
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Nieri Ilaria, nell'Esecuzione Immobiliare 232/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	10
Premessa.....	10
Lotto 1.....	11
Descrizione.....	11
Completezza documentazione ex art. 567	11
Titolarità	11
Confini	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali	13
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali	21
Lotto 2.....	22
Descrizione.....	22
Completezza documentazione ex art. 567	22
Titolarità	22
Confini.....	22
Consistenza	22
Cronistoria Dati Catastali	23
Dati Catastali	24
Parti Comuni.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione	26
Provenienze Ventennali.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	27
Regolarità edilizia.....	31
Vincoli od oneri condominiali	32
Lotto 3.....	33
Descrizione.....	33



Completezza documentazione ex art. 567	33
Titolarità	33
Confini	33
Consistenza	33
Cronistoria Dati Catastali	34
Dati Catastali	35
Parti Comuni.....	36
Servitù, censo, livello, usi civici.....	36
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
Stato di occupazione	37
Provenienze Ventennali.....	37
Formalità pregiudizievoli.....	38
Regolarità edilizia.....	42
Vincoli od oneri condominiali	43
Lotto 4.....	44
Descrizione.....	44
Completezza documentazione ex art. 567	44
Titolarità	44
Confini	44
Consistenza	44
Cronistoria Dati Catastali	45
Dati Catastali	46
Parti Comuni.....	47
Servitù, censo, livello, usi civici.....	47
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	48
Stato di occupazione	48
Provenienze Ventennali.....	48
Formalità pregiudizievoli.....	49
Regolarità edilizia.....	53
Vincoli od oneri condominiali	54
Lotto 5.....	55
Descrizione.....	55
Completezza documentazione ex art. 567	55
Titolarità	55
Confini	55
Consistenza	55
Cronistoria Dati Catastali	56
Dati Catastali	57



Parti Comuni.....	58
Servitù, censo, livello, usi civici.....	58
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	59
Stato di occupazione	59
Provenienze Ventennali.....	59
Formalità pregiudizievoli.....	60
Regolarità edilizia.....	64
Vincoli od oneri condominiali	65
Lotto 6.....	66
Descrizione.....	66
Completezza documentazione ex art. 567	66
Titolarità	66
Confini.....	66
Consistenza	66
Cronistoria Dati Catastali	67
Dati Catastali	68
Parti Comuni.....	69
Servitù, censo, livello, usi civici.....	69
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	69
Stato di occupazione	70
Provenienze Ventennali.....	70
Formalità pregiudizievoli.....	71
Regolarità edilizia.....	75
Vincoli od oneri condominiali	76
Lotto 7	77
Descrizione.....	77
Completezza documentazione ex art. 567	77
Titolarità	77
Confini.....	77
Consistenza	77
Cronistoria Dati Catastali	78
Dati Catastali	79
Parti Comuni.....	80
Servitù, censo, livello, usi civici.....	80
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	81
Stato di occupazione	81
Provenienze Ventennali.....	81
Formalità pregiudizievoli.....	82



Regolarità edilizia.....	86
Vincoli od oneri condominiali	87
Lotto 8.....	89
Descrizione.....	89
Completezza documentazione ex art. 567	89
Titolarità	89
Confini.....	89
Consistenza	89
Cronistoria Dati Catastali	90
Dati Catastali	91
Parti Comuni.....	92
Servitù, censo, livello, usi civici.....	92
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	93
Stato di occupazione	93
Provenienze Ventennali.....	93
Formalità pregiudizievoli.....	94
Regolarità edilizia.....	98
Vincoli od oneri condominiali	99
Lotto 9.....	101
Descrizione.....	101
Completezza documentazione ex art. 567	101
Titolarità	101
Confini.....	102
Consistenza	102
Cronistoria Dati Catastali	102
Dati Catastali	104
Parti Comuni.....	104
Servitù, censo, livello, usi civici.....	104
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	105
Stato di occupazione	105
Provenienze Ventennali.....	105
Formalità pregiudizievoli.....	106
Regolarità edilizia.....	110
Vincoli od oneri condominiali	111
Lotto 10	112
Descrizione.....	112
Completezza documentazione ex art. 567	112
Titolarità	112



Confini.....	113
Consistenza.....	113
Cronistoria Dati Catastali.....	113
Dati Catastali.....	115
Parti Comuni.....	115
Servitù, censo, livello, usi civici.....	115
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	116
Stato di occupazione.....	116
Provenienze Ventennali.....	116
Formalità pregiudizievoli.....	117
Regolarità edilizia.....	121
Vincoli od oneri condominiali.....	122
Lotto 11.....	123
Descrizione.....	123
Completezza documentazione ex art. 567.....	123
Titolarità.....	123
Confini.....	123
Consistenza.....	123
Cronistoria Dati Catastali.....	124
Dati Catastali.....	125
Parti Comuni.....	125
Servitù, censo, livello, usi civici.....	125
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	126
Stato di occupazione.....	126
Provenienze Ventennali.....	126
Formalità pregiudizievoli.....	127
Regolarità edilizia.....	130
Vincoli od oneri condominiali.....	131
Lotto 12.....	133
Descrizione.....	133
Completezza documentazione ex art. 567.....	133
Titolarità.....	133
Confini.....	133
Consistenza.....	133
Cronistoria Dati Catastali.....	134
Dati Catastali.....	135
Parti Comuni.....	135
Servitù, censo, livello, usi civici.....	135



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	136
Stato di occupazione	136
Provenienze Ventennali.....	136
Formalità pregiudizievoli.....	137
Regolarità edilizia.....	140
Vincoli od oneri condominiali	141
Lotto 13	143
Descrizione.....	143
Completezza documentazione ex art. 567	143
Titolarità	143
Confini	143
Consistenza	143
Cronistoria Dati Catastali	144
Dati Catastali	145
Parti Comuni.....	145
Servitù, censo, livello, usi civici.....	145
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	146
Stato di occupazione	146
Provenienze Ventennali.....	146
Formalità pregiudizievoli.....	147
Regolarità edilizia.....	150
Vincoli od oneri condominiali	151
Lotto 14	153
Descrizione.....	153
Completezza documentazione ex art. 567	153
Titolarità	153
Confini	153
Consistenza	153
Cronistoria Dati Catastali	154
Dati Catastali	155
Parti Comuni.....	155
Servitù, censo, livello, usi civici.....	155
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	156
Stato di occupazione	156
Provenienze Ventennali.....	156
Formalità pregiudizievoli.....	157
Regolarità edilizia.....	160
Vincoli od oneri condominiali	161



