

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Benvenuti Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare
134/2023 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Elenco degli allegati al presente perizia.....	15
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 134/2023 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 943.000,00	18

All'udienza del 23/10/2023, il sottoscritto Dott. Agr. Benvenuti Giovanni, con studio in Via Harry Bracci Torsi, 67 - 56121 - Pisa (PI), email studiobenvenutipoli@gmail.com, PEC g.benvenuti@epap.conafpec.it, Tel. 050 46430, Fax 050 46430, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Capannoli (PI) - via Antonio Gramsci SNC, edificio B1

Edificio di tipo plurifamiliare non ultimato ubicato in località Poggiarelle con annessa area scoperta, identificato nel progetto presentato al Comune di Capannoli come fabbricato "B.1" del Lotto "B". Le opere di edificazione sono state eseguite in forza di permesso di costruire n. 173/2009 rinnovato con permesso di costruire n. 293/2013.

Nel presente lotto è inclusa anche una ulteriore estensione di terreno di mq 3.684 destinata a opere di urbanizzazione primaria (verde pubblico e parcheggi), da cedere gratuitamente al Comune di Capannoli, unitamente ad altra area di mq 418 non pignorata, come previsto dalla Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano di Lottizzazione "e" in località Poggiarelle e Botrino rogato il 5 luglio 2005 dal Segretario Comunale di Capannoli Dott. Fulvio Spatarella repertorio n. 1705 e trascritto a Volterra il 28 maggio 2005 al n. 430 del registro particolare.

Detta estensione di terreno è suddivisa in due corpi separati di mq 1.771 e di mq 1.913 che nella presente perizia sono rispettivamente designati come Area per opere di urbanizzazione A e Area per opere di urbanizzazione B.

Il primo sopralluogo è stato eseguito in data 6 dicembre 2023. Ulteriori sopralluoghi sono stati effettuati in data 2 gennaio 2024, in data 11 marzo 2025 e in data 26 marzo 2025.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Capannoli (PI) - via Antonio Gramsci SNC, edificio B1

La certificazione notarile datata 25 agosto 2023, corredata di estratto di mappa, depositata nel fascicolo dell'esecuzione in data 29 agosto 2023 (Rif. "4") risultava affetta da errori, omissioni e motivi di incertezza che sono stati segnalati al G.E. in data 11 gennaio 2024 (Rif. "64").

Il creditore procedente ha provveduto a depositare in data 1 febbraio 2024 una nuova certificazione datata 24 gennaio 2024 integrata, rettificata e corredata di visure storiche catastali dei beni staggiti

(Rif. "3").

In data 9 maggio 2024 il creditore procedente ha depositato, in ottemperanza al provvedimento del G.E. del 26 marzo 2023, una nuova certificazione notarile, datata 9 maggio 2024, attestante l'avvenuta trascrizione delle accettazioni di eredità in morte di ****Omissis**** e ****Omissis**** (Riff. "2", "6" e "7").

Dall'esame di questa terza edizione sono emersi altri errori, precedentemente non rilevati, dei quali è stata data ulteriore segnalazione al G.E. con istanza depositata in data 25 luglio 2024 (Rif. "65").

In data 8 novembre 2024 è stata depositata un'ulteriore certificazione datata 16 ottobre 2024 corretta, cui è stato fatto riferimento nelle risposte ai quesiti (Rif. "1").

TITOLARITÀ

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

- ****Omissis****

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

- ****Omissis****

CONFINI

CONFINI

Il resede coperto e scoperto di pertinenza del fabbricato staggio B.1, interamente distinto nel foglio di mappa 6 del Catasto Fabbricati dal mappale 583 sub 49, è confinato da:

corte comune a tutti i subalterni della lottizzazione Poggiarelle (583 sub 1), area comune a varie unità immobiliari del fabbricato B.2 di detta lottizzazione (583 sub 53), altra area pignorata da cedere al Comune di Capannoli (particella 457), Condominio di via delle Pietre 23 (particella 352), ****Omissis**** (particella 455), ****Omissis**** (mappale 583 sub 41), s.s.a.

Le aree per opere di urbanizzazione destinate ad essere cedute gratuitamente al Comune di Capannoli sono confinate come segue.

Il Corpo A di mq 1.771 (costituito dalle particelle 457, 458 e 465) è confinato da: area di pertinenza del fabbricato B.1 della lottizzazione Poggiarelle, area comune a varie unità immobiliari del fabbricato B.2 di detta lottizzazione (mapp. 583 sub 53), ****Omissis**** (mapp. 583 sub 55), ****Omissis**** (mapp. sub 54), via Gramsci, Condominio di via Gramsci 68 (mapp. 592), ****Omissis**** (mapp. 586 - 459 - 461), Condominio di via delle Pietre 23 (particella 352), s.s.a.;

Il Corpo B di mq 1.1913 (costituita dalle particelle 157, 279 e 470) è confinato da: via Gramsci, Comune di Capannoli (mapp. 278), via delle Pietre, area di proprietà ****Omissis**** non pignorata (mapp. 597), ****Omissis**** (mapp. 591), altra area di proprietà ****Omissis**** non pignorata (particella 589), s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Porzioni del fabbricato destinate ad appartamenti di abitazione	774,69 mq	1,00	774,69 mq	0,00 m	T-1-2
Loggiati e terrazzi in comunicazione diretta con gli appartamenti cui sono pertinenti	141,86 mq	0,50	70,93 mq	0,00 m	T-1-2
Porzioni di fabbricato destinata a garage	189,20 mq	0,50	94,60 mq	0,00 m	T
Aree destinate dal progetto a costituire posti auto scoperti	193,14 mq	0,25	48,28 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:			988,50 mq		
Incidenza condominiale:			0,00		%
Superficie convenzionale complessiva:			988,50 mq		

La superficie lorda totale del mappale 583 sub 49 (coperta e scoperta) su cui insiste il "Fabbricato B.1", misurata graficamente sull'elaborato planimetrico catastale del 11 dicembre 2012 prot. PI0192346 (Doc. "C"), è di circa 926 metri quadrati=.

