
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carmignani Erica, nell'Esecuzione Immobiliare 273/2021 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - Via del Fornicchio n.7 (fg.21 part.158 sub.9), piano Terra - Rialzato	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - Via Marconi n.14 (fg.21 part.158 sub.10), piano Terra.....	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	10
Patti	11
Stato conservativo	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Lotto 2	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Titolarità	19
Confini	20
Consistenza	20
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Dati Catastali	22
Precisazioni.....	23
Patti	24
Stato conservativo	24
Parti Comuni.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici	24



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione	26
Provenienze Ventennali	26
Formalità pregiudizievoli	28
Normativa urbanistica	29
Regolarità edilizia	29
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Stima / Formazione lotti.....	31
Lotto 1	31
Lotto 2	33
Riserve e particolarità da segnalare	35
Riepilogo bando d'asta.....	38
Lotto 1	38
Lotto 2	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 273/2021 del R.G.E.	40
Lotto 1	40
Lotto 2	41
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	42
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - Via del Fornicchio n.7 (fg.21 part.158 sub.9), piano Terra - Rialzato.....	42
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - Via Marconi n.14 (fg.21 part.158 sub.10), piano Terra	42



INCARICO

In data 29/07/2022, il sottoscritto Geom. Carmignani Erica, con studio in Via Cicognini,16 - 56017 - San Giuliano Terme (PI), email ericarmignani@gmail.com, PEC ericacarmignani@pec.it, Tel. 328 0096533, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/08/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - Via del Fornicchio n.7 (fg.21 part.158 sub.9), piano Terra - Rialzato
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - Via Marconi n.14 (fg.21 part.158 sub.10), piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A CAPANNOLI (PI) - VIA DEL FORNICCHIO N.7 (FG.21 PART.158 SUB.9), PIANO TERRA - RIALZATO

Trattasi di quartiere abitativo facente parte di più ampio fabbricato residenziale di vecchia costruzione, ubicato nel Comune di Capannoli (PI), fra la Via Marconi 14 e la Via del Fornicchio 7 ; quartiere abitativo posto al piano terra - rialzato rispetto alla viabilità pubblica e con accesso diretto dalla Via del Fornicchio, mediante vano scale interno esclusivo.

La u.i. risulta composta da ; ingresso (piano terra e piano rialzato), cucina - pranzo - soggiorno, disimpegno 1, camera da letto, servizio igienico principale, oltre a loc. rip/guardaroba, secondo disimpegno e wc di servizio, il tutto per una superficie utile abitativa complessiva utile di circa mq 66,00, oltre a chiostra interna (di mq 13.00 circa) a comune con altre u.i. della part. 158 (subb. 1-5-9-10), fra cui l'altra u.i. periziata (sub.10 - Lotto 2) ; dalla u.i. periziata (sub.9), si accede alla chiostra a comune mediante il secondo disimpegno antistante il wc di servizio.

Risultano inoltre compresi tutti i diritti sulla quota proporzionale di comproprietà e condominio di tutti gli spazi condominiali comuni, nonché la comunanza della piccola chiostra sopra citata posta sul retro delle u.i., come per legge e per destinazione.

La u.i. risulta identificata nel N.C.E.U. del Comune di Capannoli (PI), fg.21, part. 158 sub.9 (Lotto 1 - All.3).

Il C.T.U. precisa che, nell'atto di provenienza (All.10) la u.i. periziata (sub.9) assieme al sub.10 (Lotto 2), risultavano identificate al N.C.E.U. di Capannoli, fg.21 part.158 subb. 8 e 9 (originariamente consistenti in due piccoli appartamenti con locale di sgombero, identificate rispettivamente nella part. 158 subb. 4, 6 e 7), prima delle successive modifiche interne che hanno generato il frazionamento e fusione dei subb.4, 6 e 7 e costituito così il nuovo sub.9 (Lotto 1 - All.4), il tutto con accesso da vano scale interno esclusivo di proprietà, così come evidenziano le planimetrie pregresse in atti rilasciate dall'Agenzia del Territorio di Pisa (All.4) ed i rogiti Notaio Ebner di Pontedera del 06.05.1980 (trascrizione del 29.05.1980, reg.gen.n. 2971, reg.part.n. 2168 - All.18) ed rogito Notaio Gambini di Peccioli del 29.12.1978 (trascrizione del 24.01.1979, reg.gen.n.449, reg.part.n. 343 - All.28).

La vendita del bene non è soggetta IVA.



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

In data 05.10.2022 u.s., il C.T.U. provvedeva ad effettuare le dovute verifiche anagrafiche e di residenza relative al soggetto esecutato presso Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Capannoli ; in data 10.10.2022 u.s., il C.T.U. ritirava il certificato di residenza presso l'Amm.ne competente.

In data 11.10.2022 u.s., il C.T.U. provvedeva a trasmettere al soggetto esecutato (mediante AR1-05264846101-7) ed al creditore procedente (tramite il legale difensore a mezzo di posta elettronica certificata PEC), dovuta istanza di accesso ai luoghi fissata in prima data per il giorno 04.11.2022 u.s. ore 9.30 presso l'imm.le periziato. (All.5)

Nella data e nell'ora prefissata, il C.T.U. effettuava il regolare accesso agli imm.li in oggetto alla presenza di parente stretto dell'esecutata.

Da precisare che, il regolare accesso ai luoghi è stato agevolato dalla mediazione del custode giudiziario nominato, nella figura del tecnico Dott.**** Omissis ****, in quanto l'esecutata negava il ricevimento della corrispondenza inviata ; l'esecutata, non ha comunque fatto resistenza all'accesso, ma anzi, si è adoperata tempestivamente per consentire lo svolgimento delle operazioni peritali programmate nella data comunicata. Il C.T.U. precisa che al giorno del sopralluogo, l'imm.le periziato risultava disabitato.

Venivano così effettuati i rilievi celerimetrici di rito, veniva presa visione dello stato di manutenzione dei locali abitativi e della chiostra a comune con altre u.i. (fra cui l'altra u.i. periziata sub.10), degli impianti tecnologici presenti (la caldaia non veniva ispezionata in quanto installata nella chiostra a comune ad un'altezza da terra superiore ai m.2,00 e pertanto non accessibile) ; non veniva fornita al C.T.U. alcuna documentazione tecnico - impiantistica manutentiva dell'impianto termico.

Veniva effettuata altresì la documentazione fotografica di rito. (All.38-39-40)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - VIA MARCONI N.14 (FG.21 PART.158 SUB.10), PIANO TERRA

Trattasi di porzione civile di maggior fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Capannoli (PI), quartiere abitativo posto al piano terra con accesso diretto dalla viabilità pubblica (Via Marconi n.14).

L'edificato risulta caratterizzato da n.4 u.i. ad uso residenziale.

La u.i. risulta composta da ; monolocale caratterizzato da ingresso in soggiorno ed angolo cottura e locale adiacente, disimpegno, servizio igienico e locale tecnico, il tutto per una superficie utile abitativa complessiva utile di circa mq 34.00, oltre a chiostra interna (di mq 13.00 circa) a comune con altre u.i. della part. 158 (subb. 1-5-9-10), fra cui l'altra u.i. periziata (sub.9 - Lotto 1) ; dal sub. 10 si accede alla chiostra di cui sopra attraverso loc. tecnico posteriore.

Risultano inoltre compresi tutti i diritti sulla quota proporzionale di proprietà e condominio di tutti gli spazi condominiali comuni, nonché la comunanza della piccola chiostra sopra citata, posta sul retro delle u.i., come per legge e per destinazione.

La u.i. risulta identificata nel N.C.E.U. del Comune di Capannoli (PI), fg.21, part. 158 sub.10 (Lotto 2 - All.3)

Il C.T.U. precisa che, nell'atto di provenienza (All.10) la u.i. periziata (sub.10) assieme al sub.9 (Lotto 1), risultavano identificate al N.C.E.U. di Capannoli, fg.21 part.158 subb. 8 e 9 (originariamente consistenti in due piccoli appartamenti con locale di sgombero, identificate rispettivamente nella part. 158 subb. 4, 6 e 7), prima delle successive modifiche interne derivanti dal frazionamento e fusione dei subb.4,6 e 7 e costituzione prima del sub.8, divenuto successivamente l'attuale sub.10 (Lotto 2), a seguito di cambio di destinazione d'uso da loc. di sgombero a civile abitazione ed opere interne, così come evidenziano le planimetrie pregresse in atti rilasciate dall'Agenzia del Territorio di Pisa (All.4).

La vendita del bene non è soggetta IVA.



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

In data 05.10.2022 u.s., il C.T.U. provvedeva ad effettuare le dovute verifiche anagrafiche e di residenza relative al soggetto esecutato presso Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Capannoli ; in data 10.10.2022 u.s., il C.T.U. ritirava il certificato di residenza presso l'Amm.ne competente.

In data 11.10.2022 u.s., il C.T.U. provvedeva a trasmettere al soggetto esecutato (mediante AR1-05264846101-7) ed al creditore procedente (tramite il legale difensore a mezzo di posta elettronica certificata PEC), dovuta istanza di accesso ai luoghi fissata in prima data per il giorno 04.11.2022 u.s. ore 9.30 presso l'imm.le periziato. (All.5)

Nella data e nell'ora prefissata, il C.T.U. effettuava il regolare accesso agli imm.li in oggetto alla presenza di parente stretto dell'esecutata.

Da precisare che, il regolare accesso ai luoghi è stato agevolato dalla mediazione del custode giudiziario nominato, nella figura del tecnico Dott.**** Omissis ****, in quanto l'esecutata negava il ricevimento della corrispondenza inviata ; l'esecutata, non ha comunque fatto resistenza all'accesso, ma anzi, si è adoperata tempestivamente per consentire lo svolgimento delle operazioni peritali programmate nella data comunicata. Il C.T.U. precisa che al giorno del sopralluogo, l'imm.le periziato risultava disabitato.

Venivano così effettuati i rilievi celerimetrici di rito, veniva presa visione dello stato di manutenzione dei locali abitativi e della chiostra a comune con altre u.i. (fra cui l'altra u.i. periziata sub.9), degli impianti tecnologici presenti ; non veniva fornita al C.T.U. alcuna documentazione tecnico - impiantistica manutentiva dell'impianto termico.

Veniva effettuata altresì la documentazione fotografica di rito. (All.6-7-8)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - Via del Fornicchio n.7 (fg.21 part.158 sub.9), piano Terra - Rialzato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il C.T.U. non rileva alcuna incongruenza nella documentazione ex art.567 depositata in atti, pertanto la documentazione medesima è da considerarsi completa (All.9).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il C.T.U. precisa che il soggetto esecutato, risulta essere unico proprietario del bene periziato per una quota di proprietà di 1/1, il tutto in forza del titolo di provenienza (rogito notarile di compravendita stipulato in data 24.05.2000 dinnanzi al Notaio Dott. Napolitano Sergio di Pontedera, rep.n. 38190 e trascritto a Volterra in data



26.05.2000, reg.gen.n. 3825, reg.part.n. 2464, presentazione n.19 - All.10).

Il C.T.U. precisa che, nell'atto di acquisto poc'anzi citato, le u.i. periziate (Lotto 1 e 2) erano identificate al N.C.E.U. di Capannoli, fg.21 part.158 subb. 8 e 9 (originariamente consistenti in due piccoli appartamenti con locale di sgombero, derivanti rispettivamente dalla part. 158 subb. 4, 6 e 7) prima delle successive modifiche interne che hanno generato il frazionamento e fusione del subb.4 e 7 e costituito il nuovo sub.9 (Lotto 1 - All.4).

CONFINI

Il quartiere abitativo in oggetto (fg.21 part.158 sub.9), confina a nord con la viabilità pubblica (Via del Fornicchio), a sud in parte con chiostra a comune con le altre u.i. della part.158 ed in parte con quartiere abitativo posto al piano terra - primo (fg.21 part.158 sub.1) di altra proprietà **** Omissis ****, ad est con affaccio su cortile condominiale di altro fabbricato (B.C.N.C. fg.21 part. 160 sub.1) e ad ovest con altra u.i. residenziale (fg.21 part.360) di proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,66 mq	78,70 mq	1,00	78,70 mq	3,13 m	Terra - Rialzato
Totale superficie convenzionale:				78,70 mq		
Incidenza condominiale:				4,17	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Al fine della valutazione del compendio in esame, si considererà pertanto il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, adotteremo il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco, il tutto come previsto dalla Norma U.N.I. 15733 (ex Norma 10750 ormai abolita) "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio", che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale. (All.41)

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV), deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile ; rappresenta di fatto un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

Secondo quanto precisato nell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate ; il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Considerate le difformità sostanziali rilevate in sede di sopralluogo del 04.11.2022 u.s., ed a seguito di un'opportuna analisi tecnica effettuata assieme ad referente tecnico della Direzione Edilizia Privata dell'Amm.ne competente, il tutto finalizzato alla verifica dei minimi abitabili di legge (rif. art. 27 del R.E.U.) e della sanabilità o meno degli abusi presenti, il C.T.U. precisa che ; con rif. alla tavola tecnico grafica allegata (All.11), e più in particolare vista l'ipotesi di adeguamento dei locali finalizzato all'ottenimento della conformità dello stato dei luoghi, il conseguente calcolo della consistenza imm.re della u.i. periziata di cui sopra,



rispecchierà le superfici calcolate al mq dello stato di adeguamento proposto (con conseguenti modifiche dimensionali e superficiali dei singoli locali ipotizzate nel rispetto delle normative vigenti) e non verrà quindi considerato lo stato attuale dei luoghi rilevato dal C.T.U., in quanto non conforme rispetto alle normative vigenti in materia urbanistico - edilizia e di conseguenza non commerciabile ai fini del trasferimento del bene.