Lotto 15	163
Descrizione.....	163
Completezza documentazione ex art. 567	163
Titolarità	163
Confini.....	163
Consistenza.....	163
Cronistoria Dati Catastali	164
Dati Catastali	164
Precisazioni.....	164
Servitù, censo, livello, usi civici.....	165
Stato di occupazione	165
Provenienze Ventennali.....	165
Formalità pregiudizievoli.....	166
Normativa urbanistica.....	169
Lotto 16	170
Descrizione.....	170
Completezza documentazione ex art. 567	170
Titolarità	170
Confini.....	171
Consistenza.....	171
Cronistoria Dati Catastali	171
Dati Catastali	172
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	173
Stato di occupazione	173
Provenienze Ventennali.....	173
Formalità pregiudizievoli.....	174
Regolarità edilizia.....	175
Vincoli od oneri condominiali	176
Stima / Formazione lotti	177
Lotto 1	177
Lotto 2	178
Lotto 3	179
Lotto 4	180
Lotto 5	181
Lotto 6	182
Lotto 7	183
Lotto 8	184
Lotto 9	185



Lotto 10	186
Lotto 11	187
Lotto 12	188
Lotto 13	189
Lotto 14	190
Lotto 15	190
Lotto 16	191



INCARICO

All'udienza del 08/03/2021, il sottoscritto Ing. Nieri Ilaria, con studio in Via del Teatro, 23 - 56028 - San Miniato (PI), email ilaria.nieri@tiscali.it, PEC ilaria.nieri@ingpec.eu, Tel. 0571 401140, Fax 0571 401140, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 San Rocco n° 19, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano T
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano T
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano 1
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano 1
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano 1
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano 1-2
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano 2-3
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano 2-3
- **Bene N° 11** - Posto auto ubicato a Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano S1
- **Bene N° 12** - Posto auto ubicato a Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano S1
- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano S1
- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano S1
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Strada Provinciale 26 - Località Bagno, piano T
- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Via Dante Alighieri n° 21, piano T-1-2



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano T



DESCRIZIONE

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale composto da 14 unità immobiliari disposto su tre piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato e sito a Capannoli, via San Rocco n° 19.

L'appartamento è composto da piccolo ingresso, soggiorno con angolo cottura e terrazza, disimpegno, camera con accesso alla terrazza, studio, ripostiglio e bagno.

E' altresì compreso, in proprietà esclusiva, un posto auto coperto posto al piano seminterrato e più precisamente il quinto sulla sinistra a partire dall'ingresso carrabile, raggiungibile sia da scala che ascensore condominiali e avente accesso da strada comunale tramite sottopasso e resede a comune.

All'interno del resede condominiale sono stati individuati alcuni posti auto scoperti, non materialmente visibili sul posto destinati a parcheggio autoveicoli, uno dei quali viene assegnato in uso esclusivo all'appartamento in oggetto come da planimetria allegata e rappresentato in colore rosso.

Per miglior visione si fa riferimento alla documentazione fotografica allegata (Allegato n° 1).

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Per maggior completezza sono state richieste, oltre alla documentazione catastale, anche le note delle iscrizioni e trascrizioni.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Appartamento: resede a comune su più lati, beni di cui al lotto n° 2, salvo altri.

Posto auto coperto: spazio di manovra a comune, scala condominiale, beni di cui al lotto n° 7, salvo altri.



CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,45 mq	70,40 mq	1,00	70,40 mq	2,70 m	T
Posto auto coperto	14,00 mq	14,00 mq	0,30	4,20 mq	2,40 m	S1
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	0,00 m	T
Terrazza	11,90 mq	11,90 mq	0,25	2,98 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				79,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/1995 al 21/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 3.936,95 Piano T Graffato alle p.lle 416 e 417
Dal 21/11/2006 al 24/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 3.936,95 Piano T Graffato alle p.lle 416 e 417
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 25 Categoria PF Piano T
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 27 Categoria PF Piano 1
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 18 Categoria PF Piano T
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 19 Categoria PF Piano T
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 21 Categoria PF Piano T
Dal 24/10/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 30

		Categoria E Piano 2
Dal 24/10/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 287, Sub. 20 Categoria E Piano T
Dal 24/10/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 287, Sub. 22 Categoria E Piano T
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 287, Sub. 64 (ex p.lla 287 sub.25 e sub.27) Categoria E Piano T-1
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 287, Sub. 36 (ex p.lla 287 sub.19) Categoria C6 Cl.U, Cons. 14,00 mq Rendita € 73,03 Piano S1
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 287, Sub. 62 (ex p.lla 287 sub.21) Categoria E Piano T-1-2
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 287, Sub. 63 (ex p.lla 287 sub.21) Categoria E Piano T-1
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 287, Sub. 65 (ex p.lla 287 sub.19) Categoria E Piano S1
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 287, Sub. 31 (ex p.lla 287 sub.18) Categoria E Piano S1
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 287, Sub. 49 (ex p.lla 287 sub.25) Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 475,14 Piano T

I dati catastali riportati nel verbale di pignoramento corrispondono a quelli riportati nelle attuali visure catastali (Allegato n° 2).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	



	24	287	49		A2	2	4 vani	74,00 mq	475,14 €	T	
	24	287	36		C6	U	14,00 mq	66,00 mq	73,03 €	S1	



Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento (Allegato n° 4).