Gli appartamenti in progetto si sviluppano per una superficie lorda, comprensiva delle aree dei loggiati e dei terrazzi, di circa mq 917 misurati graficamente sulla "Tavola 06" della variante al Permesso di Costruire n. 173/2012 (Rif. "62"); ad essa corrisponde una complessiva superficie commerciale convenzionale di circa 846 metri quadrati.

La superficie lorda totale dei vani destinati a garage calcolata graficamente sulla "Tavola 03" della variante al Permesso di Costruire n. 173/2012 (Rif. "62") è di circa 189 metri quadrati corrispondenti a una superficie commerciale convenzionale di circa 95 metri quadrati pari al 50% di quella lorda.

La superficie lorda totale destinata dal progetto a posti auto scoperti, calcolata sulla suddetta "Tavola 03" della variante al Permesso di Costruire n. 173/2012 (Rif. "62") è di circa 193 metri quadrati corrispondenti a una superficie commerciale convenzionale di circa 48 metri quadrati pari al 25% di quella lorda.

Pertanto la superficie convenzionale totale del Fabbricato B1 è pari a circa 989 metri quadrati.

Come già precisato le ulteriori aree pignorate, e precisamente due corpi separati rispettivamente estesi mq 1.771 (Corpo A) e di mq 1.913 catastali (Corpo B), sono destinate ad opere di urbanizzazione primaria (parcheggi e verde pubblico) e dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Capannoli.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La cronistoria catastale è contenuta nella risposta al quesito relativo alla provenienza ventennale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	583	49		F3					T-1-2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
6	457				Seminativo arborato	1	0 05 11 mq	3,83 €	1,98 €		
6	458				Seminativo arborato	1	0 05 68 mq	4,25 €	2,2 €		
6	465				Area urbana		0 06 92 mq				
6	157				Seminativo arborato	1	0 05 00 mq	3,74 €	1,94 €		
6	279				Seminativo arborato	1	0 14 10 mq	10,56 €	5,46 €		
6	470				Seminativo arborato	1	0 00 03 mq	0,02 €	0,01 €		

Corrispondenza catastale

Sul mappale 453 sub 49 insiste la struttura (non ultimata) del Fabbricato B-1 della lottizzazione.

L'area distinta dalle particelle 457, 458 e 465 e quella distinta dalle particelle 157, 279 e 470 sono destinate a opere di urbanizzazione primaria (verde pubblico e parcheggio) e devono essere cedute gratuitamente al Comune di Capannoli.

PRECISAZIONI

Si conferma che al momento del pignoramento esisteva congruenza tra la società esecutata e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Come già precisato, l'attuazione del Piano di Lottizzazione "e" in località Poggiarelle e Botrino in cui ricadono, inter alia, i beni oggetto della presente perizia è regolata dalla Convenzione Urbanistica stipulata il 5 luglio 2005 ai rogiti dal Segretario Comunale di Capannoli Dott. Fulvio Spatarella repertorio n. 1705 e trascritta a Volterra il 28 luglio 2005 al n. 4300 di particolare (Doc. "E").

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato oggetto di stima, quasi completo sotto l'aspetto strutturale e in stato di abbandono da alcuni anni (Doc. "B"), si presenta privo di: sottofondo dei pavimenti, scale al grezzo, pavimenti interni e dei terrazzi, rivestimenti ceramici delle pareti delle cucine e dei bagni, attrezzature sanitarie dei bagni, caldaie e impianto di riscaldamento, impianti elettrico, telefonico e idrico, infissi interni ed esterni, ringhiere dei terrazzi, pavimentazione esterna e sistemazione aree a verde, cancellini pedonali e carrabili, discendenti e canale sui fronti principale. Inoltre dovranno essere sostenuti anche i costi per l'accatastamento delle UU.II.UU (planimetrie ed elaborato planimetrico) nonché gli onorari per i professionisti che dovranno definire le varie partiche.

Il costo complessivo è stato stimato in €/mq 560,00=.

Deve inoltre essere ancora eseguita la massima parte delle opere di sistemazione delle aree scoperte pertinentziali.

PARTI COMUNI

Ai fini dell'edificazione la particella 583 è stata divisa in due lotti contigui convenzionalmente definiti Lotto A e Lotto B. Su ciascun lotto sono stati edificati due edifici individuati come Fabbricato A.1, Fabbricato A.2, Fabbricato B.1 e Fabbricato B.2.

I Fabbricati A.1, A.2 e B.2 sono stati ultimati.

Come già precisato il fabbricato pignorato B.1 non risulta ultimato ed è tuttora distinto dal solo mappale 583 sub 49.

Ai quattro fabbricati della Lottizzazione Botrino è asservita una viabilità interna distinta al Catasto Fabbricati dal subalterno 1 del mappale 583, censito come bene non censibile comune a tutti i subalterni della particella 583 (Doc. "C").

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla certificazione notarile depositata (Rif. "1") e dalle indagini effettuate non è emersa l'esistenza di servitù, né di censi, né di livelli, né di usi civici (Rif. "37").

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dalla relazione tecnica del progetto risulta che l'edificio è realizzato con fondazioni e strutture portanti in cemento armato e tamponamenti in laterizio alveolato tipo Poroton rivestiti internamente ed esternamente con intonaco di tipo civile. I solai sono realizzati in laterizio armato. Le coperture sono munite di manto in laterizio con tegole di tipo portoghese.