La superficie commerciale dell'immobile della tipologia in esame, deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma :

A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo ;

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);

- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

- verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi :

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato ;

- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili) ;

- copertura a terrazzo non praticabile ;

- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedi ;

- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

Il criterio di misurazione della superficie viene computato ;

a) vani principali e accessori diretti.

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne ; la scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione.

I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm.25.

b)Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le medesime indicazioni generali effettuate nel paragrafo 2.1 che si ribadiscono di seguito :

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;

- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

c)Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare.

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie (autorimesse e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Per quanto riguarda invece il criterio di misurazione delle superfici convenzionali (superfici di ornamento) ; la superficie convenzionale da moltiplicare per il valore al mq relativo alla zona interessata, viene calcolata con rif. alla sup.lorda (sup. commerciale).

Per quanto concerne le parti a comune (chiostra), è stata calcolata la superficie convenzionale in rapporto alla proprietà della chiostra stessa (circa mq 13.12) con tutti i subb. abitativi della part.158 (sub. 1-5-9 e 10), il tutto nella misura del 25% per ciascuna u.i.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/1999 al 24/05/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 158, Sub. 9 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 426,08 Piano T



Dal 24/05/2000 al 23/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 158, Sub. 9 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 271,14 Piano T
Dal 23/04/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 158, Sub. 9 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 271,14 Piano T
Dal 09/11/2015 al 16/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 21, Part. 158, Sub. 9 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 78,00 mq Rendita € 271,14 Piano T

Per quanto riguarda il quartiere abitativo, questi risulta identificato al N.C.E.U. di Capannoli, fg.21, part. 158 sub.9 e risulta derivare da ; (All.3)

- Variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie ;
- Variazione nel CLASSAMENTO del 09.12.2004 Pratica n.PI0192530 in atti dal 09/12/2004 per VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.42615.1/2004);
- Variazione del 23.04.2004 Pratica n.PI0086544 in atti dal 23.04.2004 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.27594.1/2004);
- Variazione del 05.07.1999 in atti dal 05.07.1999 per FRAZIONAMENTO E FUSIONE C/1 - C/2 (n.A02471.1/1999).

Il sub.9 periziato quindi, deriva dal frazionamento e fusione dei subb. 4, 6 e 7. (All.4)

Con rif. all'estratto di mappa catastale e dalla relativa doc.catastale al NCT in atti, si evince che il mappale 158, sul quale insiste il fabbricato in oggetto, deriva da ; (All.12)

- Tipo Mappale del 16.01.2004 Pratica n.PI0220762 in atti dal 16.01.2004 (n.220762.1/2003).
- Come viene riportato nella visura storica allegata del NCT, il mappale 158 comprende i mappali 157 e 218. Il mappale 158 derivava dall'impianto meccanografico del 30/05/1975. Si allega estratto di mappa d'impianto catastale (fg.XXI- All.13)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	158	9		A4	3	3,5	78 mq	271,14 €	T	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Premesso che la planimetria catastale in atti è stata presentata in data 23.04.2004 u.s e che in atti non risulta essere presente alcun elaborato planimetrico (All.3)

In seguito ad attenta analisi cartacea ed attento e scrupoloso sopralluogo effettuato in data 04.11.2022 u.s., è stata riscontrata una NON CORRETTA corrispondenza tra la planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi rilevato del quartiere abitativo periziato (sub. 9) ed in particolare ;

- da una prima verifica di raffronto, il C.T.U. rileva l'errata scala di rappresentazione della planimetria in atti, (probabilmente un mero errore di inserimento del file grafico caricato su sistema al tempo della presentazione) non corrispondente alla scala di disegno dichiarata (1:200) ;

- mancata rappresentazione del divisorio interno fra loc. ingresso/vano scala ed disimpegno 1 adiacente ;

- difformità dimensionale e di allineamento delle pareti interne fra loc. disimpegno 2 e wc di servizio (loc. disimpegno 2 allo stato attuale rilevato di dimensioni inferiori rispetto a quanto riportato in atti - mq 1.37, il tutto a differenza del wc che invece risulta caratterizzato da una sup.utile di mq 2.00, maggiore rispetto a quanto riportato in atti) ;

- difformità altimetrica interna, infatti nella planimetria catastale è stata riportata una singola ed unica quota interna (h=3.00), mentre sono state rilevate le seguenti quote altimetriche differenti ; loc. ingresso (PT) h=4.14m, servizio igienico h=2.99m., ripostiglio h=2.83m., camera da letto h=3.02m., disimpegno 2 h=2.08m. e wc di servizio h=02.08m.

L'unica altezza altimetrica conforme a quanto dichiarato in atti risulta quella dei soli loc. ingresso (P.Rialzato) e disimpegno 1.

Alla luce pertanto di quanto sopra descritto e precisato ed in vista dell'emissione del decreto di trasferimento della u.i., si suggerisce l'aggiornamento della planimetria catastale in atti, in quanto non conforme allo stato dei luoghi, il tutto mediante adeguata procedura di aggiornamento di tipo "docfa", per un onorario professionale di € 400,00+iva+c.n.p. (oltre alle spese di presentazione).

I dati catastali indicati nel verbale di Pignoramento del 28.10.2021 u.s., dovutamente trascritto in data 05.11.2021 u.s. (reg.gen.n.9760, reg.part.n.7160, presentazione n.5, rep.n. 3498/2021), corrispondono correttamente alla certificazione catastale in atti, senza alcuna necessità di variazione.(All.14)

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti di procedimento ed è stata verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma secondo c.p.c.

Il CTU precisa inoltre, di aver necessitato di formulazioni di istanza di proroga termini per l'espletamento dell'incarico affidatele (tutte dovutamente autorizzate dal G.E.) ed in particolare ;

- in data 22.10.2022 u.s., veniva trasmessa una prima istanza di proroga termini per complessivi 60 giorni (primo termine di scadenza fissato per il giorno 16.12.2022 p.v. ; (All.15)

- in data 16.12.2022 u.s., veniva trasmessa una seconda istanza di proroga termini per complessivi 30 giorni (primo termine di scadenza fissato per il giorno 16.01.2023 p.v.(All.16)



PATTI

Il CTU dichiara che non sussiste la presenza di pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione) rilevanti ai fini di un trasferimento e sancite negli atti di provenienza, atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione di natura reale.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di quartiere abitativo facente parte di più ampio fabbricato residenziale di vecchia costruzione, ubicato nel Comune di Capannoli (PI), fra la Via Marconi 14 e la Via del Fornicchio 7 ; quartiere abitativo posto al piano terra - rialzato rispetto alla viabilità pubblica e con accesso diretto dalla Via del Fornicchio, mediante vano scale interno esclusivo.

L'edificio risulta caratterizzato da n.4 u.i. ad uso residenziale.

Per quanto concerne i locali interni, la u.i. presenta uno stato conservativo modesto ; il C.T.U. rileva la presenza di umidità di risalita e muffe su pareti verticali interne (loc. cucina - pranzo - soggiorno e loc. ripostiglio).

Per quanto concerne lo stato conservativo e manutentivo esterno dell'imm.le, anche in questo caso si rileva la presenza di umidità di risalita sul prospetto principale con affaccio sulla Via del Fornicchio, con conseguente ammaloramento e distacco dell'intonaco in essere (più comunemente denominato "intonaco sgallato" - All.42).

Per quanto concerne la chiostra interna a comune (di circa mq 13.00) a comune con altre u.i. della part. 158 (subb. 1-5-9-10) fra cui l'altra u.i. periziata (sub.10 - Lotto 2), questa presenta uno stato conservativo modesto, con piastrelle di calpestio datate e presenza di umidità di risalita lungo tutte le pareti verticali a delimitazione della chiostra stessa (All.17).

Il C.T.U. precisa che nel quartiere abitativo risultano presenti beni mobili, così come riportato nel verbale di primo accesso del custode giudiziario. (All.36)

Non si rilevano comunque particolari vizi, lesioni e fessurazioni, imputabili a cedimenti o ad assestamenti di carattere strutturale.

PARTI COMUNI

Come descritto nell'atto di provenienza e nell'atto di compravendita precedente (Rogito del Notaio Francesco Ebner di Pontedera del 06.05.1980 - rep.n. 1932, registrato a Pontedera in data 22.05.1980 al n.1932 e ivi trascritto, reg.gen.n. 2971, reg.part.n. 2168 - All.10-18), risultavano compresi i diritti sulla proporzionale quota di comproprietà e condominio, su tutti gli enti comuni condominiali, come per legge e per destinazione ed in particolare ; risultava compresa quindi la quota di comproprietà su di una piccola chiostra a comune fra tutti le u.i. civili della part.158 (subb. 1-5-9-10), chiostra posta sul retro delle u.i., alla quale si accede direttamente e rispettivamente dal loc. tecnico del sub.10 (Lotto 2) e da loc. disimpegno 2 del sub.9 (Lotto 1) periziati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La u.i. periziata, risulta liberi da privilegi, pesi, oneri, gravami, vincoli, liti pendenti, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché libero da diritti di prelazione di qualunque tipo e da diritti in favore di terzi.

Le u.i. si trovano nell'attuale stato di fatto e di diritto e nell'attuale consistenza con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, usi, diritti, ragioni ed azioni, quote condominiali, eventuali servitù attive e passive



esistenti e comunque risultanti dagli atti anche di più antica provenienza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in oggetto, gode di un'esposizione nord - sud.

Con rif. a quanto riportato nelle pratiche edilizie in atti, l'edificato in oggetto risulta assoggettato a vincolo storico conservativo, così come è evidenziato e riportato nell'estratto di PRG allegato. (All.22)

Trattasi di quartiere abitativo facente parte di più ampio fabbricato residenziale di vecchia costruzione, ubicato nel Comune di Capannoli (PI), fra la Via Marconi 14 e la Via del Fornicchio 7 ; quartiere abitativo posto al piano terra - rialzato rispetto alla viabilità pubblica e con accesso diretto dalla Via del Fornicchio, mediante vano scale interno esclusivo.

L'edificato risulta caratterizzato da n.4 u.i. ad uso residenziale.

L'edificato, sorge su di un lotto di terreno pressochè regolare ubicato in Capannoli, compreso fra la Via Marconi e Via del Fornicchio e risulta costituito da un unico corpo di fabbrica , sviluppato su due piani fuori terra (la porzione di fabbricato che si affaccia su Via del Fornicchio risulta caratterizzata da tre piani fuori terra, di cui piano terra, piano rialzato e piano primo, mentre la porzione di fabbricato con affaccio sulla Via Marconi si sviluppa su due unici piani fuori terra).

I quartieri abitativi sono disposti rispettivamente in ;

- n.1 al piano terra (oltre a loc. ad uso autorimessa) ed n.1 al piano primo con affaccio sulla Via Marconi ;
- n.1 al piano terra/rialzato e n.1 al piano primo con affaccio sulla Via del Fornicchio.

Il fabbricato risulta caratterizzato da una chiostra interna (di mq 13.00 circa) a comune fra le u.i. della part. 158 (subb. 1-5-9-10), fra cui anche l'altra u.i. periziata (sub.10 - Lotto 2) ; dal sub. 9 si accede alla chiostra di cui sopra attraverso loc. disimpegno 2 adiacente al wc di servizio.

L'edificato è da considerarsi di vecchia costruzione ed il C.T.U., non avendo recapitato informazioni certe a riguardo, ne ipotizza le seguenti caratteristiche tipologiche ;

- ipotesi fondazioni in muratura continua (nessuna specifica tecnica a riguardo).
- struttura portante in muratura portante mista o piena (spess. 25-30 cm)
- orizzontamenti e solai interpiano e sottotetto, realizzati in latero cemento, completi di soletta in cls armato ; per quanto concerne il solaio di copertura, questi risulta diviso in due porzioni separate fra loro dalla chiostra interna, la porzione con affaccio su Via del Fornicchio, caratterizzata da un solaio ad unica falda inclinata in direzione della stessa viabilità pubblica (Via del Fornicchio) e l'altra porzione caratterizzata da una tipologia costruttiva "a capanna"(ad una quota inferiore rispetto all'altra), insistente sulla porzione di edificato con affaccio su Via Marconi.

- copertura di tipologia costruttiva a "capanna" (per quanto concerne la porzione di edificato con affaccio su Via Marconi) e l'altra porzione di copertura ad unica falda inclinata (con affaccio su Via del Fornicchio), entrambe con solaio in latero cemento (vedi travetto in cemento a vista lato Via del Fornicchio) e manto di copertura in tegole "marsigliesi".

Per quanto concerne invece le finiture interne del locale periziato (sub.9 - Lotto 1) ;

- parete divisorie interne in mattoni forati (spess. 8 cm) murati con malta bastarda
- intonaci interni ed esterni di tipo civile mediante arriccio e stabilitura a velo ;
- controsoffitto in legno (rivestimento in perlinato verniciato) soltanto nei locali vano scala esclusivo, ingresso (piano terra e p.rialzato) e ripostiglio adiacente ;
- pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato e relativo battiscopa ;
- vano scale interno esclusivo rivestito in pietra di granito ;
- infissi in pvc color bianco, vetro camera 2-4-2 e muniti di persiane esterne in pvc color verde ; presenza di una vetrata fissa (non apribile) in vetro satinato tra il loc. ingresso/disimpegno 1 ed il loc. ripostiglio, atta per l'illuminazione naturale del locale (si rileva la presenza di due luci nel locale cucina - pranzo - soggiorno, oltre i due metri di altezza).
- porte interne in legno tamburato, quella insistente sul locale cucina - pranzo - soggiorno in legno e vetro satinato ;



Per quanto concerne invece le finiture esterne, il corpo di fabbricato risulta civilmente intonacato, mediante arriccio e stabilitura a velo e pitturati con colori tenui.