PARTI COMUNI

Vengono trasferiti tutti i diritti sulla proporzionale quota di proprietà e condominio su tutti gli enti comuni condominiali come per Legge e per destinazione, tra cui senza derogare alle generalità l'ascensore rappresentato dalla p.lla 287 sub.20 (B.C.N.C. comune ai sub.24-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60 e 61), il resede rappresentato dalla p.lla 287 sub.31 (B.C.N.C. comune a tutti i sub.), la scala di accesso al piano terra rappresentata dalla p.lla 287 sub.62 (B.C.N.C. comune a tutti i sub.) e l'area di manovra rappresentata dalla p.lla 287 sub.65 (B.C.N.C. comune ai sub.32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47 e 48).

Restano espressamente escluse dalle parti condominiali le porzioni di sottotetto sovrastanti le unità immobiliari dell'ultimo piano dell'edificio, le quali sono di pertinenza esclusiva delle stesse, fermo restando l'accesso e l'uso ai fini degli ordinari interventi di manutenzione alle altre parti condominiali e per l'installazione e manutenzione delle antenne per la ricezione delle onde elettromagnetiche.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene descritto gode di servitù attive finora esercitate ed è gravato da servitù passive come da atti di provenienza e più precisamente le servitù nascenti dalla vendita frazionata del fabbricato e relative alle luci e vedute nonché a canalizzazioni e passaggi di tubature.

Lo scarico delle acque meteoriche della consistenza immobiliare in oggetto e del fabbricato di cui esse fa parte avviene attraverso la residua proprietà dell'esecutata, rappresentata dalla p.lla 733 C.T., si costituisce pertanto servitù di scarico di acque meteoriche a favore dell'unità immobiliare in oggetto e a carico della predetta particella, limitatamente a una porzione della larghezza costante di m 1,00, sita nella parte centrale del terreno.

La società esecutata si riserva per se e suoi aventi causa, la costituzione, senza il pagamento di ulteriori somme di denaro, a favore della citata zona di terreno di cui alla particella 733 e a carico del cortile condominiale rappresentato dal subalterno 31, nonché per quanto occorrente a carico della consistenza immobiliare in oggetto, servitù di edificare e mantenere edificato un nuovo fabbricato lungo il confine tra detta zona di terreno di sua residua proprietà e il cortile condominiale; la stipula dell'atto costitutivo di detta servitù dovrà avvenire entro giorni trenta dalla richiesta per iscritto a opera della odierna esecutata e/o suoi aventi causa, presso notaio da designarsi dal soggetto titolare del fondo dominante; spese, imposte e onorario dell'atto costitutivo della servitù cederanno a carico del soggetto titolare del fondo dominante.

Il tutto come meglio riportato nell'atto di compravendita Notaio Casarosa del 1 Agosto 2014 rep. n° 25343 riguardante la vendita da parte della società esecutata di un appartamento facente parte del complesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



La struttura portante dell'edificio risulta in cemento armato e solai in laterizio armato con copertura in elementi in cotto verniciati.

L'appartamento in oggetto si trova in generale in normale stato di manutenzione e conservazione.

Dal sopralluogo effettuato, è stata verificata la presenza degli impianti elettrico, idraulico e termico, per i quali ne è stata dichiarata la conformità nella pratica di fine lavori e abitabilità del 12 Giugno 2014 prot. n° 4144, ma dalla sottoscritta è stato reperito il solo certificato dell'impianto elettrico.

In riferimento al D.L. n° 63 del 4 Giugno 2013, l'appartamento non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Rimane da verificare la conformità della sicurezza antincendio del piano seminterrato, in riferimento all'esame progetto n° 8566 del 22 Giugno 2006.

La pavimentazione interna risulta in piastrelle di monocottura, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio con doppio vetrocamera e oscuranti a libro.

Lo stesso è dotato di sanitari e caldaia installata nella zona cottura, si fa presente che nella camera risulta mancante parte del battiscopa.

L'intero piano seminterrato, adibito a posti auto coperti, si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione in quanto presenta sia umidità discendente dal soffitto che di risalita nelle pareti esterne con conseguente distacco di parti dell'intonaco.

Il complesso e le parti condominiali si trovano anch'esse in mediocre stato di conservazione e manutenzione, presentano evidenti infiltrazioni di acqua nella muratura con conseguente sbollatura e distacco della tinteggiatura, nonchè la scala condominiale di accesso alle varie unità abitative risulta inagibile per il piano secondo, compreso la passerella di camminamento, in quanto presentano l'evidente deterioramento del rivestimento in legno dovuto all'assenza di una copertura sovrastante e pertanto in continua esposizione alle intemperie e agenti atmosferici che nel tempo hanno comportato un veloce degrado e rottura del legno stesso.

L'ascensore non risulta funzionante da quanto dichiaratomi dall'esecutata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1995 al 21/11/2006	**** Omissis ****	Atto di regolarizzazione di S.D.F. in S.N.C. e cessione di quote			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gaudiano	22/05/1995	13545	1510
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Volterra	03/06/1995	3201	2258
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/11/2006	**** Omissis ****	Atto di cessione di quote - modifica di patti sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Calderoni	21/11/2006	4034	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Volterra	30/11/2006	11420	6903
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.

Atti di provenienza (Allegato n° 3)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Volterra aggiornate al 15/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a stato di avanzamento lavori
Iscritto a Volterra il 11/07/2007
Reg. gen. 6932 - Reg. part. 1867
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.500.000,00
Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.7 graffata alla p.lla 416 e p.lla 417, fra le altre.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Volterra il 27/05/2008
Reg. gen. 4805 - Reg. part. 984
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.7 graffata alla p.lla 416 e p.lla 417, fra le altre. Si fa presente che detta nota non risulta riportata nella Certificazione Notarile Notaio Messina Vitrano.



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Volterra il 23/04/2013
Reg. gen. 2669 - Reg. part. 393
Quota: 1/1
Importo: € 470.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 235.000,00
Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.49 e p.lla 287 sub.36, p.lla 287 sub.20, p.lla 287 sub.22, p.lla 287 sub.30, p.lla 287 sub.31, p.lla 287 sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.64 e p.lla 287 sub.65, tra le altre.



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Volterra il 31/12/2020
Reg. gen. 9286 - Reg. part. 6857
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.49, p.lla 287 sub.36, p.lla 287 sub.20, p.lla 287 sub.22, p.lla 287 sub.30, p.lla 287 sub.31, p.lla 287 sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.64 e p.lla 287 sub.65, tra le altre.



Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale**
Iscritto a Volterra il 02/04/2008
Reg. gen. 2950 - Reg. part. 524
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.
- **Erogazione parziale**
Iscritto a Volterra il 03/06/2008
Reg. gen. 4956 - Reg. part. 787
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.
- **Erogazione parziale**
Iscritto a Volterra il 11/08/2008
Reg. gen. 7636 - Reg. part. 1129
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.
- **Erogazione parziale**
Iscritto a Volterra il 23/12/2008
Reg. gen. 11501 - Reg. part. 1724
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.
- **Erogazione parziale**
Iscritto a Volterra il 17/04/2009



Reg. gen. 2816 - Reg. part. 525

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 28/05/2009

Reg. gen. 3996 - Reg. part. 733

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 30/09/2009

Reg. gen. 7507 - Reg. part. 1287

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 17/05/2010

Reg. gen. 4198 - Reg. part. 669

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 28/12/2011

Reg. gen. 9481 - Reg. part. 1331

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2098 - Reg. part. 272

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Relativamente alla p.lla 287 sub.49 e p.lla 287 sub.36, p.lla 287 sub.20, p.lla 287 sub.22, p.lla 287 sub.30, p.lla 287 sub.31, p.lla 287 sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.64 e p.lla 287 sub.65, tra le altre. Iscrizione del 27 Maggio 2008 reg. part. n° 984.

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2096 - Reg. part. 270

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

Contro **** Omissis ****

Note: Importo ipoteca da € 3.000.000,00 a € 2.980.000,00 di cui di capitale da € 1.500.000,00 a € 1.490.000,00. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2099 - Reg. part. 273

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

Contro **** Omissis ****

Note: Importo ipoteca da € 2.980.000,00 a € 2.870.000,00 di cui di capitale da € 1.490.000,00 a € 1.435.000,00. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.



- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2097 - Reg. part. 271

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

Contro **** Omissis ****

Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.31, p.lla 287 sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.20, p.lla 287 22, p.lla 287 sub.30, p.lla 287 sub.64 e p.lla 287 sub.65, fra le altre. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2100 - Reg. part. 274

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Volterra il 19/12/2012

Reg. gen. 8753 - Reg. part. 1359

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

Contro **** Omissis ****

Note: Importo ipoteca da € 2.870.000,00 a € 2.740.000,00 di cui di capitale da € 1.435.000,00 a € 1.370.000,00. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 19/12/2012

Reg. gen. 8752 - Reg. part. 1358

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione a saldo**

Iscritto a Volterra il 26/04/2013

Reg. gen. 2711 - Reg. part. 346

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 08/08/2014

Reg. gen. 5134 - Reg. part. 605

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 08/08/2014

Reg. gen. 5135 - Reg. part. 606

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.20, p.lla 287 sub.22, p.lla 287 sub.30, p.lla 287 sub.31, p.lla 287 sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.64 e p.lla 287 sub.65, fra le altre. Iscrizione del 23 Aprile 2013 reg. part. n° 393.



Quanto sopra è desumibile dalla Certificazione Notarile Notaio Messina Vitrano e dalle note delle iscrizioni e trascrizioni dell'Agenzia delle Entrate e Territorio di Volterra (Allegato n° 5).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Per il fabbricato originario di cui i beni in oggetto fanno parte sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

Nulla Osta n° 82 rilasciato dal Comune di Capannoli in data 28 Luglio 1959 per costruzione di laboratorio con relativo Attestato di Agibilità del 7 Maggio 1960;

Nulla Osta n° 212 del 31 Maggio 1963 per ampliamento laboratorio di falegnameria con Autorizzazione di Abitabilità del 10 Aprile 1969;

Nulla Osta n° 262 del 15 Aprile 1964 per ampliamento laboratorio per falegname con Certificato di Agibilità del 10 Aprile 1969;

Nulla Osta n° 569 del 14 Agosto 1968 per ampliamento fabbricato e costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 21 Agosto 1972;

Nulla Osta n° 762 del 16 Novembre 1970 per sistemazione interna uffici mobilificio con Dichiarazione di Abitabilità del 26 Ottobre 1973;

Nulla Osta N° 927 del 27 Marzo 1972 per ampliamento stabilimento per costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 26 Ottobre 1973;

Concessione Edilizia n° 159 del 7 Ottobre 1978 per modifiche interne di fabbricato artigianale;

Concessione Edilizia n° 311 28 Agosto 1979 per lavori di variante a costruzione di servizi igienici e ampliamento porte (C.E. n° 159) con Autorizzazione d'uso del 3 Novembre 1981;

Concessione Edilizia n° 215 del 23 Febbraio 1979 per installazione insegna;

Concessione Edilizia n° 420 del 22 Dicembre 1980 modifiche interne a locale verniciatura;

Autorizzazione Edilizia n° 376 del 18 Dicembre 1986 per coloritura facciata edificio adibito a carrozzeria;

Concessione Edilizia n° 1136 del 5 Febbraio 1990 per formazione porta, sostituzione infissi e manutenzione tetto a locale adibito a carrozzeria;

Art.26 Legge n° 47/1985 del 5 Gennaio 1995 prot. n° 121 per modifiche interne;

Concessione Edilizia in Sanatoria n° 2355 del 22 Marzo 2000 per modifiche interne e di prospetto eseguite in difformità alla C.E. 159/78 e C.E. 420/80.