STATO DI OCCUPAZIONE

Ai sopralluoghi il sottoscritto non ha rilevato tracce di possibili occupazioni del fabbricato e dell'area scoperta pertinenziale rappresentati dal mappale 593 sub 49.

Per quanto possa occorrere le aree destinate ad essere cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria risultano già trasformate e destinate a verde e parcheggi pubblici.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalla certificazione notarile in atti (Rif. "1") e dalle visure eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria di Volterra e il Catasto di Pisa (Riff. da "9" a "36" e da "39" a "55") risulta quanto segue. Tutti beni ricadono nel foglio 6 del Comune di Capannoli.

•Al ventennio il signor ****Omissis**** era proprietario nel foglio 6 del Catasto Terreni di Capannoli della particella 343 di mq 2.525 pervenutagli, in maggior consistenza, con atto Michelangeli 7 marzo 1991 rep. 176839 trascritto a Volterra il giorno 27 successivo al n. 1537 di particolare (Rif. "9" e "43"). Con tipo di frazionamento n. 112072 del 10 agosto 2004 dalla particella 343 si sono originate, la particella 456 di mq 2.014 e la particella 457 di mq 511 (Riff. "52" e ""43").

•Al ventennio i signori ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis**** e ****Omissis**** erano proprietari, per 1/4 ciascuno, nel foglio 6 del Catasto Terreni di Capannoli della particella 275 di mq 790 pervenuta loro, in maggior consistenza, per successione di ****Omissis**** apertasi il 21 aprile 1989 come da denuncia registrata a Volterra al n. 42 vol. 692 e ivi trascritta il 7 dicembre 1989 al n. 5230 di particolare (Riff. "10" e "27").

L'eredità di ****Omissis**** è stata tacitamente accettata da ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis**** e ****Omissis**** con la stipula dell'atto di compravendita Casarosa del 5 luglio 2005 rep. n. 11865 di cui in appresso, all'uopo trascritto a Volterra il giorno 22 successivo al n. 4155 di particolare (Rif. "35").

Con il citato tipo di frazionamento n. 112072 del 10 agosto 2004 dalla particella 275 si è originata, inter alia, la particella 458 di mq 568= (Rif. "44").

•Al ventennio il signor ****Omissis**** (Rif. "12") era proprietario della particella 392 di mq 2.895 del foglio 6 del Catasto Terreni di Capannoli pervenutagli come segue:

•quanto alla quota di 6/8 per successione di ****Omissis**** apertasi il 27 agosto 1964 come da denuncia registrata a Pontedera al n. 5 vol. 364 e trascritta a Volterra il 2 dicembre 1964 al n. 3922 di particolare, gravata da usufrutto parziale a favore di ****Omissis**** nata a Livorno il 25 dicembre 1915 (Riff. "41" e "45");

•quanto alla quota di 2/8 per atto di stralcio di quote Martini del 16 maggio 1968 rep. 102102 trascritto a Volterra il 15 giugno 1968 al n. 2265 di particolare (Rif. "21").

Con la morte della signora ****Omissis**** avvenuta il 16 settembre 2002, pratica 12141 del 24

gennaio 2003, l'usufrutto si è riunito alla nuda proprietà (Rif. "45").

L'eredità di ****Omissis**** è stata tacitamente accettata da ****Omissis**** con la stipula dell'atto di compravendita Casarosa del 5 luglio 2005 rep. n. 11865=, all'uopo trascritto a Volterra il giorno 22 successivo al n. 4156 di particolare (Rif. "36").

Con il tipo di frazionamento n. 112072 del 10 agosto 2004 dalla particella 392 si è originata, inter alia, la particella 465 di mq 692= (Rif. "45").

•Al ventennio la signora ****Omissis**** era proprietaria nel foglio 6 del Catasto Terreni di Capannoli della particella 106 di mq 500 pervenutale con atto di permuta Michelangeli 12 ottobre 1978 rep. 124149 trascritto a Volterra il giorno 23 successivo al n. 3646 di particolare (Riff. "13" e "24").

Con il citato tipo di frazionamento n. 112072 del 10 agosto 2004 dalla particella 106 si è originata, inter alia, la particella 470 di mq 3= (Rif. "46").

•Al ventennio i signori ****Omissis**** e ****Omissis**** erano proprietari, per 1/2 ciascuno, nel foglio 6 del Catasto Terreni di Capannoli della particella 157 di mq 500 pervenuta loro con l'atto di permuta Michelangeli 12 ottobre 1978 rep. 124149 trascritto a Volterra il giorno 23 successivo al n. 3646 di particolare (Riff. "24" e "47").

•Al ventennio i signori ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis**** e ****Omissis**** erano proprietari, per 1/5 ciascuno, nel foglio 6 del Catasto Terreni di Capannoli della particella 279 di mq 1.410 loro pervenuta:

-quanto alla quota di 18/160 ciascuno, gravata da usufrutto a favore di ****Omissis****, per successione testamentaria di ****Omissis**** apertasi il 5 dicembre 1973 come da denuncia registrata a Pontedera il 4 giugno 1974 al n. 13 vol. 478 trascritta a Volterra il 4 ottobre 1974 al n. 3730 di particolare (Riff. "15" e "23");

-quanto alla quota di 14/160 ciascuno per successione di ****Omissis**** o ****Omissis**** apertasi il 7 ottobre 1984 come da denuncia registrata a Pontedera il 2 aprile 1985 al n. 23 vol. 620 trascritta a Volterra il 5 agosto 1985 al n. 2819 di particolare e denuncia integrativa registrata a Pontedera il 14 febbraio 1995 al n. 28 vol. 801 trascritta a Volterra il 4 novembre 1996 al n. 3942 di particolare (Riff. "15", "26" e "30");

-riunione di usufrutto in morte di ****Omissis**** deceduta il 4 luglio 1999 come da voltura n. 114279, pratica n. 122547 del 26 giugno 2001 (Rif. "48").