Per quanto concerne gli scarichi dei reflui domestici, così come descritto nella relazione tecnica allegata alla Certificazione di Abitabilità del 06.03.2020 prot.n. 2163 (pratica edilizia 1210/2000 - All.43), questi risultano esser stati allacciati alla P.Fognatura su Via del Fornicchio, previa installazione di pozzetto degrassatore ; in atti non è stata reperita alcuna autorizzazione allo scarico in P.Fognatura.

Per quanto concerne invece gli spazi esterni a comune, con particolare rif. alla chiostra interna, questa presenta uno stato conservativo modesto, con piastrelle di calpestio datate e presenza di umidità di risalita lungo tutte le pareti verticali a delimitazione della chiostra stessa (All.17).

La u.i. risulta dotata degli impianti tecnologici comunemente presenti in appartamenti per civile abitazione quali ;

- impianto elettrico oggetto di intervento di adeguamento e opere interne in occasione dell'intervento di manutenzione straordinaria del 2000 e del quale è stata rilasciata dalla ditta installatrice (**** Omissis ****) dovuta dichiarazione di conformità rilasciata in data 06.09.2001 il tutto a norma CEI 64-8, 23-51 ed in conformità alla Lg. 46/90, (dichiarazione allegata all'Attestazione di Abitabilità del 06.03.2020 prot.n. 2163 - All.43) ed in particolare ; apparecchiature protezione (ditta MERLIN GERIN), centralina (marca Gewiss - All.44).

- impianto idro sanitario oggetto di intervento di adeguamento (anno 2000) e rifacimento tubazioni (posate fuori traccia) per adduzione idrica (acqua calda) a servizio del nuovo bagno e cucina (dichiarazione di conformità rilasciata il 20.12.2019 dalla Ditta **** Omissis **** All.45).

Il C.T.U. precisa che, la u.i. risultava oggetto di modifica dell'impianto termico (sostituzione della vecchia caldaia esistente modello Riello 2000 con nuova caldaia FERROLI Domina PLUS per un tot. di Volume lordo riscaldato di mc 299,00) così come dichiarato in atti con D.I.A. prot.n. 12480 del 02.11.2000 (pratica edilizia n.1210/2000 - All.47), vecchia caldaia posta in un angolo della chiostra interna a comune (dislocazione ad un'altezza da terra h>2.00m. e pertanto non accessibile ed ispezionabile) da rimuovere e sostituire con la nuova caldaia (installazione prevista nell'angolo nord/ovest del locale cucina pranzo).

In occasione dell'accesso ai luoghi effettuato in data 04.11.2022 u.s., il C.T.U. non ha riscontrato la presenza di alcuna caldaia interna nel loc. cucina - pranzo - soggiorno, così come invece dichiarato in atti nella pratica edilizia depositata (All.47); dalla documentazione fotografica effettuata in sede di sopralluogo del 04.11.2022 u.s., il C.T.U. ipotizza con buona probabilità che la caldaia attualmente presente nella u.i. e a servizio della stessa (non sappiamo purtroppo se ancora funzionante o meno, in quanto i locali risultano da tempo disabitati e pertanto non ci è dato di conoscere le funzionalità tecniche dei relativi impianti), risulti corrispondere proprio al modello RIELLO 2000. (All.46)

Al C.T.U. non è stata consegnata alcuna documentazione tecnica attestante le manutenzioni e controlli periodici effettuati ; è stata reperita solo ed esclusivamente la dichiarazione di conformità degli impianti allegati alla attestazione di agibilità in atti.

Il bene non ha necessitato nella richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica, in quanto non possiede le caratteristiche di un terreno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'imm.le risulta disabitato.

Il CTU precisa che non risultano presenti contratti privati (serie III) in essere intestati al soggetto debitore e registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa (All.26)



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1978 al 06/05/1980	**** Omissis ****	Compravendita imm.re			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Gambini di Pontedera	29/12/1978	6999	3454
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Imm.ri di Volterra	24/01/1979	449	343
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pontedera	17/01/1979	571	197		
Dal 06/05/1980 al 24/05/2000	**** Omissis ****	Compravendita imm.re			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Ebner di Pontedera	06/05/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Imm.ri di Volterra	29/05/1980	2971	2168
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/05/2000 al 16/01/2023	**** Omissis ****	Compravendita imm.re			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Napolitano Sergio di Pontedera	24/05/2000	38190	7454
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Imm.ri di Volterra	26/05/2000	3825	2464
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



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 C.T.U. precisa che, nell'atto di provenienza poc'anzi citato (All.10) la u.i. periziata (sub.9) assieme al sub.10 (Lotto 2), risultavano identificate al N.C.E.U. di Capannoli, fg.21 part.158 subb. 8 e 9 (originariamente consistenti in due piccoli appartamenti con locale di sgombero, identificate rispettivamente nella part. 158 subb. 4, 6 e 7), prima delle successive modifiche interne che hanno generato il frazionamento e fusione dei subb.4, 6 e 7 e costituito così il nuovo sub.9 (Lotto 1 - All.4), il tutto con accesso da vano scale interno esclusivo di proprietà, così come evidenziano le planimetrie pregresse in atti rilasciate dall'Agenzia del Territorio di Pisa (All.4) ed i rogiti Notaio Ebner di Pontedera del 06.05.1980 (trascrizione del 29.05.1980, reg.gen.n. 2971, reg.part.n. 2168 - All.18) ed rogito Notaio Gambini di Peccioli del 29.12.1978 (trascrizione del 24.01.1979, reg.gen.n.449, reg.part.n. 343 - All.28).

Non risultano presenti formalità successivamente alla data del pignoramento.(All.29)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Volterra aggiornate al 16/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondario
Iscritto a Volterra il 03/06/2009
Reg. gen. 4162 - Reg. part. 826
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 95.000,00
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 4,40 %
Rogante: Notaio Di Lella Vittorio di S.Miniato
Data: 25/05/2009
N° repertorio: 7310
N° raccolta: 3844
Note: In conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.9-30)

Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Volterra il 02/07/2021

Reg. gen. 5974 - Reg. part. 4344

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il C.T.U. precisa che, come già dichiarato nell'atto di pignoramento in atti (All.14), la Società **** Omissis **** (creditore procedente), risulta essere mandante (con giusta procura autenticata dal Notaio Dott. Giorgio Pertegato - rep.n.299586 - fascicolo.n. 32514) della Società **** Omissis ****. (All.9-31)

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Volterra il 05/11/2021

Reg. gen. 9760 - Reg. part. 7160

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il C.T.U. precisa che, come già dichiarato nell'atto di pignoramento in atti (All.14), la Società **** Omissis **** (creditore procedente), risulta essere mandante (con giusta procura autenticata dal Notaio Dott. Giorgio Pertegato - rep.n.299586 - fascicolo.n. 32514) della Società **** Omissis ****. (All.9-14)

Oneri di cancellazione

Per quanto concerne gli oneri di cancellazione, per ciascun verbale di pignoramento dovrà essere considerato un importo fisso di € 294,00.

Per quanto riguarda invece le varie ipoteche gravanti sui beni, ad oggi non è possibile stimare l'importo esatto di cancellazione in quanto, gli stessi oneri, dovranno essere calcolati sul valore minimo di vendita.

Non risultano pregiudizievoli successivi alla data di trascrizione del pignoramento in oggetto. (All.29)

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto, risulta identificato al N.C.E.U. di Capannoli, fg.21 part.158 sub.9 (civile abitazione) e risulta inquadrato urbanisticamente all'interno di "nucleo e centro storico" (All.22).

L'edificio in oggetto, risulta assoggettato a rischio sismico e come evidenziato dalla Tav.D.4.1 del Regolamento Urbanistico, secondo la quale l'area edificata in esame risulta assoggettata a Pericolosità sismica locale media - S2 (Zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; alle zone stabili suscettibili di amplificazione locali che non rientrano tra quelle previste per la classe di pericolosità sismica S3 - All.32).

L'edificio non risulta assoggettato invece a Rischio di pericolosità idraulica

Non si è resa necessaria la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistico in quanto il bene periziato non risulta classificato come terreno.

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.

A seguito di verifiche tecniche effettuate presso l'archivio dell'Amm.ne competente, il C.T.U. ha reperito i seguenti documenti legittimanti l'edificato in oggetto ;

- Concessione Edilizia presentata in data 24.06.1981 (pratica edilizia n.1950/81 - prot.n. 4090) e rilasciata in data 11.08.1981 al n.500 ed avente per oggetto Intervento di ristrutturazione interna di fabbricato ad uso civile ed in particolare, costituzione di nuovo servizio igienico e controsoffittatura. (All.48)

- Denuncia di Inizio Attività - D.I.A. prot.n. 6550 del 17.06.1999 (pratica edilizia n.969/99) avente per oggetto realizzazione di opere interne al quartiere abitativo (All.49) ; ultimazione lavori del 15.04.2000 (prot.n. 4875 del 18.04.2000)

- Denuncia di Inizio Attività - D.I.A. prot.n. 12480 del 02.11.2000 (pratica edilizia n.1210/2000) avente per oggetto la modifica dell'impianto termico (sostituzione della vecchia caldaia esistente modello Riello 2000 con nuova caldaia FERROLI Domina PLUS per un tot. di Volume lordo riscaldato di mc 299,00) e diversa distribuzione degli spazi interni (All.47);

- Attestazione di Abitabilità del 06.03.2020 n.2163 (All.43)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Con rif. all'art. 198 della L.R.T. n.65/2014 modificato dall'art. 77 della L.R.T. n.43 del 08.07.2016 in materia di "Tolleranze di costruzione, ai fini dell'applicazione della disciplina di cui agli art. 200 e 206, non si ha parziale difformità dal permesso a costruire oppure difformità dalla SCIA, in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano, per singola unità imm.re, il 2% delle misure progettuali". Dal sopralluogo di rito effettuato presso le u.i. del 04.11.2022 u.s. e successiva restituzione grafica del rilievo celerimetrico effettuato, il C.T.U. ha rilevato la presenza delle seguenti difformità ; (All.40)

QUARTIERE ABITATIVO (Piano Terra - sub.9) ;

- difformità geometrica e dimensionali dei rispettivi loc. ingresso/vano scala interno (dim. 4.39*1.06 rilevati contro 4.50*1.20m. in atti), loc.cucina - pranzo - soggiorno (dim. 8.59*3.00m. rilevati contro 8.40*2.80m. in atti), servizio igienico (dim. 3.02*2.02 rilevati contro 3.10*1.90m.in atti), camera da letto (dim. 4.37*3.60 rilevati contro 4.50*3.60 in atti) e ripostiglio (dim. 4.02*1.98 rilevati contro 3.70*1.95m.) ;

- mancanza del divisorio interno fra loc. ingresso/vano scala e disimpegno 1, oltre al dimensionamento interno e geometrico dei rispettivi disimpegno 2 (mq 1.37 rilevati contro mq 2.86 in atti) e wc di servizio (mq 2.00 rilevati contro mq 1.69 in atti) ;

- difformità prospettiche relative al posizionamento e dimensionamento delle aperture e finestre nei rispettivi locali (ingresso/vano scala, loc. cucina - pranzo - soggiorno, camera da letto) ;

- difformità degli sviluppi altimetrici interni di alcuni locali ; quote in atti h1=3.00m. per l'intera u.i. ed h2=4.00m. per il solo loc. cucina - pranzo - soggiorno, il tutto contro loc. ingresso /vano scala h1=4.14m., loc. ripostiglio h=2.83m, disimpegno 2 h=2.08m. così come l'altezza interna del wc di servizio h=2.08m. (ingresso - piano rialzato h2=3.00m., disimpegno 1 h=3.00m., servizio igienico h=2.99m. ed camera matrimoniale h=3.02m. se pur lievemente difformi alle quote in atti rientrano comunque nei valori di tolleranza del 2%).



Il C.T.U. rileva la mancata sostituzione della caldaia vecchia dichiarata (Riello 2000) con il nuovo modello FERROLI Domina PLUS, oggetto dell'intervento di sostituzione dichiarato nella pratica edilizia in atti (D.I.A. prot.n. 12480 del 02.11.2000 - pratica edilizia n.1210/2000 - All.47).

A al proposito il C.T.U. precisa quanto segue ; se pur l'intervento di cui sopra (sostituzione della caldaia e rimozione della stessa dalla chiostra interna a comune e conseguente nuova installazione all'interno del quartiere abitativo) non sia stato effettivamente realizzato, ciò non rappresenta una difformità vera e propria ; la normativa vigente in materia di caldaie e generatori termici infatti (legge n.90/2013 del 3 agosto 2013) prevede l'installazione sia interna che esterna delle stesse caldaie nelle civili abitazioni.

Sicuramente la mancata realizzazione dell'intervento di sostituzione della caldaia, sarebbe dovuto essere dichiarato formalmente in atti, attraverso una comunicazione di fine lavori con variante finale e relazione tecnica correlata che ne giustificasse e motivasse la mancata installazione.

Il C.T.U. precisa inoltre che, così come descritto e riportato nella relazione tecnica allegata allo stesso progetto legittimo depositato presso l'Amm.ne competente (D.I.A. prot.n. 12480 del 02.11.2000 -pratica edilizia n.1210/2000 - All.47), il rapporto aero-illuminante delle singole aperture risulta VERIFICATO nel rispetto di 1/8 alle superfici dei singoli locali.