Per i successivi interventi di demolizione e ricostruzione (con la costruzione della consistenza immobiliare in oggetto

e dell'attuale fabbricato del quale essa fa parte) sono stati rilasciati dal Comune di Capannoli i seguenti permessi edilizi:

Permesso di costruire n° 93 del 18 Giugno 2007 per demolizione e ricostruzione porzione di ex fabbricato artigianale da destinare alle residenze;

Permesso di costruire n° 139 del 5 Novembre 2008, quale variante in corso d'opera al P.C. n° 93/2007;

Permesso di costruire n° 252 del 11 Luglio 2011, quale variante in corso d'opera al P.C. n° 93/2007 e P.C. n° 139/2008;

D.I.A. n° 2761 del 25 Luglio 2011 prot. n° 7107 per completamento opere già autorizzate con P.C. 93/2007 e successive varianti;

Variante art.83 del 24 Febbraio 2012 prot. n° 1557 quale variante finale contestuale alla fine lavori parziale del 24 Febbraio 2012 prot. n° 1558 (per i posti auto coperti e beni condominiali);

Comunicazione di fine lavori e Attestazione di Abitabilità relativa all'appartamento in oggetto del 12 Giugno 2014 prot. n° 4144.



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.



Da un confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati a suddetti titoli abilitativi non sono emerse alcune difformità.

Si fa presente però che negli elaborati un vano è rappresentato come camera mentre di fatto è da considerarsi studio in quanto non raggiunge la superficie minima di mq 9,00, inoltre alcune misure interne differiscono da quanto riportato nei disegni ma comunque le stesse non costituiscono violazione edilizia in quanto rientrano nella tolleranza del 2% delle misure previste dal titolo abilitativo, come disciplinato dall'art.34-bis del D.P.R. n° 380/2001.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Ai beni sono stati assegnati i seguenti millesimi

Millesimi di proprietà separata - resede piano terreno sub.31

Appartamento millesimi 47,719

Posto auto coperto millesimi 6,846

Millesimi di proprietà separata - spazio di manovra interno piano seminterrato sub.65

Posto auto coperto millesimi 50,908

Millesimi scale - collegamento piano seminterrato - terra sub.62

Appartamento millesimi 23,859

Posto auto coperto millesimi 9,297

Millesimi ascensore sub.20

Appartamento millesimi 23,859

Posto auto coperto millesimi 9,297



Da comunicazione dell'Amministratore Condominiale si accerta per i beni in oggetto l'esistenza di oneri relativi al condominio, che al 4 Giugno 2021 ammontano complessivamente a € 135,19.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano T



DESCRIZIONE

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale composto da 14 unità immobiliari disposto su tre piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato e sito a Capannoli, via San Rocco n° 19.

L'appartamento è composto da piccolo ingresso, soggiorno con angolo cottura e terrazza, disimpegno, camera con accesso alla terrazza, studio, ripostiglio e bagno.

Dalla terrazza si accede a un piccolo resede esclusivo di mq 9,00 circa.

E' altresì compreso, in proprietà esclusiva, un posto auto coperto posto al piano seminterrato e più precisamente il quinto sulla destra a partire dall'ingresso carrabile, raggiungibile sia da scala che ascensore condominiali e avente accesso da strada comunale tramite sottopasso e resede a comune.

All'interno del resede condominiale sono stati individuati alcuni posti auto scoperti, non materialmente visibili sul posto destinati a parcheggio autoveicoli, uno dei quali viene assegnato in uso esclusivo all'appartamento in oggetto come da planimetria allegata e rappresentato in colore rosso.

Per miglior visione si fa riferimento alla documentazione fotografica allegata (Allegato n° 1).

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Per maggior completezza sono state richieste, oltre alla documentazione catastale, anche le note delle iscrizioni e trascrizioni.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Appartamento: beni di cui al lotto 1, beni di cui al lotto 3, resede a comune, salvo altri.

Posto auto coperto: spazio di manovra a comune su più lati, beni di cui al lotto 5, salvo altri.



CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,47 mq	72,58 mq	1,00	72,58 mq	2,70 m	T
Posto auto coperto	12,00 mq	12,00 mq	0,30	3,60 mq	2,40 m	S1
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	0,00 m	T
Terrazza	12,36 mq	12,36 mq	0,25	3,09 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				81,67 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,67 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/1995 al 21/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 3.936,95 Piano T Graffato alle p.lle 416 e 417
Dal 21/11/2006 al 24/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 3.936,95 Piano T Graffato alle p.lle 416 e 417
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 25 Categoria PF Piano T
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 27 Categoria PF Piano 1
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 18 Categoria PF Piano T
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 19 Categoria PF Piano T
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 21 Categoria PF Piano T
Dal 24/10/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 30

		Categoria E Piano 2
Dal 24/10/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 287, Sub. 20 Categoria E Piano T
Dal 24/10/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 287, Sub. 22 Categoria E Piano T
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 287, Sub. 64 (ex p.lla 287 sub.25 e sub.27) Categoria E Piano T-1
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 287, Sub. 44 (ex p.lla 287 sub.19) Categoria C6 Cl.U, Cons. 12,00 mq Rendita € 62,59 Piano S1
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 287, Sub. 62 (ex p.lla 287 sub.21) Categoria E Piano T-1-2
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 287, Sub. 63 (ex p.lla 287 sub.21) Categoria E Piano T-1
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 287, Sub. 65 (ex p.lla 287 sub.19) Categoria E Piano S1
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 287, Sub. 31 (ex p.lla 287 sub.18) Categoria E Piano S1
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 287, Sub. 50 (ex p.lla 287 sub.18 e sub.25) Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 475,14 Piano T

I dati catastali riportati nel verbale di pignoramento corrispondono a quelli riportati nelle attuali visure catastali (Allegato n° 2).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	



	24	287	50		A2	2	4 vani	77,00 mq	475,14 €	T	
	24	287	44		C6	U	12,00 mq	12,00 mq	62,59 €	S1	



Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento (Allegato n° 4).

PARTI COMUNI

Vengono trasferiti tutti i diritti sulla proporzionale quota di comproprietà e condominio su tutti gli enti comuni condominiali come per Legge e per destinazione, tra cui senza derogare alle generalità l'ascensore rappresentato dalla p.lla 287 sub.20 (B.C.N.C. comune ai sub.24-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60 e 61), il resede rappresentato dalla p.lla 287 sub.31 (B.C.N.C. comune a tutti i sub.), la scala di accesso al piano terra rappresentata dalla p.lla 287 sub.62 (B.C.N.C. comune a tutti i sub.) e l'area di manovra rappresentata dalla p.lla 287 sub.65 (B.C.N.C. comune ai sub.32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47 e 48).

