBRICATO NEL PARTICOLARE: il fabbricato a civile abitazione terra-tetto, con tipologia a torre, di quattro piani fuori terra: P.T.-P.1°-P.2°-P-3° (sottotetto), è così identificato: P.T. H. 2,90 mt. c.a. raggiungibile direttamente da accesso su Vicolo Botteghino n. 8: -vano ingresso, pranzo-soggiorno, con angolo cottura; -vano scala interno che porta al P.1°; P.1° h. 2,90 mt. c.a.: -disimpegno; -vano camera; -bagno; -vano scala interno che porta al P.2°; P.2° h. 2,90 mt. c.a.: -disimpegno; -vano camera; -veranda, a cui si accede dal disimpegno; -essa è facente parte del corpo di fabbrica del fabbricato medesimo, (quindi non aggettante); -vano studio -ricavato in parte della veranda- (è una superfetazione, da asportare, per riportare la veranda al suo stato originario), -vano scala interno che porta al piano sottotetto; P.3 h. m. 0,90 mt. c.a.: -vano sottotetto;</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO DI MUTUO ROGATO NOTAIO DELL'ANTICO GIULIO IN PONTEDERA (PI) IN DATA 16.04.2007
Iscritto a VOLTERRA il 20/04/2007
Reg. gen. 3912 - Reg. part. 1022
Quota: 1000/1000
Importo: € 220.000,00
A favore di CREDITO EMILIANO S.p.A.
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Rogante: NOTAIO DELL'ANTICO GIULIO IN PONTEDERA (PI)
Data: 16/04/2007
Note: L'IPOTECA VOLONTARIA, GRAVA SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: AGENZIA ENTRATE DI PISA UFFICIO TERRITORIO CATASTO DI PISA COMUNE: CAPANNOLI, FG.21, PART. 54, CAT. A/4, CL. 2[^], CONS. 5 VANI, SUP. TOT. 75 MQ R.C. € 322,79 P.T.-P-1°-P.2°-P.3° VICOLO BOTTEGHINO N. 8.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da BANCA IFIS S.P.A. CON SEDE IN MESTRE (VE)
Iscritto a VOLTERRA il 10/06/2019
Reg. gen. 4904 - Reg. part. 698
Quota: 1000/1000
Importo: € 8.945,00
A favore di BANCA IFIS S.p.A.
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 8.945,00
Note: L'IPOTECA GIUDIZIALE, GRAVA SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: AGENZIA ENTRATE DI PISA UFFICIO TERRITORIO CATASTO DI PISA COMUNE: CAPANNOLI, FG.21, PART. 54, CAT. A/4, CL. 2[^], CONS. 5 VANI, SUP. TOT. 75 MQ R.C. € 322,79 P.T.-P-1°-P.2°-P.3° VICOLO BOTTEGHINO N. 8.

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a VOLTERRA il 02/02/2023
Reg. gen. 971 - Reg. part. 727
Quota: 1000/1000
A favore di CREDITO EMILIANO S.p.A.
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, GRAVA SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: AGENZIA ENTRATE DI PISA UFFICIO TERRITORIO CATASTO DI PISA COMUNE: CAPANNOLI, FG.21, PART. 54, CAT. A/4, CL. 2[^], CONS. 5 VANI, SUP. TOT. 75 MQ R.C. € 322,79 P.T.-P-1°-P.2°-P.3° VICOLO BOTTEGHINO N. 8.