A tal proposito il C.T.U. precisa quanto segue.

Con rif. alla tabella di verifica dei rapporti aero-illuminanti (1/8) dei singoli locali (riportata nella tavola grafica Unica del Lotto 1 - All.40), è stato verificato il rispetto del rapporto di legge di 1/8 indicato e riportato dall'art.27 punto 11 del R.E.U. vigente), ad eccezione per i due locali cucina - pranzo - soggiorno e la camera da letto.

Trattandosi però di un edificio storico, può essere applicato il comma 12 del medesimo art.27 ; "Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione, senza mutamento della destinazione d'uso, quando non sia possibile per ragioni di tutela dell'immobile conseguire i requisiti richiesti dal D.M. 5.7.1975, gli interventi devono mirare, per la parte interessata dalle opere, al raggiungimento delle migliori condizioni possibili in rapporto alle caratteristiche dell'immobile. Non sono in ogni caso ammessi interventi peggiorativi della situazione in atto. La conservazione delle minori superfici apribili per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto quali fabbricati di particolare pregio, di interesse storico - artistico, tutti i fabbricati ricadenti in zona urbanistica "A" nonché di fabbricati rurali ecc. In questo caso la superficie apribile non può avere aree inferiori a 1/14 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi".

Ciò detto, tenendo quindi in considerazione quanto prescritto dal suddetto comma 12, verificando di nuovo il rapporto aero-illuminante dei due locali esaminati (cucina - pranzo - soggiorno e camera da letto) ed applicando un rapporto di $1/12 < 1/14$ massimo applicabile per legge rispetto alle S.U. rilevate, risulterà GARANTITO E VERIFICATO il rapporto aero-illuminante di tutti i locali della u.i. periziata.

Tale deroga al rapporto aero-illuminante dei locali, era stato previsto anche nel precedente Regolamento Edilizio in vigore fino al 14.05.2015, al quale fu fatto riferimento al tempo della presentazione della pratica di legittimità in atti del quartiere abitativo in oggetto (D.I.A. prot.n. 12480 del 02.11.2000 -pratica edilizia n.1210/2000 - All.47).

Alla luce pertanto di quanto sopra descritto e precisato ed in vista dell'emissione del decreto di trasferimento della u.i. periziata, il C.T.U. suggerisce comunque la redazione e la presentazione di ;

- un' istanza di accertamento di conformità (ai sensi dell'art.209 della L.R.T. n.65/2014 e successive modifiche), al fine di regolarizzare tutte le difformità riscontrate.

L'Ufficio tecnico del Comune di competenza comunque, fino a che non verrà presentata formalmente l' istanza di cui sopra, non sarà in grado di pronunciarsi formalmente ai fini della contabilizzazione dell' oblazione e di eventuali sanzioni da corrispondere in relazione agli abusi riscontrati.

I costi presumibilmente stimabili ad oggi e relativi quindi alla regolarizzazione delle u.i. periziate, saranno quindi pari ad ;

- onorario professionale per la redazione e presentazione di istanza di accertamento di conformità (ai sensi dell'art.209 della L.R.T. n.65/2014 e successive modifiche) corredata di tutta la doc. tecnico - grafica necessaria,



per complessivi € 1.500+iva+c.n.p./cad (esclusi diritti segreteria ed oneri oblazione calcolati direttamente dall'Ufficio Tecnico competente soltanto a seguito di deposito della doc.);

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - Via Marconi n.14 (fg.21 part.158 sub.10), piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il C.T.U. non rileva alcuna incongruenza nella documentazione ex art.567 depositata in atti, pertanto la documentazione medesima è da considerarsi completa (All.9).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il C.T.U. precisa che il soggetto esecutato, risulta essere unico proprietario del bene periziato per una quota di proprietà di 1/1, il tutto in forza del titolo di provenienza (rogito notarile di compravendita stipulato in data 24.05.2000 dinnanzi al Notaio Dott. Napolitano Sergio di Pontedera, rep.n. 38190 e trascritto a Volterra in data 26.05.2000, reg.gen.n.3825, reg.part.n.2464, presentazione n.19 - All.10).

Il C.T.U. precisa che, nell'atto di acquisto poc'anzi citato,le u.i. periziate (Lotto 1 e 2) erano identificate al N.C.E.U. di Capannoli, fg.21 part.158 subb. 8 e 9 (originariamente consistenti in due piccoli appartamenti con locale di sgombero, rappresentati rispettivamente dalla part. 158 subb. 4, 6 e 7) prima delle successive modifiche interne e cambio d'uso dei locali, che hanno generato la soppressione del sub.8 e costituito il nuovo sub.10 (Lotto 2 - All.4)



CONFINI

Il quartiere abitativo in oggetto (fg.21 part.158 sub.10), confina a nord con chiostra a comune ai subb. della part.158, a sud con pubblica viabilità (Via Marconi), ad est con quartiere abitativo posto al piano terra - primo (fg.21 part.158 sub.1) e con loc. autorimessa posto al piano terra (fg.21 part.158 sub.2) entrambi di altra proprietà **** Omissis **** e ad ovest con altra u.i. residenziale (part.235) della quale per motivi di privacy non ci viene consentito conoscerne l'intestazione (si ipotizza part.235 sub.5 di proprietà Sig. **** Omissis **** in conformità al titolo di provenienza), salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Monocale	27,77 mq	32,79 mq	1,00	32,79 mq	2,75 m	Terra
Loc. tecnico	2,61 mq	3,56 mq	0,15	0,53 mq	2,20 m	Terra
Monocale (servizio igienico e annessi)	3,74 mq	5,09 mq	1,00	5,09 mq	2,45 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				38,41 mq		
Incidenza condominiale:				8,55	%	
Superficie convenzionale complessiva:				41,69 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Al fine della valutazione del compendio in esame, si considererà pertanto il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, adotteremo il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco, il tutto come previsto dalla Norma U.N.I. 15733 (ex Norma 10750 ormai abolita) "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio", che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale.(All.41)

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV), deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile ; rappresenta di fatto un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

Secondo quanto precisato nell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate ; il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Considerate le difformità sostanziali rilevate in sede di sopralluogo del 04.11.2022 u.s., ed a seguito di un'opportuna analisi tecnica effettuata assieme ad referente tecnico della Direzione Edilizia Privata dell'Amm.ne competente, il tutto finalizzato alla verifica dei minimi abitabili di legge (rif. art. 27 del R.E.U.) e della sanabilità o meno degli abusi presenti, il C.T.U. precisa che ; con rif. alla tavola tecnico grafica allegata (All.11), e più in particolare vista l'ipotesi di adeguamento dei locali finalizzato all'ottenimento della conformità dello stato dei luoghi, il conseguente calcolo della consistenza imm.re della u.i. periziata di cui sopra, rispecchierà le superfici calcolate al mq dello stato di adeguamento proposto (con conseguenti modifiche dimensionali e superficiali dei singoli locali ipotizzate nel rispetto delle normative vigenti) e non verrà quindi



considerato lo stato attuale dei luoghi rilevato dal C.T.U., in quanto non conforme rispetto alle normative vigenti in materia urbanistico - edilizia e di conseguenza non commerciabile ai fini del trasferimento del bene.

La superficie commerciale dell' immobile della tipologia in esame, deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma :

A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo ;

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);

- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

- verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi :

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato ;

- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili) ;

- copertura a terrazzo non praticabile ;

- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedi ;

- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

Il criterio di misurazione della superficie viene computato ;

a) vani principali e accessori diretti.

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne ; la scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione.

I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm.25.

b)Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le medesime indicazioni generali effettuate nel paragrafo 2.1 che si ribadiscono di seguito :

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;

- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

c)Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare.

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie (autorimesse e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Per quanto riguarda invece il criterio di misurazione delle superfici convenzionali (superfici di ornamento) ; la superficie convenzionale da moltiplicare per il valore al mq relativo alla zona interessata, viene calcolata con rif. alla sup.lorda (sup. commerciale).

Per quanto concerne le parti a comune (chiostra), è stata calcolata la superficie convenzionale in rapporto alla comproprietà della chiostra stessa (circa mq 13.12) con tutti i subb. abitativi della part.158 (sub. 1-5-9 e 10), il tutto nella misura del 25% per ciascuna u.i.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/05/2000 al 05/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 158, Sub. 8 Categoria C2 Cl.U, Cons. 36 Rendita € 167,33 Piano T
Dal 24/05/2000 al 31/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 158, Sub. 10 Categoria A4



		Cl.2, Cons. 2.5 Rendita € 161,39 Piano T
Dal 31/07/2003 al 14/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 158, Sub. 10 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2.5 Rendita € 161,39 Piano T
Dal 14/10/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 158, Sub. 10 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2.5 Rendita € 193,67 Piano T
Dal 09/11/2015 al 16/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 158, Sub. 10 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Superficie catastale 42,00 mq Rendita € 193,67 Piano T

Per quanto riguarda il quartiere abitativo, questi risulta identificato al N.C.E.U. di Capannoli, fg.21, part. 158 sub.10 e risulta derivare da ; (All.3)

- Variazione toponomastica del 13.11.2015 Pratica n.PI0122434 in atti dal 13.11.2015 per VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.55032.1/2015) ;
- Variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie ;
- Variazione toponomastica del 29.01.2014 Pratica n.PI0012456 in atti dal 29.01.2014 per VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.4524.1/2014);
- Variazione del classamento del 14.10.2003 Pratica n.PI0180395 in atti dal 14.10.2003 per VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.7420.1/2003);
- Variazione del 31.07.2003 Pratica n.149821 in atti dal 31.07.2003 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI da C/2 in A/4 (n.5860.1/2003);
- Variazione del 05.07.1999 in atti dal 05.07.1999 per FRAZIONAMENTO E FUSIONE da C/1 in C/2 (n.A02471.1/1999).

Il sub.10 periziato quindi, deriva dal sub.8 della part.158 che a sua volta è stato originato dalla soppressione e variazione rispettivamente dei subb. 4, 6 e 7. (All.4)

Con rif. all'estratto di mappa catastale e dalla relativa doc.catastale al NCT in atti, si evince che il mappale 158, sul quale insiste il fabbricato in oggetto, deriva da ; (All.12)

- Tipo Mappale del 16.01.2004 Pratica n.PI0220762 in atti dal 16.01.2004 (n.220762.1/2003).

Come viene riportato nella visura storica allegata del NCT, il mappale 158 comprende i mappali 157 e 218.

Il mappale 158 derivava dall'impianto meccanografico del 30/05/1975.

Si allega estratto di mappa d'impianto catastale (fg.XXI- All.13)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	158	10		A4	3	2,5	42 mq	193,67 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Premesso che la planimetria catastale in atti è stata presentata in data 31.07.2003 u.s e che in atti non risulta essere presente alcun elaborato planimetrico (All.3)

In seguito ad attenta analisi cartacea ed attento e scrupoloso sopralluogo effettuato in data 04.11.2022 u.s., è stata riscontrata una CORRETTA corrispondenza tra la planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi del quartiere abitativo periziato (sub. 10), ad eccezione di ;

- difformità dimensionale dell'apertura di collegamento fra il locale d'ingresso - soggiorno-cucina-pranzo e il locale adiacente (larghezza L=2.40m. in atti contro L=1.15m. rilevata);
- difformità altimetrica interna, infatti nella planimetria catastale sono state riportate due singole quote (h=2.20m. per quanto concerne il locale tecnico ed h=3.00m. per l'intero locale residenziale), mentre nello stato attuale sono state rilevate le seguenti quote ; loc. ingresso - soggiorno - cucina - pranzo h=3.08m. (e h=2.43m. nella porzione delimitata dai gradini in corrispondenza del portoncino d'ingresso), loc. antibagno h=2.46m., servizio igienico h=2.43m.

L'altezza altimetrica del locale tecnico risulta conforme a quanto dichiarato in atti.

Alla luce pertanto di quanto sopra descritto e precisato ed in vista dell'emissione del decreto di trasferimento della u.i., si suggerisce l'aggiornamento della planimetria catastale in atti, in quanto non conforme allo stato dei luoghi, il tutto mediante adeguata procedura di aggiornamento di tipo "docfa", per un onorario professionale di € 400,00+iva+c.n.p. (oltre alle spese di presentazione).

I dati catastali indicati nel verbale di Pignoramento del 28.10.2021 u.s., dovutamente trascritto in data 05.11.2021 u.s. (reg.gen.n.9760, reg.part.n.7160, presentazione n.5, rep.n. 3498/2021), corrispondono correttamente alla certificazione catastale in atti, senza alcuna necessità di variazione.(All.14)

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti di procedimento ed è stata verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma secondo c.p.c.

Il CTU precisa inoltre, di aver necessitato di formulazioni di istanza di proroga termini per l'espletamento dell'incarico affidatele (tutte dovutamente autorizzate dal G.E.) ed in particolare ;

- in data 22.10.2022 u.s., veniva trasmessa una prima istanza di proroga termini per complessivi 60 giorni (primo termine di scadenza fissato per il giorno 16.12.2022 p.v. ; (All.15)
- in data 16.12.2022 u.s., veniva trasmessa una seconda istanza di proroga termini per complessivi 30 giorni (primo termine di scadenza fissato per il giorno 16.01.2023 p.v.(All.16)



PATTI

Il CTU dichiara che non sussiste la presenza di pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione) rilevanti ai fini di un trasferimento e sancite negli atti di provenienza, atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione di natura reale.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di porzione civile di maggior fabbricato di vecchia costruzione ubicato nel Comune di Capannoli (PI), quartiere abitativo posto al piano terra con accesso diretto dalla viabilità pubblica (Via Marconi n.14).