Restano espressamente escluse dalle parti condominiali le porzioni di sottotetto sovrastanti le unità immobiliari dell'ultimo piano dell'edificio, le quali sono di pertinenza esclusiva delle stesse, fermo restando l'accesso e l'uso ai fini degli ordinari interventi di manutenzione alle altre parti condominiali e per l'installazione e manutenzione delle antenne per la ricezione delle onde elettromagnetiche.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene descritto gode di servitù attive finora esercitate ed è gravato da servitù passive come da atti di provenienza e più precisamente le servitù nascenti dalla vendita frazionata del fabbricato e relative alle luci e vedute nonché a canalizzazioni e passaggi di tubature.

Lo scarico delle acque meteoriche della consistenza immobiliare in oggetto e del fabbricato di cui esse fa parte avviene attraverso la residua proprietà dell'esecutata, rappresentata dalla p.lla 733 C.T., si costituisce pertanto servitù di scarico di acque meteoriche a favore dell'unità immobiliare in oggetto e a carico della predetta particella, limitatamente a una porzione della larghezza costante di m 1,00, sita nella parte centrale del terreno.

La società esecutata si riserva per se e suoi aventi causa, la costituzione, senza il pagamento di ulteriori somme di denaro, a favore della citata zona di terreno di cui alla particella 733 e a carico del cortile condominiale rappresentato dal subalterno 31, nonché per quanto occorrente a carico della consistenza immobiliare in oggetto, servitù di edificare e mantenere edificato un nuovo fabbricato lungo il confine tra detta zona di terreno di sua residua proprietà ed il cortile condominiale; la stipula dell'atto costitutivo di detta servitù dovrà avvenire entro giorni trenta dalla richiesta per iscritto ad opera della odierna esecutata e/o suoi aventi causa, presso notaio da designarsi dal soggetto titolare del fondo dominante; spese, imposte e onorario dell'atto costitutivo della servitù cederanno a carico del soggetto titolare del fondo dominante.

Il tutto come meglio riportato nell'atto di compravendita Notaio Casarosa del 1 Agosto 2014 rep. n° 25343 riguardante la vendita da parte della società esecutata di un appartamento facente parte del complesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante dell'edificio risulta in cemento armato e solai in laterizio armato con copertura in elementi in cotto verniciati. L'appartamento in oggetto si trova in generale in normale stato di



manutenzione e conservazione anche se presenta macchie di muffa e umidità nella parete d'ingresso e il portone risulta degradato. Dal sopralluogo effettuato, è stata verificata la presenza degli impianti elettrico, idraulico e termico, per i quali ne è stata dichiarata la conformità nella pratica di fine lavori e abitabilità del 24 Febbraio 2012 con i relativi certificati.

In riferimento al D.L. n° 63 del 4 Giugno 2013, l'appartamento non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Rimane da verificare la conformità della sicurezza antincendio del piano seminterrato, in riferimento all'esame progetto n° 8566 del 22 Giugno 2006.

La pavimentazione interna risulta in piastrelle di monocottura, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio con doppio vetrocamera e oscuranti a libro.

Lo stesso è dotato di sanitari.

L'intero piano seminterrato, adibito a posti auto coperti, si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione in quanto presenta sia umidità discendente dal soffitto che di risalita nelle pareti esterne con conseguente distacco di parti dell'intonaco.

Il complesso e le parti condominiali si trovano anch'esse in mediocre stato di conservazione e manutenzione, presentano evidenti infiltrazioni di acqua nella muratura con conseguente sbollatura e distacco della tinteggiatura, nonché la scala condominiale di accesso alle varie unità abitative risulta inagibile per il piano secondo, compreso la passerella di camminamento, in quanto presentano l'evidente deterioramento del rivestimento in legno dovuto all'assenza di una copertura sovrastante e pertanto in continua esposizione alle intemperie e agenti atmosferici che nel tempo hanno comportato un veloce degrado e rottura del legno stesso. L'ascensore non risulta funzionante da quanto dichiaratomi dall'esecutata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1995 al 21/11/2006	**** Omissis ****	Atto di regolarizzazione di S.D.F. in S.N.C. e cessione di quote			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gaudiano	22/05/1995	13545	1510
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Volterra	03/06/1995	3201	2258
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/11/2006	**** Omissis ****	Atto di cessione di quote - modifica di patti sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Calderoni	21/11/2006	4034	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Volterra	30/11/2006	11420	6903
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.

Atti di provenienza (Allegato n° 3)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Volterra aggiornate al 15/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a stato di avanzamento lavori
Iscritto a Volterra il 11/07/2007
Reg. gen. 6932 - Reg. part. 1867
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.500.000,00
Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.7 graffata alla p.lla 416 e p.lla 417, fra le altre.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Volterra il 27/05/2008
Reg. gen. 4805 - Reg. part. 984
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.7 graffata alla p.lla 416 e p.lla 417, fra le altre. Si fa presente che detta nota non risulta riportata nella Certificazione Notarile Notaio Messina Vitrano.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Volterra il 23/04/2013
Reg. gen. 2669 - Reg. part. 393
Quota: 1/1



Importo: € 470.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 235.000,00

Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.50, p.lla 287 sub.44, p.lla 287 sub.20, p.lla 287 sub.22, p.lla 287 sub.30, p.lla 287 sub.31, p.lla 287 sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.64 e p.lla 287 sub.65, tra le altre.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Volterra il 31/12/2020

Reg. gen. 9286 - Reg. part. 6857

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.50, p.lla 287 sub.44, p.lla 287 sub.20, p.lla 287 sub.22, p.lla 287 sub.30, p.lla 287 sub.31, p.lla 287 sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.64 e p.lla 287 sub.65, tra le altre.