L'eredità di ****Omissis**** è stata tacitamente accettata dai cinque eredi con la stipula dell'atto di compravendita Casarosa del 5 luglio 2005 rep. n. 11865=, all'uopo trascritto a Volterra il giorno 8 maggio 2024 al n. 2948 di particolare (Rif. "7").

L'eredità di ****Omissis**** o ****Omissis**** è stata tacitamente accettata dai cinque eredi con la stipula dell'atto di compravendita Casarosa del 5 luglio 2005 rep. n. 11865=, all'uopo trascritto a Volterra il giorno 8 maggio 2024 al n. 2947 di particolare (Rif. "6").

•Al ventennio la signora ****Omissis**** o ****Omissis**** era proprietaria nel foglio 6 del Catasto Terreni di Capannoli della particella 290 di mq 2.250 pervenutale:

-quanto alla quota di 1/2 per atto di compravendita Salemi 30 agosto 1961 rep. 6012 trascritto a Volterra il 3 ottobre 1961 al n. 2460 di particolare (Riff. "18" e "20");

-quanto alla quota di 1/4 per successione di ****Omissis**** apertasi il 24 dicembre 1973 come da denuncia registrata a Volterra al n. 27 vol. 478 ed ivi trascritta il 4 ottobre 1974 al n. 3729 di particolare (Riff. "18" e "22");

-quanto alla residua quota di 1/4 per successione di ****Omissis**** apertasi il 6 novembre 1984 come da denuncia registrata a Volterra al n. 44 vol. 621 ed ivi trascritta il 2 luglio 1985 al n. 2337 di particolare (Rif. "22" e "25").;

L'eredità di ****Omissis**** è stata tacitamente accettata da ****Omissis**** con la stipula dell'atto di

compravendita Casarosa del 5 luglio 2005 rep. n. 11865=, all'uopo trascritto a Volterra il giorno 22 luglio 2005 al n. 4153 di particolare (Rif. "33").

L'eredità di ****Omissis**** è stata tacitamente accettata da ****Omissis**** con la stipula dell'atto di compravendita Casarosa del 5 luglio 2005 rep. n. 11865=, all'uopo trascritto a Volterra il giorno 22 luglio 2005 al n. 4154 di particolare (Rif. "34").

Con il citato tipo di frazionamento n. 112072 del 10 agosto 2004 dalla particella 290 si è originata, inter alia, la particella 450 di mq 281 (Rif. "49").

•Al ventennio i signori ****Omissis**** e ****Omissis**** erano proprietari, per 1/2 ciascuno, nel foglio 6 del Catasto Terreni di Capannoli della particella 39 di mq 4.670 e della particella 255 di mq 320 loro pervenute con atto Michelangeli 26 ottobre 1990 rep. 174206 trascritto a Volterra il 7 novembre 1990 al n. 4844 di particolare (Riff. "1", "50" e "51").

Con il citato tipo di frazionamento n. 112072 del 10 agosto 2004 dalla particella 39 si è originata, inter alia, la particella 451 di mq 3.363 e dalla particella 255, inter alia, la particella 454 di mq 301 (Riff. "50" e "51").

Con l'atto di compravendita Casarosa rep. n. 11865 del 5 luglio 2005 trascritto il 22 luglio 2005 ai nn. 4143, 4145, 4146, 4147, 4149, 4150 e 4152 di particolare la società pignorata ****OMISSIS**** acquistò quanto segue (Doc. "D" e Riff. da "31" a "36" e da "43" a "53"):

- da ****Omissis**** o ****Omissis**** la particella 450 di mq 281 (trascrizione n. 4143/2005);
- da ****Omissis**** e ****Omissis**** la particella 451 di mq 3.363 e la particella 454 di mq 301 (trascrizione n. 4145/2005);
- da ****Omissis**** la particella 456 di mq 2.014 e la particella 457 di mq 511 (trascrizione n. 4146/2005);
- da ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis**** e ****Omissis**** la particella 458 di mq 568 (trascrizione n. 4147/2005);
- da ****Omissis**** la particella 465 di mq 692 (trascrizione n. 4149/2005);
- da ****Omissis**** la particella 470 di mq 3 (trascrizione n. 4150/2005);
- da ****Omissis**** e ****Omissis**** la particella 157 di mq 500 (trascrizione n. 4151/2005);
- da ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis**** e ****Omissis**** la particella 279 di mq 1.410 (trascrizione n. 4152/2005).

Con tipo mappale n. 156024 del 19 luglio 2011 le particelle 450 di mq 281, 451 di mq 3.363, 454 di mq 301 e 456 di mq 2.014 assunsero al Catasto Terreni, rispettivamente, i nuovi identificativi 580 di mq 281, 581 di 3.363, 582 di mq 301 e 583 di mq 2.014 e furono caricate alla partita speciale 1 degli Enti Urbani (Riff. da "49" a "52").

Con lo stesso tipo mappale n. 156024 le particelle 580, 581 e 582 furono soppresse unite alla particella 583 che assunse la nuova consistenza di mq 5.959 e rimase allibrata al Catasto Terreni alla partita speciale 1 degli Enti Urbani (Riff. "52").

Con denuncia di nuova costruzione n. 2309 del 4 agosto 2011 pratica PI0163634 la particella 583 fu allibrata al Catasto Fabbricati originando, inter alia, l'unità immobiliare mappale 583 sub 49 di categoria F/3 (fabbricato in corso di costruzione), con diritto alla strada di accesso rappresentata dal mappale 583 sub 1 bene non censibile comune a tutti i subalterni della particella 583 (Rif. "2").