L'edificato risulta caratterizzato da n.4 u.i. ad uso residenziale.

Per quanto concerne i locali interni, la u.i. presenta uno stato conservativo e manutentivo discreto senza rilevare particolari criticità ; esternamente invece, l'edificato presenta uno stato conservativo modesto, con intonaco esterno datato e segni di umidità di risalita dal terreno.

Per quanto concerne la chiostra interna a comune (di circa mq 13.00) a comune con altre u.i. della part. 158 (subb. 1-5-9-10) fra cui l'altra u.i. periziata (sub.9 - Lotto 1), questa presenta uno stato conservativo modesto, con piastrelle di calpestio datate e presenza di umidità di risalita lungo tutte le pareti verticali a delimitazione della chiostra stessa (All.17).

Non si rilevano comunque particolari vizi, lesioni e fessurazioni, imputabili a cedimenti o ad assestamenti di carattere strutturale.

PARTI COMUNI

Come descritto nell'atto di provenienza e nell'atto di compravendita precedente (Rogito del Notaio Francesco Ebner di Pontedera del 06.05.1980 - rep.n. 1932, registrato a Pontedera in data 22.05.1980 al n.1932 e ivi trascritto, reg.gen.n. 2971, reg.part.n. 2168 - All.10-18), risultavano compresi i diritti sulla proporzionale quota di comproprietà e condominio, su tutti gli enti comuni condominiali, come per legge e per destinazione ed in particolare ; risultava compresa quindi la quota di comproprietà su di una piccola chiostra a comune fra tutti le u.i. civili della part.158 (subb. 1-5-9-10), chiostra posta sul retro delle u.i., alla quale si accede direttamente e rispettivamente dal loc. tecnico del sub.10 (Lotto 2) e da loc. disimpegno 2 del sub.9 (Lotto 1) periziati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La u.i. periziata, risulta liberi da privilegi, pesi, oneri, gravami, vincoli, liti pendenti, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonchè libero da diritti di prelazione di qualunque tipo e da diritti in favore di terzi.

Le u.i. si trovano nell'attuale stato di fatto e di diritto e nell'attuale consistenza con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, usi, diritti, ragioni ed azioni, quote condominiali, eventuali servitù attive e passive esistenti e comunque risultanti dagli atti anche di più antica provenienza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in oggetto, gode di un esposizione nord - sud.

Con rif. a quanto riportato nella pratica edilizia (Autorizzazione edilizia n.1171 del 21.11.2001, successiva



Variante in corso d'opera del 09.09.2002, prot.n. 7806 (pratica edilizia 1200/2001 e Attestazione Agibilità del 05.08.2003 n. 7377 (All.19-20-21), l'edificato in oggetto risulta assoggettato a vincolo storico conservativo, così come è evidenziato e riportato nell'estratto di PRG allegato. (All.22)

Trattasi di porzione civile di maggior fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Capannoli (PI), quartiere abitativo posto al piano terra con accesso diretto dalla viabilità pubblica (Via Marconi n.14).

L'edificato risulta caratterizzato da n.4 u.i. ad uso residenziale.

L'edificato, sorge su di un lotto di terreno pressochè regolare ubicato in Capannoli, compreso fra la Via Marconi e Via del Fornicchio e risulta costituito da un unico corpo di fabbrica, sviluppato su due piani fuori terra (la porzione di fabbricato che si affaccia su Via del Fornicchio risulta caratterizzata da tre piani fuori terra, di cui piano terra, piano rialzato e piano primo, mentre la porzione di fabbricato con affaccio sulla Via Marconi si sviluppa su due unici piani fuori terra).

I quartieri abitativi sono disposti rispettivamente in ;

- n.1 al piano terra (oltre a loc. ad uso autorimessa) ed n.1 al piano primo con affaccio sulla Via Marconi ;
- n.1 al piano terra/rialzato e n.1 al piano primo con affaccio sulla Via del Fornicchio.

Il fabbricato risulta caratterizzato da una chiostra interna (di mq 13.00 circa) a comune fra le u.i. della part. 158 (subb. 1-5-9-10), fra cui anche l'altra u.i. periziata (sub.9 - Lotto 1) ; dal sub. 10 si accede alla chiostra di cui sopra attraverso loc. tecnico posteriore.

L'edificato è da considerarsi di vecchia costruzione ed il C.T.U., non avendo recapitato informazioni certe a riguardo, ne ipotizza le seguenti caratteristiche tipologiche ;

- ipotesi fondazioni in muratura continua (nessuna specifica tecnica a riguardo).
- struttura portante in muratura portante mista o piena (spess. 25-30 cm)
- orizzontamenti e solai interpiano e sottotetto, realizzati in latero cemento, completi di soletta in cls armato ; per quanto concerne il solaio di copertura, questi risulta diviso in due porzioni separate fra loro dalla chiostra interna, la porzione con affaccio su Via del Fornicchio, caratterizzata da un solaio ad unica falda inclinata in direzione della stessa viabilità pubblica (Via del Fornicchio) e l'altra porzione caratterizzata da una tipologia costruttiva "a capanna"(ad una quota inferiore rispetto all'altra), insistente sulla porzione di edificato con affaccio su Via Marconi.
- copertura di tipologia costruttiva a "capanna" (per quanto concerne la porzione di edificato con affaccio su Via Marconi) e l'altra porzione di copertura ad unica falda inclinata (con affaccio su Via del Fornicchio), entrambe con solaio in latero cemento (vedi travetto in cemento a vista lato Via del Fornicchio) e manto di copertura in tegole "marsigliesi".

Per quanto concerne invece le finiture interne del locale periziato (sub.10 - Lotto 2) ;

- parete divisorie interne in mattoni forati (spess. 8 cm) murati con malta bastarda
- intonaci interni ed esterni di tipo civile mediante arriccio e stabilitura a velo ;
- pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato e relativo battiscopa ;
- infissi in pvc color bianco, vetro camera 2-4-2 e muniti di persiane esterne in pvc color verde ;
- porte interne a soffietto in plastica bianca ed il portoncino d'ingresso in pvc e vetro satinato.

Per quanto concerne invece le finiture esterne, il corpo di fabbricato risulta civilmente intonacato, mediante arriccio e stabilitura a velo e pitturati con colori tenui.

Per quanto concerne gli scarichi dei reflui domestici, così come descritto nella relazione tecnica allegata alla Variante in corso d'opera del 09.09.2002 ed in occasione del progetto di ristrutturazione e cambio d'uso della u.i. periziata prot.n. 7806, proprio per non creare un aggravio all'impianto esistente (a servizio già di n.3 quartieri abitativi), è stato realizzato un nuovo pozzetto degrassatore ed una nuova fossa Imhoff, con immissione in Pubblica Fognatura sulla Via Marconi (rif. autorizzazione allo scarico rilasciata dalla Società CERBAIE spa - prot.n. 397/ST/02-4863 del 22.03.2001 - All. 27).

Per quanto concerne invece gli spazi esterni a comune, con particolare rif. alla chiostra interna, questa presenta uno stato conservativo modesto, con piastrelle di calpestio datate e presenza di umidità di risalita lungo tutte le pareti verticali a delimitazione della chiostra stessa (All.17).

La u.i. risulta dotata degli impianti tecnologici comunemente presenti in appartamenti per civile abitazione quali ;

- nuovo impianto elettrico realizzato sottotraccia (a norma CEI 64-8, 23-51 ed in conformità alla Lg. 46/90) e del quale è stata rilasciata dalla ditta installatrice (**** Omissis ****) dovuta dichiarazione di conformità



rilasciata in data 13.12.2002 (dichiarazione allegata all'Attestazione di Abitabilità del 05.08.2003 n. 7377 - All.23) ed in particolare ; tubazioni in pvc sottotraccia (marca FATIFLEX), scatole di derivazione e porta apparecchi (marche GEWISS, Elios, Vimar e Bticino), centraline ((marca Gewiss e Sarel), condutture (N07V-K FG70R/4), morsetti (marca Arno canali, BM, Eleco), apparecchiature di comando e derivazione (marca Gewiss serie 20 system), apparecchiature di sezionamento e protezione (marca Merlin Gerin), dispersore a croce in acciaio zincato 5*50*50*1500mm (marca Arno canali).

- nuovo impianto termo - idro sanitario dichiarato conforme in data 19.09.2002 dalla Ditta installatrice **** Omissis **** (dichiarazione allegata all'Attestazione di Abitabilità del 05.08.2003 n. 7377 - All.24) ; risulta presente una caldaia murale istantanea a gas_metano - marca FERROLI - modello "DOMINA F24 E" - matricola n. COL.292 - codice n.3542026/0" - potenza termica nominale max 23.8 kw, portata termica 25.8 kw, data installazione non conosciuta in quanto non è stato consegnato al C.T.U. alcun libretto d'impianto (si allega doc. tecnica caldaia reperita da rivenditore di zona - All.25)

Al C.T.U. non è stata consegnata alcuna documentazione tecnica attestante le manutenzioni e controlli periodici effettuati (ditta di assistenza caldaia **** Omissis ****) ; è stata reperita solo ed esclusivamente la dichiarazione di conformità degli impianti allegati alla attestazione di agibilità in atti.

Il bene non ha necessitato nella richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica, in quanto non possiede le caratteristiche di un terreno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'imm.le risulta disabitato.

Il CTU precisa che non risultano presenti contratti privati (serie III) in essere intestati al soggetto debitore e registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa (All.26)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1978 al 06/05/1980	**** Omissis ****	Compravendita imm.re			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Gambini di Pontedera	29/12/1978	6999	3454
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Imm.ri di Volterra	24/01/1979	449	343
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pontedera	17/01/1979	571	197		
Dal 06/05/1980 al	**** Omissis ****	Compravendita imm.re			



24/05/2000		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Ebner di Pontedera	06/05/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Imm.ri di Volterra	29/05/1980	2971	2168
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/05/2000 al 16/01/2023	**** Omissis ****	Compravendita imm.re			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Napolitano Sergio di Pontedera	24/05/2000	38190	7454
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Imm.ri di Volterra	26/05/2000	3825	2464
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

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 C.T.U. precisa che, nell'atto di provenienza poc'anzi citato (All.10), la u.i. periziata (sub.10) assieme al sub.9 (Lotto 1), risultavano identificate al N.C.E.U. di Capannoli, fg.21 part.158 subb. 8 e 9 (originariamente consistenti in due piccoli appartamenti con locale di sgombero, identificate rispettivamente nella part. 158 subb. 4, 6 e 7), prima delle successive modifiche interne derivanti dal frazionamento e fusione dei subb.4,6 e 7 e costituzione prima del sub.8, divenuto successivamente l'attuale sub.10 (Lotto 2), a seguito di cambio di destinazione d'uso da log. di sgombero a civile abitazione ed opere interne, così come evidenziano le planimetrie pregresse in atti rilasciate dall'Agenzia del Territorio di Pisa (All.4).

Non risultano presenti formalità successivamente alla data del pignoramento.(All.29)



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Volterra aggiornate al 16/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondario
Iscritto a Volterra il 03/06/2009
Reg. gen. 4162 - Reg. part. 826
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 95.000,00
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 4,40 %
Rogante: Notaio Di Lella Vittorio di S.Miniato
Data: 25/05/2009
N° repertorio: 7310
N° raccolta: 3844
Note: In conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.9-30)

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Volterra il 02/07/2021
Reg. gen. 5974 - Reg. part. 4344
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il C.T.U. precisa che, come già dichiarato nell'atto di pignoramento in atti (All.14), la Società **** Omissis **** (creditore procedente), risulta essere mandante (con giusta procura autenticata dal Notaio Dott. Giorgio Pertegato - rep.n.299586 - fascicolo.n. 32514) della Società **** Omissis ****. (All.9-31)
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Volterra il 05/11/2021
Reg. gen. 9760 - Reg. part. 7160
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il C.T.U. precisa che, come già dichiarato nell'atto di pignoramento in atti (All.14), la Società **** Omissis **** (creditore procedente), risulta essere mandante (con giusta procura autenticata dal Notaio Dott. Giorgio Pertegato - rep.n.299586 - fascicolo.n. 32514) della Società **** Omissis ****. (All.9-14)



Oneri di cancellazione

Per quanto concerne gli oneri di cancellazione, per ciascun verbale di pignoramento dovrà essere considerato un importo fisso di € 294,00.

Per quanto riguarda invece le varie ipoteche gravanti sui beni, ad oggi non è possibile stimare l'importo esatto di cancellazione in quanto, gli stessi oneri, dovranno essere calcolati sul valore minimo di vendita.

Non risultano pregiudizievoli successivi alla data di trascrizione del pignoramento in oggetto. (All.29)

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto, risulta identificato al N.C.E.U. di Capannoli, fg.21 part.158 sub.10 (civile abitazione) e risulta inquadrato urbanisticamente all'interno di "nucleo e centro storico" (All.22).

L'edificio in oggetto, risulta assoggettato a rischio sismico e come evidenziato dalla Tav.D.4.1 del Regolamento Urbanistico, secondo la quale l'area edificata in esame risulta assoggettata a Pericolosità sismica locale media - S2 (Zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; alle zone stabili suscettibili di amplificazioni locali che non rientrano tra quelle previste per la classe di pericolosità sismica S3 - All.32).

L'edificio non risulta assoggettato invece a Rischio di pericolosità idraulica.

Non si è resa necessaria la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistico in quanto il bene periziato non risulta classificato come terreno.

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. L'immobile risulta agibile.