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 02/04/2008

Reg. gen. 2950 - Reg. part. 524

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 03/06/2008

Reg. gen. 4956 - Reg. part. 787

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 11/08/2008

Reg. gen. 7636 - Reg. part. 1129

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 23/12/2008

Reg. gen. 11501 - Reg. part. 1724

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 17/04/2009

Reg. gen. 2816 - Reg. part. 525

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 28/05/2009

Reg. gen. 3996 - Reg. part. 733

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 30/09/2009

Reg. gen. 7507 - Reg. part. 1287

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 17/05/2010

Reg. gen. 4198 - Reg. part. 669

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 28/12/2011

Reg. gen. 9481 - Reg. part. 1331

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2098 - Reg. part. 272

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Relativamente alla p.lla 287 sub.50 e p.lla 287 sub.44, p.lla 287 sub.20, p.lla 287 sub.22, p.lla 287 sub.30, p.lla 287 sub.31, p.lla 287 sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.64 e p.lla 287 sub.65, tra le altre. Iscrizione del 27 Maggio 2008 reg. part. n° 984.

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2096 - Reg. part. 270

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

Contro **** Omissis ****

Note: Importo ipoteca da € 3.000.000,00 a € 2.980.000,00 di cui di capitale da € 1.500.000,00 a € 1.490.000,00. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2099 - Reg. part. 273

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

Contro **** Omissis ****

Note: Importo ipoteca da € 2.980.000,00 a € 2.870.000,00 di cui di capitale da € 1.490.000,00 a € 1.435.000,00. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2097 - Reg. part. 271

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Contro **** Omissis ****

Note: C.F. foglio 24 p.la 287 sub.31, p.la 287 sub.62, p.la 287 sub.63, p.la 287 sub.20, p.la 287 22, p.la 287 sub.30, p.la 287 sub.64 e p.la 287 sub.65; C.T. foglio 24 p.la 733, fra le altre. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2100 - Reg. part. 274

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Volterra il 19/12/2012

Reg. gen. 8753 - Reg. part. 1359

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

Contro **** Omissis ****

Note: Importo ipoteca da € 2.870.000,00 a € 2.740.000,00 di cui di capitale da € 1.435.000,00 a € 1.370.000,00. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 19/12/2012

Reg. gen. 8752 - Reg. part. 1358

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione a saldo**

Iscritto a Volterra il 26/04/2013

Reg. gen. 2711 - Reg. part. 346

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 08/08/2014

Reg. gen. 5134 - Reg. part. 605

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 08/08/2014

Reg. gen. 5135 - Reg. part. 606

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: C.F. foglio 24 p.la 287 sub.20, p.la 287 sub.22, p.la 287 sub.30, p.la 287 sub.31, p.la 287 sub.62, p.la 287 sub.63, p.la 287 sub.64 e p.la 287 sub.65, fra le altre. Iscrizione del 23 Aprile 2013 reg. part. n° 393.

Quanto sopra è desumibile dalla Certificazione Notarile Notaio Messina Vitrano e dalle note delle iscrizioni e trascrizioni dell'Agenzia delle Entrate e Territorio di Volterra (Allegato n° 5).



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per il fabbricato originario di cui i beni in oggetto fanno parte sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

Nulla Osta n° 82 rilasciato dal Comune di Capannoli in data 28 Luglio 1959 per costruzione di laboratorio con relativo Attestato di Agibilità del 7 Maggio 1960;

Nulla Osta n° 212 del 31 Maggio 1963 per ampliamento laboratorio di falegnameria con Autorizzazione di Abitabilità del 10 Aprile 1969;

Nulla Osta n° 262 del 15 Aprile 1964 per ampliamento laboratorio per falegname con Certificato di Agibilità del 10 Aprile 1969;

Nulla Osta n° 569 del 14 Agosto 1968 per ampliamento fabbricato e costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 21 Agosto 1972;

Nulla Osta n° 762 del 16 Novembre 1970 per sistemazione interna uffici mobilificio con Dichiarazione di Abitabilità del 26 Ottobre 1973;

Nulla Osta N° 927 del 27 Marzo 1972 per ampliamento stabilimento per costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 26 Ottobre 1973;

Concessione Edilizia n° 159 del 7 Ottobre 1978 per modifiche interne di fabbricato artigianale;

Concessione Edilizia n° 311 28 Agosto 1979 per lavori di variante a costruzione di servizi igienici e ampliamento porte (C.E. n° 159) con Autorizzazione d'uso del 3 Novembre 1981;

Concessione Edilizia n° 215 del 23 Febbraio 1979 per installazione insegna;

Concessione Edilizia n° 420 del 22 Dicembre 1980 modifiche interne a locale verniciatura;

Autorizzazione Edilizia n° 376 del 18 Dicembre 1986 per coloritura facciata edificio adibito a carrozzeria;

Concessione Edilizia n° 1136 del 5 Febbraio 1990 per formazione porta, sostituzione infissi e manutenzione tetto a locale adibito a carrozzeria;

Art.26 Legge n° 47/1985 del 5 Gennaio 1995 prot. n° 121 per modifiche interne;

Concessione Edilizia in Sanatoria n° 2355 del 22 Marzo 2000 per modifiche interne e di prospetto eseguite in difformità alla C.E. 159/78 e C.E. 420/80.

Per i successivi interventi di demolizione e ricostruzione (con la costruzione della consistenza immobiliare in oggetto

e dell'attuale fabbricato del quale essa fa parte) sono stati rilasciati dal Comune di Capannoli i seguenti permessi edilizi:

Permesso di costruire n° 93 del 18 Giugno 2007 per demolizione e ricostruzione porzione di ex fabbricato artigianale da destinare alle residenze;

Permesso di costruire n° 139 del 5 Novembre 2008, quale variante in corso d'opera al P.C. n° 93/2007;

Permesso di costruire n° 252 del 11 Luglio 2011, quale variante in corso d'opera al P.C. n° 93/2007 e P.C. n° 139/2008;

D.I.A. n° 2761 del 25 Luglio 2011 prot. n° 7107 per completamento opere già autorizzate con P.C. 93/2007 e successive varianti;

Variante art.83 del 24 Febbraio 2012 prot. n° 1557 quale variante finale contestuale alla fine lavori parziale del 24 Febbraio 2012 prot. n° 1558 (per i posti auto coperti e beni condominiali) e Attestazione di Abitabilità relativa all'appartamento in oggetto del 24 Febbraio 2012 prot. n° 1559.