Dalla certificazione notarile depositata dal creditore procedente (Rif. "1") e dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle entrate di Volterra in data 1° aprile 2025 (Rif. "8") risulta che i beni oggetto di perizia sono gravati dalle formalità pregiudizievoli in appresso elencate.

- Ipoteca volontaria iscritta a Volterra il 31 dicembre 2007 al n. 3200 di particolare in forza di atto di mutuo fondiario a rogiti del notaio Francesco D'Ambrosi del 21 dicembre 2007 rep. 35195 a favore della ****Omissis**** (domicilio eletto in Volterra - Piazza dei Priori 16/18) a garanzia della complessiva somma di € 10.000.000,00 di cui € 5.000.000,00 per capitale.

- Ipoteca volontaria iscritta a Volterra il 3 agosto 2015 al n. 865 di particolare in forza di atto di mutuo a rogiti del notaio Francesco D'Ambrosi del 29 luglio 2015 rep. 47044 a favore della ****Omissis****, domiciliata come sopra, a garanzia della complessiva somma di € 1.600.000,00 di cui € 800.000,00 per capitale.

- Pignoramento immobiliare trascritto a Volterra il 4 agosto 2023 al n. 5475 di particolare a favore di ****Omissis**** notificato da Unep Tribunale di Pisa il 30 giugno 2023 rep. 2987.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili pignorati ricadono tutti nell'UTOE Capannoli (art. 30 delle N.T.A. del R.U.).

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 54/2023 del Comune di Capannoli firmato digitalmente in data 17 gennaio 2024 (Doc. "F") risulta che i terreni destinati ad essere ceduti gratuitamente al Comune hanno la seguente destinazione urbanistica:

- le particelle n. 457, 458 e 465 del foglio n. 6 ricadono in zona destinata a "Aree verdi, infrastrutture, impianti, servizi pubblici e di interesse pubblico" e precisamente in area destinata a "forme dello spazio aperto - parchi pubblici di nuova previsione: Verde pubblico e verde attrezzato di quartiere" e in area destinata a "infrastrutture della mobilità - Parcheggio di nuova previsione" (art. 14 delle N.T.A. del R.U.);

- le particelle n. 157 e 279 del foglio n. 6 ricadono (i) in parte in zona destinata a "Aree verdi, infrastrutture, impianti, servizi pubblici e di interesse pubblico" e precisamente in zona destinata a "Infrastrutture della mobilità - Parcheggio esistente" (art. 14 delle N.T.A. del R.U.) e (ii) in parte su strada pubblica esistente denominata "via delle Pietre";

- la particella n. 470 del foglio n. 6 ricade in zona destinata a "Aree verdi, infrastrutture, impianti, servizi pubblici e di interesse pubblico" e precisamente in area destinata a "Forme dello spazio aperto - parchi pubblici di nuova previsione: Verde pubblico e verde attrezzato di quartiere" (art. 14 delle N.T.A. del R.U.).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capannoli sono state consultate le seguenti pratiche edilizie:

- permesso di costruire n. 173 del 30 settembre 2009 (pratica edilizia n. 2287/2007) e successiva variante prot. 8582 depositata in data 21 novembre 2012 (Riff. "61" e "62");
- permesso di costruire n. 293 del 15 febbraio 2013 (pratica edilizia n. 2287/2007) in rinnovo del permesso di costruire n. 173/2009 (Rif. "63").

Precedentemente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione della lottizzazione il Comune di Capannoli aveva rilasciato il permesso di costruire n. 65 del 25 ottobre 2006 (pratica edilizia n. 1966/2005) e successiva variante di cui al permesso di costruire n. 164/2009 (Riff. "59" e "60").

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Nel complesso l'edificio appare sostanzialmente conforme a quanto previsto dal progetto depositato in data 21 novembre 2012 prot. 8582 in variante del Permesso a Costruire n. 173 del 30 settembre 2009 (Pratica edilizia n. 2287/2007).

Si sono rilevate comunque alcune variazioni nella distribuzione interna che il sottoscritto ritiene possano essere regolarizzate come varianti in corso d'opera al momento della presentazione della comunicazione di fine lavori.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per dare risposta ai quesiti del G.E. in data 3 marzo 2025 il sottoscritto ha inviato una richiesta di informazioni al rag. ****Omissis**** di Capannoli che fu a suo tempo nominato amministratore condominiale, secondo quanto dichiarato il 27 dicembre 2018 dalla società ****Omissis**** in un contratto di compravendita di due unità immobiliari della stessa lottizzazione di cui fa parte il fabbricato oggetto di perizia.

Il giorno 10 marzo il sottoscritto ha ricevuto una email di risposta e il giorno 11 successivo ha personalmente incontrato il rag. ****Omissis****. Nella email di risposta e nel successivo incontro gli è stato precisato (Doc. "H"):

- che effettivamente la Società ****Omissis****, volendo costituire i Condomini dei fabbricati e il Supercondominio dell'intera lottizzazione, lo aveva inizialmente indicato come amministratore;
- di avere svolto solo per un limitato periodo le funzioni di amministratore del fabbricato A.1=, estraneo alla procedura esecutiva, che oggi è amministrato da un altro professionista;
- che il fabbricato A.2=, anch'esso estraneo alla procedura esecutiva, è un compendio trifamiliare e non è dotato di amministratore;

- che oggi egli amministra solo il condominio del fabbricato B.1 (rectius B.2) agibile e non pignorato;
- che il fabbricato staggiato B.2 (rectius B.1), a tutt'oggi non ultimato e totalmente inagibile non ha mai avuto un amministratore condominiale;
- che l'amministrazione del supercondominio non ha mai avuto inizio e pertanto ad oggi il rag. ****Omissis**** non conosce l'ammontare delle spese da ripartire fra i quattro fabbricati A.1, A.2, B.1 e B.2=.