A seguito di verifiche tecniche effettuate presso l'archivio dell'Amm.ne competente, il C.T.U. ha reperito i seguenti documenti legittimanti l'edificio in oggetto ;

- Autorizzazione edilizia (ai sensi dell'art. 4 comma 5 Lettera e) della L.R.T. 52/99) n.1171 del 21.11.2001, avente per oggetto un Intervento di ristrutturazione edilizia con variazione di cambio di destinazione d'uso da loc. di sgombero in monolocale civile (All.19); è seguita Variante in corso d'opera (ai sensi art.39 della L.R.T. 52/99) presentata in data 09.09.2002, prot.n. 7806 (pratica edilizia 1200/2001) per la realizzazione di locale tecnico al posto del servizio igienico previsto da progetto ed nuovo servizio igienico all'interno del monolocale in spazio ritagliato con parete in forati (All.20).

I lavori hanno avuto inizio in data 18.03.2001 - ultimazione lavori comunicata in data 31.07.2003.

- Attestazione Agibilità del 05.08.2003 n. 7377 (All.21)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Con rif. all'art. 198 della L.R.T. n.65/2014 modificato dall'art. 77 della L.R.T. n.43 del 08.07.2016 in materia di "Tolleranze di costruzione, ai fini dell'applicazione della disciplina di cui agli art. 200 e 206, non si ha parziale difformità dal permesso a costruire oppure difformità dalla SCIA, in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano, per singola unità imm.re, il 2% delle misure progettuali". Dal sopralluogo di rito effettuato presso le u.i. del 04.11.2022 u.s. e successiva restituzione grafica del rilievo celerimetrico effettuato, il C.T.U. ha rilevato la presenza delle seguenti difformità ; (All.8)

QUARTIERE ABITATIVO (Piano Terra - sub.10) ;

lieve disallineamento delle murature perimetrali, con particolare rif. al locale tecnico ;

- lieve disallineamento della muratura interna in corrispondenza del divisorio di ingresso alla u.i., oltre alla difformità del divisorio rilevato, atto a separare il locale d'ingresso dal locale adiacente, divisorio correttamente non presente nel progetto legittimo in atti ed invece rilevato nello stato attuale del bene ;

- difformità prospettiche relative al posizionamento e dimensionamento delle aperture nei rispettivi locali (ingresso, servizio igienico e loc. tecnico) ;

- lievi difformità di allineamento e dimensionamento delle aperture interne (loc. antibagno e servizio igienico) ;

- conformità per quanto concerne gli sviluppi altimetrici interni dei singoli locali (lievi difformità rientranti nelle tolleranze di legge del 2%) ad eccezione dell'altezza interna del locale antibagno (altezza rilevata h=2.46m. contro h=2.40m. di progetto).

Il C.T.U. precisa inoltre che, così come descritto e riportato nella relazione tecnica allegata al progetto legittimo depositato presso l'Amm.ne competente (Autorizzazione edilizia n.1171 del 21.11.2001 e Variante in corso d'opera prot.n. 7806 - pratica edilizia 1200/2001 - All.19-20), il rapporto aero-illuminante delle singole aperture risulta VERIFICATO nel rispetto di 1/8 alle superfici dei singoli locali.

A tal proposito il C.T.U. precisa che, il divisorio in forati rilevato nella u.i. ed atto alla separazione del monolocale in realtà non risulterebbe legittimo ; non risulta infatti rappresentato nel progetto in atti proprio perchè non garantirebbe la verifica del rapporto aero-illuminante di 1/8 delle superfici finestrate, oltre al fatto che la tipologia del monolocale non prevede divisioni interne ma bensì un unico locale multiuso, il tutto in conformità all'art.27 del R.E.U. vigente.

Al fine quindi di garantire la conformità, regolarità e commerciabilità del bene, si renderà necessaria la previsione di un intervento di adeguamento della u.i. finalizzato alla demolizione della parete divisoria del locale e ripristino dei luoghi in conformità al progetto legittimo in atti. (All.11)

Alla luce pertanto di quanto sopra descritto e precisato ed in vista dell'emissione del decreto di trasferimento della u.i. periziata, il C.T.U. suggerisce comunque la redazione e la presentazione di ;

- pratica edilizia C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) finalizzata all'intervento di adeguamento interno dei locali per il raggiungimento dei requisiti minimi abitabili di legge (demolizione del tramezzo presente non conforme e ripristino dei luoghi così come precisato e descritto nella tavola grafica allegata - All.11) ;

- un' istanza di accertamento di conformità (ai sensi dell'art.209 della L.R.T. n.65/2014 e successive modifiche), al fine di regolarizzare tutte le difformità riscontrate.

L'Ufficio tecnico del Comune di competenza comunque, fino a che non verrà presentata formalmente l' istanza di cui sopra, non sarà in grado di pronunciarsi formalmente ai fini della contabilizzazione dell' oblazione e di eventuali sanzioni da corrispondere in relazione agli abusi riscontrati.

I costi presumibilmente stimabili ad oggi e relativi quindi alla regolarizzazione delle u.i. periziate, saranno quindi pari ad ;

- onorario professionale per la redazione e presentazione di pratica edilizia C.I.L.A. finalizzata all'intervento di



adeguamento interno dei locali, corredata di tutta la doc. tecnico - grafica necessaria, per un tot. di € 1.500+iva+c.n.p./cad (esclusi diritti segreteria).

- onorario professionale per la redazione e presentazione di istanza di accertamento di conformità (ai sensi dell'art.209 della L.R.T. n.65/2014 e successive modifiche) corredata di tutta la doc. tecnico - grafica necessaria, per complessivi € 1.500+iva+c.n.p./cad (esclusi diritti segreteria ed oneri oblazione calcolati direttamente dall'Ufficio Tecnico competente soltanto a seguito di deposito della doc.);

Agli onorari professionali relativi alla redazione e presentazione delle pratiche edilizie necessarie alla regolarizzazione del bene, andranno aggiunti i costi relativi al ripristino dei luoghi secondo il progetto originario ed alle opere relative all'intervento di adeguamento proposte dal C.T.U., in accordo con Istruttore Tecnico dell'Amm.ne competente.

Il totale dei costi delle opere di adeguamento e ripristino dei luoghi ipotizzati dal C.T.U. risulta stimato per un tot. di € 336,00+iva, secondo quanto riportato nel computo metrico estimativo allegato (All.33) maggiorato di una minima percentuale di imprevisto stimabile nella misura del 10%, il tutto per un totale di € 370,00+iva (rif. prezzario Regione Toscana 2022 cod. TOS22/1_R.U.).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerata la natura degli imm.li eseguiti, tenuto di conto della loro completa indipendenza l'uno dall'altro ed al fine di agevolare le procedure di vendita degli stessi, il C.T.U. ritiene congrua la suddivisione in n.2 LOTTI distinti fra loro.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - Via del Fornicchio n.7 (fg.21 part.158 sub.9), piano Terra - Rialzato
Trattasi di quartiere abitativo facente parte di più ampio fabbricato residenziale di vecchia costruzione, ubicato nel Comune di Capannoli (PI), fra la Via Marconi 14 e la Via del Fornicchio 7 ; quartiere abitativo posto al piano terra - rialzato rispetto alla viabilità pubblica e con accesso diretto dalla Via del Fornicchio, mediante vano scale interno esclusivo. La u.i. risulta composta da ; ingresso (piano terra e piano rialzato), cucina - pranzo - soggiorno, disimpegno 1, camera da letto, servizio igienico principale, oltre a loc. rip/guardaroba, secondo disimpegno e wc di servizio, il tutto per una superficie utile abitativa complessiva utile di circa mq 66,00, oltre a chiostra interna (di mq 13.00 circa) a comune con altre u.i. della part. 158 (subb. 1-5-9-10), fra cui l'altra u.i. periziata (sub.10 - Lotto 2) ; dalla u.i. periziata (sub.9), si accede alla chiostra a comune mediante il secondo disimpegno antistante il wc di



servizio. Risultano inoltre compresi tutti i diritti sulla quota proporzionale di comproprietà e condominio di tutti gli spazi condominiali comuni, nonché la comunanza della piccola chiostra sopra citata posta sul retro delle u.i., come per legge e per destinazione. La u.i. risulta identificata nel N.C.E.U. del Comune di Capannoli (PI), fg.21, part. 158 sub.9 (Lotto 1 - All.3). Il C.T.U. precisa che, nell'atto di provenienza (All.10) la u.i. periziata (sub.9) assieme al sub.10 (Lotto 2), risultavano identificate al N.C.E.U. di Capannoli, fg.21 part.158 subb. 8 e 9 (originariamente consistenti in due piccoli appartamenti con locale di sgombero, identificate rispettivamente nella part. 158 subb. 4, 6 e 7), prima delle successive modifiche interne che hanno generato il frazionamento e fusione dei subb.4, 6 e 7 e costituito così il nuovo sub.9 (Lotto 1 - All.4), il tutto con accesso da vano scale interno esclusivo di proprietà, così come evidenziano le planimetrie pregresse in atti rilasciate dall'Agenzia del Territorio di Pisa (All.4) ed i rogiti Notaio Ebner di Pontedera del 06.05.1980 (trascrizione del 29.05.1980, reg.gen.n. 2971, reg.part.n. 2168 - All.18) ed rogito Notaio Gambini di Peccioli del 29.12.1978 (trascrizione del 24.01.1979, reg.gen.n.449, reg.part.n. 343 - All.28).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 158, Sub. 9, Categoria A4Valore di stima del bene: € 89.087,67

Ai fini della valutazione dei beni, il principio teorico che verrà adottato è quello dell'estimo, inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici.

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.

Al fine della valutazione della u.i. in esame, si considererà pertanto il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, adatteremo il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco, il tutto come previsto dalla Norma U.N.I. 15733 (ex Norma 10750 ormai abolita) "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio", che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale.

E' stata effettuata perciò un'indagine di mercato "diretta" nella zona limitrofa, andando a confrontare i valori di riferimento di imm.li simili compravenduti nell'ultimo triennio ed un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati dalle Quotazioni Imm.ri Semestre 1[^]-2022 oltre ad aver consultato il Borsino Imm.re FIMAA 2021 e precedenti versioni e le Quotazioni Imm.ri e mercato imm.re di zona. (All.34-35).

Per quanto concerne quindi i beni periziati, abbiamo prima proceduto ad un'individuazione del più probabile valore di mercato degli stessi, (considerando l'intervento di ristrutturazione recente del 2000 oltre al rilascio delle dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici a servizio della u.i.) come imm.le di recente costruzione ristrutturazione dotato di impiantistica a norma di legge.

Da un raffronto del mercato imm.re di zona di beni simili, è stato previsto un valore unitario al mq di circa €/mq 1087,00 tenendo presente uno stato di conservazione e manutenzione buono.

Il valore di mercato dei beni periziato, risulta già calcolato al netto dei seguenti costi ;

- onorario professionale per la redazione e presentazione di istanza di accertamento di conformità (ai sensi dell'art.209 della L.R.T. n.65/2014 e successive modifiche) corredata di tutta la doc. tecnico - grafica necessaria, per complessivi € 1.500+iva+c.n.p./cad (esclusi diritti segreteria ed oneri oblazione calcolati direttamente dall'Ufficio Tecnico competente soltanto a seguito di deposito della doc.);
- onorario professionale per redazione e presentazione di aggiornamento della planimetria catastale in atti, in quanto non conforme allo stato dei luoghi, il tutto mediante adeguata procedura di



aggiornamento di tipo "docfa", per un onorario professionale di € 400,00+iva+c.n.p. (escluse spese di presentazione).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Capannoli (PI) - Via del Fornicchio n.7 (fg.21 part.158 sub.9), piano Terra - Rialzato	81,98 mq	1.086,70 €/mq	€ 89.087,67	100,00%	€ 89.087,67
				Valore di stima:	€ 89.087,67

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - Via Marconi n.14 (fg.21 part.158 sub.10), piano Terra

Trattasi di porzione civile di maggior fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Capannoli (PI), quartiere abitativo posto al piano terra con accesso diretto dalla viabilità pubblica (Via Marconi n.14). L'edificato risulta caratterizzato da n.4 u.i. ad uso residenziale. La u.i. risulta composta da ; monolocale caratterizzato da ingresso in soggiorno ed angolo cottura e locale adiacente, disimpegno, servizio igienico e locale tecnico, il tutto per una superficie utile abitativa complessiva utile di circa mq 34.00, oltre a chiostra interna (di mq 13.00 circa) a comune con altre u.i. della part. 158 (subb. 1-5-9-10), fra cui l'altra u.i. periziata (sub.9 - Lotto 1) ; dal sub. 10 si accede alla chiostra di cui sopra attraverso loc. tecnico posteriore. Risultano inoltre compresi tutti i diritti sulla quota proporzionale di comproprietà e condominio di tutti gli spazi condominiali comuni, nonché la comunanza della piccola chiostra sopra citata, posta sul retro delle u.i., come per legge e per destinazione. La u.i. risulta identificata nel N.C.E.U. del Comune di Capannoli (PI), fg.21, part. 158 sub.10 (Lotto 2 - All.3) Il C.T.U. precisa che, nell'atto di provenienza (All.10) la u.i. periziata (sub.10) assieme al sub.9 (Lotto 1), risultavano identificate al N.C.E.U. di Capannoli, fg.21 part.158 subb. 8 e 9 (originariamente consistenti in due piccoli appartamenti con locale di sgombero, identificate rispettivamente nella part. 158 subb. 4, 6 e 7), prima delle successive modifiche interne derivanti dal frazionamento e fusione dei subb.4,6 e 7 e costituzione prima del sub.8, divenuto successivamente l'attuale sub.10 (Lotto 2), a seguito di cambio di destinazione d'uso da loc. di sgombero a civile abitazione ed opere interne, così come evidenziano le planimetrie pregresse in atti rilasciate dall'Agenzia del Territorio di Pisa (All.4).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 158, Sub. 10, Categoria A4Valore di stima del bene: € 41.575,77

Ai fini della valutazione dei beni, il principio teorico che verrà adottato è quello dell'estimo, inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici.

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.

Al fine della valutazione della u.i. in esame, si considererà pertanto il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, adotteremo il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco, il tutto come previsto dalla Norma U.N.I. 15733 (ex Norma 10750 ormai abolita) "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio", che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale.

E' stata effettuata perciò un'indagine di mercato "diretta" nella zona limitrofa, andando a confrontare i valori di riferimento di imm.li similari compravenduti nell'ultimo triennio ed un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati dalle Quotazioni Imm.ri Semestre 1[^]-2022 oltre ad aver consultato il Borsino Imm.re FIMAA 2021 e precedenti versioni e le Quotazioni Imm.ri e mercato imm.re di zona. (All.34-35).

Per quanto concerne quindi i beni periziati, abbiamo prima proceduto ad un'individuazione del più probabile valore di mercato degli stessi, (considerandolo il recente intervento di ristrutturazione e cambio d'uso dei locali oltre al rilascio delle dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici a servizio della u.i.) come imm.le di recente costruzione ristrutturazione dotato di impiantistica a norma di legge.

Da un raffronto del mercato imm.re di zona di beni similari, è stato previsto un valore unitario al mq di circa €/mq 1087,00 tenendo presente uno stato di conservazione e manutenzione buono.

Il valore di mercato del bene periziato, risulta già calcolato al netto dei seguenti costi finalizzati alla conformità e commerciabilità del bene ;

- onorario professionale per la redazione e presentazione di pratica edilizia C.I.L.A. finalizzata all'intervento di adeguamento interno dei locali, corredata di tutta la doc. tecnico - grafica necessaria, per un tot. di € 1.500+iva+c.n.p./cad (esclusi diritti segreteria).

- onorario professionale per la redazione e presentazione di istanza di accertamento di conformità (ai sensi dell'art.209 della L.R.T. n.65/2014 e successive modifiche) corredata di tutta la doc. tecnico - grafica necessaria, per complessivi € 1.500+iva+c.n.p./cad (esclusi diritti segreteria ed oneri oblazione calcolati direttamente dall'Ufficio Tecnico competente soltanto a seguito di deposito della doc.);

- onorario professionale per redazione e presentazione di aggiornamento della planimetria catastale in atti, in quanto non conforme allo stato dei luoghi, il tutto mediante adeguata procedura di aggiornamento di tipo "docfa", per un onorario professionale di € 400,00+iva+c.n.p. (escluse spese di presentazione).

Agli onorari professionali relativi alla redazione e presentazione delle pratiche edilizie necessarie alla regolarizzazione del bene, andranno aggiunti i costi relativi al ripristino dei luoghi secondo il progetto originario ed alle opere relative all'intervento di adeguamento proposte dal C.T.U., in accordo con Istruttore Tecnico dell'Amm.ne competente.

Il totale dei costi delle opere di adeguamento e ripristino dei luoghi ipotizzati dal C.T.U. risulta stimato per un tot. di € 336,00+iva, secondo quanto riportato nel computo metrico estimativo allegato (All.33) maggiorato di una minima percentuale di imprevisto stimabile nella misura del 10%, il tutto per un totale di € 370,00+iva (rif. prezzario Regione Toscana 2022 cod. TOS22/1_R.U.).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Capannoli (PI) - Via Marconi n.14 (fg.21 part.158 sub.10), piano Terra	41,69 mq	997,26 €/mq	€ 41.575,77	100,00%	€ 41.575,77
				Valore di stima:	€ 41.575,77

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il C.T.U. non ha particolarità da segnalare.

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.

San Giuliano Terme, li 16/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Carmignani Erica

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 0 Altri allegati - Decreto conferimento incarico iniziale (Aggiornamento al 16/01/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nomina CTU a sostituzione di altro perito (Aggiornamento al 16/01/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale giuramento CTU (Aggiornamento al 16/01/2023)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Doc. catastale (estratto mappa, visura storica, elenco sub. e planimetrie catastali - Lotto 1-2) (Aggiornamento al 16/01/2023)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali pregressi in atti (Lotti 1-2) (Aggiornamento al 16/01/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Istanza di accesso ai luoghi e ricevute AR1 del 11.10.22 (Aggiornamento al 16/01/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Schema rilievo celerimetrico (Lotto 2) (Aggiornamento al 16/01/2023)



- ✓ N° 7 Foto - Doc. fotografica e layout fotografico (Lotto 2) (Aggiornamento al 16/01/2023)
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - Tav.grafica UNICA (stato legittimo, attuale rilevato e sovrapposto - Lotto 2) (Aggiornamento al 16/01/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Certificazione notarile (Aggiornamento al 16/01/2023)
- ✓ N° 10 Atto di provenienza - Atto provenienza (trascrizione 2000) (Aggiornamento al 16/01/2023)
- ✓ N° 11 Tavola del progetto - Tav.grafica progetto adeguamento locali (Lotto 2) (Aggiornamento al 16/01/2023)
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Visure storiche NCT mapp.158 (Lotto 1-2) (Aggiornamento al 16/01/2023)
- ✓ N° 13 Estratti di mappa - Estratto mappa impianto (fg.XXI Capannoli Lotto 1-2) (Aggiornamento al 16/01/2023)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Verbale pignoramento e atto pignoramento (Aggiornamento al 16/01/2023)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Prima istanza di proroga termini (Aggiornamento al 16/01/2023)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Seconda istanza di proroga termini (Aggiornamento al 16/01/2023)
- ✓ N° 17 Foto - Doc. fotografica chiostra interna a comune (Lotto 1-2) (Aggiornamento al 16/01/2023)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Atto compravendita del 06.05.1980 rep.1932 (Aggiornamento al 16/01/2023)
- ✓ N° 19 Tavola del progetto - Autorizzazione edilizia 1171/2001 (Lotto 2) (Aggiornamento al 16/01/2023)
- ✓ N° 20 Tavola del progetto - Variante 2002 alla AE 1171/2001 (Lotto 2) (Aggiornamento al 16/01/2023)
- ✓ N° 21 Tavola del progetto - Abitabilità 7377/2003 (Lotto 2) (Aggiornamento al 16/01/2023)
- ✓ N° 22 Estratti di mappa - Estratto PRG (Lotto 1-2) (Aggiornamento al 16/01/2023)
- ✓ N° 23 Altri allegati - Dichiarazione conformità imp. elettrico (Lotto 2) (Aggiornamento al 16/01/2023)
- ✓ N° 24 Altri allegati - Dichiarazione conformità imp. termo idro sanitario (Lotto 2) (Aggiornamento al 16/01/2023)
- ✓ N° 25 Altri allegati - Scheda tecnica caldaia Ferroli Domina F24 E (Lotto 2) (Aggiornamento al 16/01/2023)
- ✓ N° 26 Altri allegati - Attestazione Agenzia delle Entrate (Lotto 1-2) (Aggiornamento al 16/01/2023)
- ✓ N° 27 Altri allegati - Autorizzazione allo scarico del 22.03.2001 (Lotto 2) (Aggiornamento al 16/01/2023)
- ✓ N° 28 Altri allegati - Trascrizione reg.part.343 del 24.01.1979 (Aggiornamento al 16/01/2023)
- ✓ N° 29 Altri allegati - Verifica formalità successive al verbale pignoramento (Aggiornamento al 16/01/2023)
- ✓ N° 30 Altri allegati - Iscrizione reg.part. 826/2009 (Aggiornamento al 16/01/2023)



- ✓ N° 31 Altri allegati - Trascrizione pignoramento reg.part. 4344/2021 (Aggiornamento al 16/01/2023)
- ✓ N° 32 Estratti di mappa - Estratto rischio sismico (Lotto 1-2) (Aggiornamento al 16/01/2023)
- ✓ N° 33 Altri allegati - Computo metrico estimativo progetto adeguamento (Lotto 2) (Aggiornamento al 16/01/2023)
- ✓ N° 34 Altri allegati - Quot. OMI 1^-2022 (Lotto 1-2) (Aggiornamento al 16/01/2023)
- ✓ N° 35 Altri allegati - Borsino FIMAA 2021 (Lotto 1-2) (Aggiornamento al 16/01/2023)
- ✓ N° 36 Altri allegati - Verbale primo accesso IVG (Lotto 1-2) (Aggiornamento al 16/01/2023)
- ✓ N° 37 Altri allegati - Copia perizia (versione privacy Lotto 1-2) (Aggiornamento al 16/01/2023)
- ✓ N° 38 Foto - Doc. fotografica e layout fotografico (Lotto 1) (Aggiornamento al 16/01/2023)
- ✓ N° 39 Altri allegati - Schema rilievo celerimetrico (Lotto 1) (Aggiornamento al 16/01/2023)
- ✓ N° 40 Tavola del progetto - Tav.grafica Unica (stato legittimo, attuale rilevato, sovrapposto - Lotto 1) (Aggiornamento al 16/01/2023)
- ✓ N° 41 Altri allegati - Criteri determinazione sup.commerciale (Borsino FIMAA 2017-2021) (Aggiornamento al 16/01/2023)
- ✓ N° 42 Foto - Doc. fotografica stato conservativo (Lotto 1) (Aggiornamento al 16/01/2023)
- ✓ N° 43 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificazione abitabilità 06.03.2020 prot.n. 2163 (Lotto 1) (Aggiornamento al 16/01/2023)
- ✓ N° 44 Altri allegati - Dichiarazione conformità imp.elettrico (Lotto 1) (Aggiornamento al 16/01/2023)
- ✓ N° 45 Altri allegati - Dichiarazione conformità idro - sanitario (Lotto 1) (Aggiornamento al 16/01/2023)
- ✓ N° 46 Altri allegati - Certificazione Caldaia esistente RIELLO 2000 e doc. fotografica comparativa modello simile (Lotto 1) (Aggiornamento al 16/01/2023)
- ✓ N° 47 Tavola del progetto - DIA n.1210/2000 (Lotto 1) (Aggiornamento al 16/01/2023)
- ✓ N° 48 Tavola del progetto - C.E. n.1950/1981 (Lotto 1) (Aggiornamento al 16/01/2023)
- ✓ N° 49 Tavola del progetto - DIA n.969/99 (Lotto 1) (Aggiornamento al 16/01/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - Via del Fornicchio n.7 (fg.21 part.158 sub.9), piano Terra - Rialzato
Trattasi di quartiere abitativo facente parte di più ampio fabbricato residenziale di vecchia costruzione, ubicato nel Comune di Capannoli (PI), fra la Via Marconi 14 e la Via del Fornicchio 7 ; quartiere abitativo posto al piano terra - rialzato rispetto alla viabilità pubblica e con accesso diretto dalla Via del Fornicchio, mediante vano scale interno esclusivo. La u.i. risulta composta da ; ingresso (piano terra e piano rialzato), cucina - pranzo - soggiorno, disimpegno 1, camera da letto, servizio igienico principale, oltre a loc. rip/guardaroba, secondo disimpegno e wc di servizio, il tutto per una superficie utile abitativa complessiva utile di circa mq 66,00, oltre a chiostra interna (di mq 13.00 circa) a comune con altre u.i. della part. 158 (subb. 1-5-9-10), fra cui l'altra u.i. periziata (sub.10 - Lotto 2) ; dalla u.i. periziata (sub.9), si accede alla chiostra a comune mediante il secondo disimpegno antistante il wc di servizio. Risultano inoltre compresi tutti i diritti sulla quota proporzionale di comproprietà e condominio di tutti gli spazi condominiali comuni, nonché la comunanza della piccola chiostra sopra citata posta sul retro delle u.i., come per legge e per destinazione. La u.i. risulta identificata nel N.C.E.U. del Comune di Capannoli (PI), fg.21, part. 158 sub.9 (Lotto 1 - All.3). Il C.T.U. precisa che, nell'atto di provenienza (All.10) la u.i. periziata (sub.9) assieme al sub.10 (Lotto 2), risultavano identificate al N.C.E.U. di Capannoli, fg.21 part.158 subb. 8 e 9 (originariamente consistenti in due piccoli appartamenti con locale di sgombero, identificate rispettivamente nella part. 158 subb. 4, 6 e 7), prima delle successive modifiche interne che hanno generato il frazionamento e fusione dei subb.4, 6 e 7 e costituito così il nuovo sub.9 (Lotto 1 - All.4), il tutto con accesso da vano scale interno esclusivo di proprietà, così come evidenziano le planimetrie pregresse in atti rilasciate dall'Agenzia del Territorio di Pisa (All.4) ed i rogiti Notaio Ebner di Pontedera del 06.05.1980 (trascrizione del 29.05.1980, reg.gen.n. 2971, reg.part.n. 2168 - All.18) ed rogito Notaio Gambini di Peccioli del 29.12.1978 (trascrizione del 24.01.1979, reg.gen.n.449, reg.part.n. 343 - All.28). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 158, Sub. 9, Categoria A4 Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto, risulta identificato al N.C.E.U. di Capannoli, fg.21 part.158 sub.9 (civile abitazione) e risulta inquadrato urbanisticamente all'interno di "nucleo e centro storico" (All.22). L'edificato in oggetto, risulta assoggettato a rischio sismico e come evidenziato dalla Tav.D.4.1 del Regolamento Urbanistico, secondo la quale l'area edificata in esame risulta assoggettata a Pericolosità sismica locale media - S2 (Zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; alle zone stabili suscettibili di amplificazioni locali che non rientrano tra quelle previste per la classe di pericolosità sismica S3 - All.32). L'edificato non risulta assoggettato invece a Rischio di pericolosità idraulica Non si è resa necessaria la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistico in quanto il bene periziato non risulta classificato come terreno.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - Via Marconi n.14 (fg.21 part.158 sub.10), piano Terra
Trattasi di porzione civile di maggior fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Capannoli (PI), quartiere abitativo posto al piano terra con accesso diretto dalla viabilità pubblica (Via Marconi n.14). L'edificato risulta caratterizzato da n.4 u.i. ad uso residenziale. La u.i. risulta composta da ; monolocale caratterizzato da ingresso in soggiorno ed angolo cottura e locale adiacente, disimpegno, servizio igienico e locale tecnico, il tutto per una superficie utile abitativa complessiva utile di circa mq 34.00, oltre a chiostra interna (di mq 13.00 circa) a comune con altre u.i. della part. 158 (subb. 1-5-9-10), fra