N.B. Nella email di risposta del rag. Giuntini le sigle identificative attribuite ai fabbricati B.1 e B.2 non coincidono con quelle indicate negli elaborati grafici depositati in Comune con il Permesso di Costruire n. 173/2012 e adottate anche dal sottoscritto nella presente relazione.

Più precisamente nella presente perizia così come nelle tavole allegate alla suddetta pratica edilizia la sigla B.1 identifica il fabbricato staggiato, non ultimato e privo di amministratore condominiale mentre la sigla B.2 identifica il fabbricato ultimato, non pignorato ed attualmente amministrato dallo stesso rag. ****Omissis****; nella email dell'amministratore l'attribuzione delle sigle B.1 e B.2 è esattamente invertita.

Per tale motivo nel testo che precede la presente precisazione sono state apportate le rettifiche ivi indicate: B.1 (rectius B.2) e B.2 (rectius B.1).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Capannoli (PI) - via Antonio Gramsci SNC, edificio B1

Edificio di tipo plurifamiliare non ultimato ubicato in località Poggiarelle con annessa area scoperta, identificato nel progetto presentato al Comune di Capannoli come fabbricato "B.1" del Lotto "B". Le opere di edificazione sono state eseguite in forza di permesso di costruire n. 173/2009 rinnovato con permesso di costruire n. 293/2013. Nel presente lotto è inclusa anche una ulteriore estensione di terreno di mq 3.684 destinata a opere di urbanizzazione primaria (verde pubblico e parcheggi), da cedere gratuitamente al Comune di Capannoli, unitamente ad altra area di mq 418 non pignorata, come previsto dalla Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano di Lottizzazione "e" in località Poggiarelle e Botrino rogato il 5 luglio 2005 dal Segretario Comunale di Capannoli Dott. Fulvio Spatarella repertorio n. 1705 e trascritto a Volterra il 28 maggio 2005 al n. 430 del registro particolare. Detta estensione di terreno è suddivisa in due corpi separati di mq 1.771 e di mq 1.913 che nella presente perizia sono rispettivamente designati come Area per opere di urbanizzazione A e Area per opere di urbanizzazione B.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 583, Sub. 49, Categoria F3 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 457, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 458, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 465, Qualità Area urbana - Fg. 6, Part. 157, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 279, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 470, Qualità Seminativo arborato

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

La valutazione dell'immobile da destinare a usi residenziali mapp. 585 sub 49 è stata effettuata in base al valore medio per metro quadrato di superficie convenzionale di alcune unità immobiliari situate entro il raggio di circa 500 metri dal fabbricato oggetto di stima.

Detto valore medio unitario è stato effettuato in forma di media ponderata dei prezzi dichiarati in cinque contratti di compravendita stipulati tra il 2022 e il 2024. Detti prezzi dichiarati sono stati omogeneizzati al 2° semestre 2024 applicando come coefficienti di omogeneizzazione le medie

aritmetiche delle quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) delle civili abitazioni ubicate nel capoluogo del Comune di Capannoli riferite al semestre di stipula di ciascuna delle sei compravendite e al 2° semestre 2024.

Il valore unitario di stima, riferito a unità immobiliari in condizione ordinarie, risulta di circa €/mq 1.620,00 come illustrato in forma sinottica nella allegata tabella (Doc. "G").

La stima è stata effettuata, con riferimento alla superficie convenzionale totale per ciascuna delle tre categorie di immobile previste dal progetto e precisamente:

- quanto agli appartamenti di abitazione per una superficie convenzionale di circa 846 metri quadrati,;
- quanto ai garages per una superficie convenzionale di circa 95 metri quadrati;
- quanto ai posti auto scoperti per una superficie convenzionale di circa 48 metri quadrate, e così complessivamente per una consistenza convenzionale di 989 metri quadrati.

In prima approssimazione il valore dell'immobile staggito è stato computato moltiplicando la complessiva superficie convenzionale dell'immobile per il valore unitario come sopra determinato:

$$\text{mq } 989 \times \text{€/mq } 1.620,00 = \text{€ } 1.602.180,00$$

Il valore finale di stima è stato quindi determinato detraendo da quello calcolato in prima approssimazione l'ammontare dei costi stimati, pari a €/mq 560,00=, necessari per ultimare e rendere abitabile l'intero immobile staggito e una ulteriore decurtazione del 10% per assenza di garanzia:

$$\text{€ } 1.602.180,00 - (\text{€/mq } 560,00 \times \text{mq } 989) = \text{€ } 1.602.180,00 - \text{€ } 553.840,00 = \text{€ } 1.048.340,00$$

$$\text{€ } 1.048.340,00 \times 0,90 = \text{€ } 943.506,00$$

che si arrotondano a **€ 943.000,00 (novecentoquarantatremila/00)**

Valore finale di stima: € 943.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pisa, li 02/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Benvenuti Giovanni

Elenco degli allegati al presente perizia

ELENCO DI ALTRI DOCUMENTI ALLEGATI ALLA PERIZIA

- Doc. "A" Estratto di mappa foglio 6 part. 583, 45, 458, 465, 157, 279, 470
Doc. "B" Documentazione fotografica
Doc. "C" Elaborato planimetrico e elenco subalterni del 11/12/2012 prot. PI0192346
Doc. "D" Atto Casarosa 5/7/2005 trascr. da 4143 a 4158 del 2005
Doc. "E" Convenzione Urbanistica rogito Spatarella 5/7/2005 e trascr. 4300/2005
Doc. "F" Certificato di Destinazione Urbanistica n. 54/2023
Doc. "G" Prospetto di calcolo del valore unitario di stima
Doc. "H" Comunicazione Amministratore condominio
Doc. "I" Attestazioni di avvenuto invio della perizia alle parti

ALTRI ATTI CONSULTATI DAL C.T.U. NEL CORSO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Documentazione depositata dal creditore procedente:

- Rif. "1" Certificazione notarile depositata in data 8/11/2024
Rif. "2" Certificazione notarile + storiche catastali depositata in data 9/5/2024 superata
Rif. "3" Certificazione notarile depositata in data depositata in data 1/2/24 superata
Rif. "4" Certificazione notarile depositata in data depositata in data 29/8/23 superata
Rif. "5" Trascrizione n. 5475/2023 del verbale di pignoramento
Rif. "6" Trascrizione n. 2947/2024 accettazione tacita eredità in morte di ****Omissis****
Rif. "7" Trascrizione n. 2948/2024 accettazione tacita eredità in morte di ****Omissis****

Visure ipotecarie effettuate dal CTU:

- Rif. "8" Elenco formalità a carico di ****Omissis**** e aggiornamento
Rif. "9" Elenco formalità a carico di ****Omissis****
Rif. "10" Elenco formalità a carico di ****Omissis****
Rif. "11" Elenco formalità a carico di ****Omissis****
Rif. "12" Elenco formalità registro manuale a carico di ****Omissis****
Rif. "13" Elenco formalità a carico di ****Omissis****
Rif. "14" Elenco formalità a carico di ****Omissis****
Rif. "15" Elenco formalità registro manuale a carico di ****Omissis****
Rif. "16" Elenco formalità a carico di ****Omissis****
Rif. "17" Elenco formalità a carico di ****Omissis****
Rif. "18" Elenco formalità registro manuale a carico di ****Omissis**** o ****Omissis****
Rif. "19" Elenco formalità a carico di ****Omissis****
Rif. "20" Trascr. 2460/1961 atto Salemi 30/8/61 a favore di ****Omissis****
Rif. "21" Trascr. 2265/1968 straccio quota Martini a favore di ****Omissis****
Rif. "22" Trascr. 3729/1974 successione di ****Omissis****
Rif. "23" Trascr. 3730/1974 successione di ****Omissis****
Rif. "24" Trascr. 3646/1978 permuta Michelangeli 12/10/78 a favore e contro di ****Omissis****,
****Omissis**** e ****Omissis****
Rif. "25" Trascr. 2337/1985 successione di ****Omissis****
Rif. "26" Trascr. 2819/1985 prima successione ****Omissis****
Rif. "27" Trascr. 5230/1989 successione di ****Omissis****

Rif. "28" Trascr. 3794/1993 successione di ****Omissis**** (non interessa)
Rif. "29" Trascr. 3797/1993 successione di ****Omissis**** (non interessa)
Rif. "30" Trascr. 3942/1996 seconda successione di ****Omissis****
Rif. "31" Trascr. 4151/2005 atto Casarosa 5/7/2005 da ****Omissis**** + ****Omissis****
Rif. "32" Trascr. 4152/2005 atto Casarosa 5/7/2005 da ****Omissis****
Rif. "33" Trascr. 4153/2005 accettazione tacita eredità in morte di ****Omissis****
Rif. "34" Trascr. 4154/2005 accettazione tacita eredità in morte di ****Omissis****
Rif. "35" Trascr. 4155/2005 accettazione tacita eredità in morte di ****Omissis****
Rif. "36" Trascr. 4156/2005 accettazione tacita eredità in morte di ****Omissis****
Rif. "37" Visura di n. 4 note di trascrizione per ricerca di costituzioni di servitù
Rif. "38" Visura di n. 16 titoli di trascrizione e due elenchi formalità per ricerca valori

Visure catastali effettuate dal CTU:

Rif. "39" Visura storica del Catasto Terreni mod. 15 manuale partite 1585 e 1959
Rif. "40" Visura storica del Catasto Terreni mod. 15 manuale partita 2085
Rif. "41" Visura storica del Catasto Terreni mod. 15 manuale partite 2086 e 1091
Rif. "42" Visura storica del Catasto Terreni mod. 15 manuale partite 689 e 949
Rif. "43" Visura storica del Catasto Terreni fg 6 particella 457
Rif. "44" Visura storica del Catasto Terreni fg 6 particella 458
Rif. "45" Visura storica del Catasto Terreni fg 6 particella 465
Rif. "46" Visura storica del Catasto Terreni fg 6 particella 470
Rif. "47" Visura storica del Catasto Terreni fg 6 particella 157
Rif. "48" Visura storica del Catasto Terreni fg 6 particella 279
Rif. "49" Visura storica del Catasto Terreni fg 6 particella 580
Rif. "50" Visura storica del Catasto Terreni fg 6 particella 581
Rif. "51" Visura storica del Catasto Terreni fg 6 particella 582
Rif. "52" Visura storica del Catasto Terreni fg 6 particella 583
Rif. "53" Visura storica del Catasto Terreni fg 6 particella 467
Rif. "54" Visura del Catasto Fabbricati fg 6 particella 589
Rif. "55" Visura del Catasto Fabbricati fg 6 particella 590
Rif. "56" Elaborato planimetrico del 11/12/2012 prot. PI0192346
Rif. "57" Visura attuale per soggetto
Rif. "58" Visure attuali e storiche di 96 U.I.U. per ricerca valori

Documenti consultati presso Comune di Capannoli

Rif. "59" Permesso di costruire n. 65 del 25/10/2006 (pratica edilizia 1966/2005)
Rif. "60" Permesso di costruire n. 164/2009 variante del P.C. n. 65/2006 (pratica edilizia 1966/2005)
Rif. "61" Permesso di costruire n. 173 del 30/09/2009 (pratica edilizia 2287/2007)
Rif. "62" Variante del Permesso di costruire n. 173 prot. 8582 del 21/11/2012
Rif. "63" Permesso di costruire n. 293 del 15/2/2013 rinnovo del P.C. n. 173/2009 (pratica edilizia 2287/2007)