cui l'altra u.i. periziata (sub.9 - Lotto 1) ; dal sub. 10 si accede alla chiostra di cui sopra attraverso loc. tecnico posteriore. Risultano inoltre compresi tutti i diritti sulla quota proporzionale di comproprietà e condominio di tutti gli spazi condominiali comuni, nonchè la comunanza della piccola chiostra sopra citata, posta sul retro delle u.i., come per legge e per destinazione. La u.i. risulta identificata nel N.C.E.U. del Comune di Capannoli (PI), fg.21, part. 158 sub.10 (Lotto 2 - All.3) Il C.T.U. precisa che, nell'atto di provenienza (All.10) la u.i. periziata (sub.10) assieme al sub.9 (Lotto 1), risultavano identificate al N.C.E.U. di Capannoli, fg.21 part.158 subb. 8 e 9 (originariamente consistenti in due piccoli appartamenti con locale di sgombero, identificate rispettivamente nella part. 158 subb. 4, 6 e 7), prima delle successive modifiche interne derivanti dal frazionamento e fusione dei subb.4,6 e 7 e costituzione prima del sub.8, divenuto successivamente l'attuale sub.10 (Lotto 2), a seguito di cambio di destinazione d'uso da loc. di sgombero a civile abitazione ed opere interne, così come evidenziano le planimetrie pregresse in atti rilasciate dall'Agenzia del Territorio di Pisa (All.4). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 158, Sub. 10, Categoria A4 Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto, risulta identificato al N.C.E.U. di Capannoli, fg.21 part.158 sub.10 (civile abitazione) e risulta inquadrato urbanisticamente all'interno di "nucleo e centro storico" (All.22). L'edificio in oggetto, risulta assoggettato a rischio sismico e come evidenziato dalla Tav.D.4.1 del Regolamento Urbanistico, secondo la quale l'area edificata in esame risulta assoggettata a Pericolosità sismica locale media - S2 (Zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; alle zone stabili suscettibili di amplificazioni locali che non rientrano tra quelle previste per la classe di pericolosità sismica S3 - All.32). L'edificio non risulta assoggettato invece a Rischio di pericolosità idraulica. Non si è resa necessaria la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistico in quanto il bene periziato non risulta classificato come terreno.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 273/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Capannoli (PI) - Via del Fornicchio n.7 (fg.21 part.158 sub.9), piano Terra - Rialzato		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 158, Sub. 9, Categoria A4	Superficie	81,98 mq
Stato conservativo:	<p>Trattasi di quartiere abitativo facente parte di più ampio fabbricato residenziale di vecchia costruzione, ubicato nel Comune di Capannoli (PI), fra la Via Marconi 14 e la Via del Fornicchio 7 ; quartiere abitativo posto al piano terra - rialzato rispetto alla viabilità pubblica e con accesso diretto dalla Via del Fornicchio, mediante vano scale interno esclusivo. L'edificato risulta caratterizzato da n.4 u.i. ad uso residenziale. Per quanto concerne i locali interni, la u.i. presenta uno stato conservativo modesto ; il C.T.U. rileva la presenza di umidità di risalita e muffe su pareti verticali interne (loc. cucina - pranzo - soggiorno e loc. ripostiglio). Per quanto concerne lo stato conservativo e manutentivo esterno dell'imm.le, anche in questo caso si rileva la presenza di umidità di risalita sul prospetto principale con affaccio sulla Via del Fornicchio, con conseguente ammaloramento e distacco dell'intonaco in essere (più comunemente denominato "intonaco sgallato" - All.42). Per quanto concerne la chiostra interna a comune (di circa mq 13.00) a comune con altre u.i. della part. 158 (subb. 1-5-9-10)fra cui l'altra u.i. periziata (sub.10 - Lotto 2), questa presenta uno stato conservativo modesto, con piastrelle di calpestio datate e presenza di umidità di risalita lungo tutte le pareti verticali a delimitazione della chiostra stessa (All.17). Il C.T.U. precisa che nel quartiere abitativo risultano presenti beni mobili, così come riportato nel verbale di primo accesso del custode giudiziario. (All.36) Non si rilevano comunque particolari vizi, lesioni e fessurazioni, imputabili a cedimenti o ad assestamenti di carattere strutturale.</p>		
Descrizione:	<p>Trattasi di quartiere abitativo facente parte di più ampio fabbricato residenziale di vecchia costruzione, ubicato nel Comune di Capannoli (PI), fra la Via Marconi 14 e la Via del Fornicchio 7 ; quartiere abitativo posto al piano terra - rialzato rispetto alla viabilità pubblica e con accesso diretto dalla Via del Fornicchio, mediante vano scale interno esclusivo. La u.i. risulta composta da ; ingresso (piano terra e piano rialzato), cucina - pranzo - soggiorno, disimpegno 1, camera da letto, servizio igienico principale, oltre a loc. rip/guardaroba, secondo disimpegno e wc di servizio, il tutto per una superficie utile abitativa complessiva utile di circa mq 66,00, oltre a chiostra interna (di mq 13.00 circa) a comune con altre u.i. della part. 158 (subb. 1-5-9-10), fra cui l'altra u.i. periziata (sub.10 - Lotto 2) ; dalla u.i. periziata (sub.9), si accede alla chiostra a comune mediante il secondo disimpegno antistante il wc di servizio. Risultano inoltre compresi tutti i diritti sulla quota proporzionale di comproprietà e condominio di tutti gli spazi condominiali comuni, nonché la comunanza della piccola chiostra sopra citata posta sul retro delle u.i., come per legge e per destinazione. La u.i. risulta identificata nel N.C.E.U. del Comune di Capannoli (PI), fg.21, part. 158 sub.9 (Lotto 1 - All.3). Il C.T.U. precisa che, nell'atto di provenienza (All.10) la u.i. periziata (sub.9) assieme al sub.10 (Lotto 2), risultavano identificate al N.C.E.U. di Capannoli, fg.21 part.158 subb. 8 e 9 (originariamente consistenti in due piccoli appartamenti con locale di sgombero, identificate rispettivamente nella part. 158 subb. 4, 6 e 7), prima delle successive modifiche interne che hanno generato il frazionamento e fusione dei subb.4, 6 e 7 e costituito così il nuovo sub.9 (Lotto 1 - All.4), il tutto con accesso da vano scale interno esclusivo di proprietà, così come evidenziano le planimetrie pregresse in atti rilasciate dall'Agenzia del Territorio di Pisa (All.4) ed i rogiti Notaio Ebner di Pontedera del 06.05.1980 (trascrizione del 29.05.1980, reg.gen.n. 2971, reg.part.n. 2168 - All.18) ed rogito Notaio Gambini di Peccioli del 29.12.1978 (trascrizione del 24.01.1979, reg.gen.n.449, reg.part.n. 343 - All.28).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Capannoli (PI) - Via Marconi n.14 (fg.21 part.158 sub.10), piano Terra		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 158, Sub. 10, Categoria A4	Superficie	41,69 mq
Stato conservativo:	Trattasi di porzione civile di maggior fabbricato di vecchia costruzione ubicato nel Comune di Capannoli (PI), quartiere abitativo posto al piano terra con accesso diretto dalla viabilità pubblica (Via Marconi n.14). L'edificio risulta caratterizzato da n.4 u.i. ad uso residenziale. Per quanto concerne i locali interni, la u.i. presenta uno stato conservativo e manutentivo discreto senza rilevare particolari criticità ; esternamente invece, l'edificio presenta uno stato conservativo modesto, con intonaco esterno datato e segni di umidità di risalita dal terreno. Per quanto concerne la chiostra interna a comune (di circa mq 13.00) a comune con altre u.i. della part. 158 (subb. 1-5-9-10) fra cui l'altra u.i. periziata (sub.9 - Lotto 1), questa presenta uno stato conservativo modesto, con piastrelle di calpestio datate e presenza di umidità di risalita lungo tutte le pareti verticali a delimitazione della chiostra stessa (All.17). Non si rilevano comunque particolari vizi, lesioni e fessurazioni, imputabili a cedimenti o ad assestamenti di carattere strutturale.		
Descrizione:	Trattasi di porzione civile di maggior fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Capannoli (PI), quartiere abitativo posto al piano terra con accesso diretto dalla viabilità pubblica (Via Marconi n.14). L'edificio risulta caratterizzato da n.4 u.i. ad uso residenziale. La u.i. risulta composta da ; monolocale caratterizzato da ingresso in soggiorno ed angolo cottura e locale adiacente, disimpegno, servizio igienico e locale tecnico, il tutto per una superficie utile abitativa complessiva utile di circa mq 34.00, oltre a chiostra interna (di mq 13.00 circa) a comune con altre u.i. della part. 158 (subb. 1-5-9-10), fra cui l'altra u.i. periziata (sub.9 - Lotto 1) ; dal sub. 10 si accede alla chiostra di cui sopra attraverso loc. tecnico posteriore. Risultano inoltre compresi tutti i diritti sulla quota proporzionale di comproprietà e condominio di tutti gli spazi condominiali comuni, nonché la comunanza della piccola chiostra sopra citata, posta sul retro delle u.i., come per legge e per destinazione. La u.i. risulta identificata nel N.C.E.U. del Comune di Capannoli (PI), fg.21, part. 158 sub.10 (Lotto 2 - All.3) Il C.T.U. precisa che, nell'atto di provenienza (All.10) la u.i. periziata (sub.10) assieme al sub.9 (Lotto 1), risultavano identificate al N.C.E.U. di Capannoli, fg.21 part.158 subb. 8 e 9 (originariamente consistenti in due piccoli appartamenti con locale di sgombero, identificate rispettivamente nella part. 158 subb. 4, 6 e 7), prima delle successive modifiche interne derivanti dal frazionamento e fusione dei subb.4,6 e 7 e costituzione prima del sub.8, divenuto successivamente l'attuale sub.10 (Lotto 2), a seguito di cambio di destinazione d'uso da loc. di sgombero a civile abitazione ed opere interne, così come evidenziano le planimetrie pregresse in atti rilasciate dall'Agenzia del Territorio di Pisa (All.4).		
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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - VIA DEL FORNICCHIO N.7 (FG.21 PART.158 SUB.9), PIANO TERRA - RIALZATO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondario
Iscritto a Volterra il 03/06/2009
Reg. gen. 4162 - Reg. part. 826
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 95.000,00
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 4,40 %
Rogante: Notaio Di Lella Vittorio di S.Miniato
Data: 25/05/2009
N° repertorio: 7310
N° raccolta: 3844
Note: In conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.9-30)

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Volterra il 02/07/2021
Reg. gen. 5974 - Reg. part. 4344
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Il C.T.U. precisa che, come già dichiarato nell'atto di pignoramento in atti (All.14), la Società **** Omissis **** (creditore procedente), risulta essere mandante (con giusta procura autenticata dal Notaio Dott. Giorgio Pertegato - rep.n.299586 - fascicolo.n. 32514) della Società **** Omissis ****. (All.9-31)
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Volterra il 05/11/2021
Reg. gen. 9760 - Reg. part. 7160
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Il C.T.U. precisa che, come già dichiarato nell'atto di pignoramento in atti (All.14), la Società **** Omissis **** (creditore procedente), risulta essere mandante (con giusta procura autenticata dal Notaio Dott. Giorgio Pertegato - rep.n.299586 - fascicolo.n. 32514) della Società **** Omissis ****. (All.9-14)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNOLI (PI) - VIA MARCONI N.14 (FG.21 PART.158 SUB.10), PIANO TERRA



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondario
Iscritto a Volterra il 03/06/2009
Reg. gen. 4162 - Reg. part. 826
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 95.000,00
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 4,40 %
Rogante: Notaio Di Lella Vittorio di S.Miniato
Data: 25/05/2009
N° repertorio: 7310
N° raccolta: 3844
Note: In conformità a quanto riportato nella documentazione ex art. 567. (All.9-30)

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Volterra il 02/07/2021
Reg. gen. 5974 - Reg. part. 4344
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il C.T.U. precisa che, come già dichiarato nell'atto di pignoramento in atti (All.14), la Società **** Omissis **** (creditore procedente), risulta essere mandante (con giusta procura autenticata dal Notaio Dott. Giorgio Pertegato - rep.n.299586 - fascicolo.n. 32514) della Società **** Omissis ****. (All.9-31)
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Volterra il 05/11/2021
Reg. gen. 9760 - Reg. part. 7160
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il C.T.U. precisa che, come già dichiarato nell'atto di pignoramento in atti (All.14), la Società **** Omissis **** (creditore procedente), risulta essere mandante (con giusta procura autenticata dal Notaio Dott. Giorgio Pertegato - rep.n.299586 - fascicolo.n. 32514) della Società **** Omissis ****. (All.9-14)