Istanze depositate dal CTU

Rif. "64" Prima segnalazione e istanza del CTU depositata in data 11 gennaio 2024
Rif. "65" Seconda segnalazione e istanza del CTU depositata in data 25 luglio 2024

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Capannoli (PI) - via Antonio Gramsci SNC, edificio B1

Edificio di tipo plurifamiliare non ultimato ubicato in località Poggiarelle con annessa area scoperta, identificato nel progetto presentato al Comune di Capannoli come fabbricato "B.1" del Lotto "B". Le opere di edificazione sono state eseguite in forza di permesso di costruire n. 173/2009 rinnovato con permesso di costruire n. 293/2013. Nel presente lotto è inclusa anche una ulteriore estensione di terreno di mq 3.684 destinata a opere di urbanizzazione primaria (verde pubblico e parcheggi), da cedere gratuitamente al Comune di Capannoli, unitamente ad altra area di mq 418 non pignorata, come previsto dalla Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano di Lottizzazione "e" in località Poggiarelle e Botrino rogato il 5 luglio 2005 dal Segretario Comunale di Capannoli Dott. Fulvio Spatarella repertorio n. 1705 e trascritto a Volterra il 28 maggio 2005 al n. 430 del registro particolare. Detta estensione di terreno è suddivisa in due corpi separati di mq 1.771 e di mq 1.913 che nella presente perizia sono rispettivamente designati come Area per opere di urbanizzazione A e Area per opere di urbanizzazione B.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 583, Sub. 49, Categoria F3 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 457, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 458, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 465, Qualità Area urbana - Fg. 6, Part. 157, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 279, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 470, Qualità Seminativo arborato.

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

Destinazione urbanistica: Gli immobili pignorati ricadono tutti nell'UTOE Capannoli (art. 30 delle N.T.A. del R.U.). Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 54/2023 del Comune di Capannoli firmato digitalmente in data 17 gennaio 2024 (Doc. "F") risulta che i terreni destinati ad essere ceduti gratuitamente al Comune hanno la seguente destinazione urbanistica: •le particelle n. 457, 458 e 465 del foglio n. 6 ricadono in zona destinata a "Aree verdi, infrastrutture, impianti, servizi pubblici e di interesse pubblico" e precisamente in area destinata a "forme dello spazio aperto - parchi pubblici di nuova previsione: Verde pubblico e verde attrezzato di quartiere" e in area destinata a "infrastrutture della mobilità - Parcheggio di nuova previsione" (art. 14 delle N.T.A. del R.U.); •le particelle n. 157 e 279 del foglio n. 6 ricadono (i) in parte in zona destinata a "Aree verdi, infrastrutture, impianti, servizi pubblici e di interesse pubblico" e precisamente in zona destinata a "Infrastrutture della mobilità - Parcheggio esistente" (art. 14 delle N.T.A. del R.U.) e (ii) in parte su strada pubblica esistente denominata "via delle Pietre"; •la particella n. 470 del foglio n. 6 ricade in zona destinata a "Aree verdi, infrastrutture, impianti, servizi pubblici e di interesse pubblico" e precisamente in area destinata a "Forme dello spazio aperto - parchi pubblici di nuova previsione: Verde pubblico e verde attrezzato di quartiere" (art. 14 delle N.T.A. del R.U.).

Prezzo base d'asta: € 943.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 134/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 943.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Capannoli (PI) - via Antonio Gramsci SNC, edificio B1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 583, Sub. 49, Categoria F3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 457, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 458, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 465, Qualità Area urbana - Fg. 6, Part. 157, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 279, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 470, Qualità Seminativo arborato	Superficie	988,50 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato oggetto di stima, quasi completo sotto l'aspetto strutturale e in stato di abbandono da alcuni anni (Doc. "B"), si presenta privo di: sottofondo dei pavimenti, scale al grezzo, pavimenti interni e dei terrazzi, rivestimenti ceramici delle pareti delle cucine e dei bagni, attrezzature sanitarie dei bagni, caldaie e impianto di riscaldamento, impianti elettrico, telefonico e idrico, infissi interni ed esterni, ringhiere dei terrazzi, pavimentazione esterna e sistemazione aree a verde, cancellini pedonali e carrabili, discendenti e canale sui fronti principale, oltre ai costi da sostenere per l'accatastamento (planimetrie ed elaborato planimetrico) e gli onorari per i professionisti che dovranno definire le varie partiche. Il costo complessivo stimato è stato stimato in €/mq 560,00=. Deve inoltre essere ancora eseguita la massima parte delle opere di sistemazione delle aree scoperte pertinenziali.		
Descrizione:	Edificio di tipo plurifamiliare non ultimato ubicato in località Poggiarelle con annessa area scoperta, identificato nel progetto presentato al Comune di Capannoli come fabbricato "B.1" del Lotto "B". Le opere di edificazione sono state eseguite in forza di permesso di costruire n. 173/2009 rinnovato con permesso di costruire n. 293/2013. Nel presente lotto è inclusa anche una ulteriore estensione di terreno di mq 3.684 destinata a opere di urbanizzazione primaria (verde pubblico e parcheggi), da cedere gratuitamente al Comune di Capannoli, unitamente ad altra area di mq 418 non pignorata, come previsto dalla Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano di Lottizzazione "e" in località Poggiarelle e Botrino rogato il 5 luglio 2005 dal Segretario Comunale di Capannoli Dott. Fulvio Spatarella repertorio n. 1705 e trascritto a Volterra il 28 maggio 2005 al n. 430 del registro particolare. Detta estensione di terreno è suddivisa in due corpi separati di mq 1.771 e di mq 1.913 che nella presente perizia sono rispettivamente designati come Area per opere di urbanizzazione A e Area per opere di urbanizzazione B.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		