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.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati a suddetti titoli abilitativi non sono emerse alcune difformità.

Si fa presente però che negli elaborati un vano è rappresentato come camera mentre di fatto è da considerarsi studio in quanto non raggiunge la superficie minima di mq 9,00, inoltre alcune misure interne differiscono da quanto riportato nei disegni ma comunque le stesse non costituiscono violazione edilizia in quanto rientrano nella tolleranza del 2% delle misure previste dal titolo abilitativo, come disciplinato dall'art.34-bis del D.P.R. n° 380/2001.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Ai beni sono stati assegnati i seguenti millesimi

Millesimi di proprietà separata - resede piano terreno sub.31

Appartamento millesimi 48,492

Posto auto coperto millesimi 5,868

Millesimi di proprietà separata - spazio di manovra interno piano seminterrato sub.65

Posto auto coperto millesimi 43,635

Millesimi scale - collegamento piano seminterrato - terra sub.62

Appartamento millesimi 24,246

Posto auto coperto millesimi 7,969

Millesimi ascensore sub.20

Appartamento millesimi 24,246

Posto auto coperto millesimi 7,969

Da comunicazione dell'Amministratore Condominiale si accerta per i beni in oggetto l'esistenza di oneri relativi al condominio, che al 4 Giugno 2021 ammontano complessivamente a € 1.075,35.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano T



DESCRIZIONE

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale composto da 14 unità immobiliari disposto su tre piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato e sito a Capannoli, via San Rocco n° 19.

L'appartamento è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere con accesso alla loggia, ripostiglio e bagno privo di finestra.

E' altresì compreso, in proprietà esclusiva, un posto auto coperto posto al piano seminterrato e più precisamente quello posto in adiacenza al vano ascensore, sulla destra a partire dall'ingresso carrabile, raggiungibile sia da scala che ascensore condominiali e avente accesso da strada comunale tramite sottopasso e resede a comune.

All'interno del resede condominiale sono stati individuati alcuni posti auto scoperti, non materialmente visibili sul posto destinati a parcheggio autoveicoli, uno dei quali viene assegnato in uso esclusivo all'appartamento in oggetto come da planimetria allegata e rappresentato in colore rosso.

Per miglior visione si fa riferimento alla documentazione fotografica allegata (Allegato n° 1).

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Per maggior completezza sono state richieste, oltre alla documentazione catastale, anche le note delle iscrizioni e trascrizioni.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Appartamento: Patrinostro, beni di cui al lotto 2, resede a comune, salvo altri.

Posto auto coperto: vano ascensore a comune, spazio di manovra a comune, beni di cui al lotto 4, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	-----------------------------	---------	-------



Abitazione	74,86 mq	86,40 mq	1,00	86,40 mq	2,70 m	T
Loggia	6,50 mq	6,50 mq	0,40	2,60 mq	0,00 m	
Posto auto coperto	12,00 mq	12,00 mq	0,30	3,60 mq	2,40 m	S1
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				95,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/1995 al 21/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 3.936,95 Piano T Graffato alle p.lle 416 e 417
Dal 21/11/2006 al 24/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 3.936,95 Piano T Graffato alle p.lle 416 e 417
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 18 Categoria PF Piano T
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 27 Categoria PF Piano 1
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 25 Categoria PF Piano T
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 19 Categoria PF Piano T
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 21 Categoria PF Piano T
Dal 24/10/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 20 Categoria E Piano T

Dal 24/10/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 30 Categoria E Piano 2
Dal 24/10/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 22 Categoria E Piano T
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 31 (ex p.lla 287 sub.18) Categoria E Piano S1
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 64 (ex p.lla 287 sub.25 e sub.27)) Categoria E Piano T-1
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 65 (ex p.lla 287 sub.19) Categoria E Piano S1
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 51 (ex p.lla 287 sub.25) Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 475,14 Piano T
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 43 (ex p.lla 287 sub.19) Categoria C6 Cl.U, Cons. 12,00 mq Rendita € 62,59 Piano S1
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 63 (ex p.lla 287 sub.21) Categoria E Piano T-1

I dati catastali riportati nel verbale di pignoramento corrispondono a quelli riportati nelle attuali visure catastali (Allegato n° 2).

Si fa presente però che nel pignoramento detto bene è stato rappresentato come A/2 (appartamento) mentre nelle visure risultava censito come unità in corso di costruzione.

Accertato dal sopralluogo che l'appartamento risultava completamente ultimato e dotato di tutti gli impianti, ho proceduto all'accatastamento dell'unità abitativa, con la presentazione di relativa planimetria al Catasto di Pisa.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	287	51		A2	2	4	88,00 mq	475,14 €	T	



	24	287	43		C6	U	12,00 mq	12,00 mq	62,59 €	S1	
--	----	-----	----	--	----	---	----------	----------	---------	----	--

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento (Allegato n° 4).



PARTI COMUNI

Vengono trasferiti tutti i diritti sulla proporzionale quota di comproprietà e condominio su tutti gli enti comuni condominiali come per Legge e per destinazione, tra cui senza derogare alle generalità l'ascensore rappresentato dalla p.lla 287 sub.20 (B.C.N.C. comune ai sub.24-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60 e 61), il resede rappresentato dalla p.lla 287 sub.31 (B.C.N.C. comune a tutti i sub.), la scala di accesso al piano terra rappresentata dalla p.lla 287 sub.62 (B.C.N.C. comune a tutti i sub.) e l'area di manovra rappresentata dalla p.lla 287 sub.65 (B.C.N.C. comune ai sub.32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47 e 48). Restano espressamente escluse dalle parti condominiali le porzioni di sottotetto sovrastanti le unità immobiliari dell'ultimo piano dell'edificio, le quali sono di pertinenza esclusiva delle stesse, fermo restando l'accesso e l'uso ai fini degli ordinari interventi di manutenzione alle altre parti condominiali e per l'installazione e manutenzione delle antenne per la ricezione delle onde elettromagnetiche.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene descritto gode di servitù attive finora esercitate ed è gravato da servitù passive come da atti di provenienza e più precisamente le servitù nascenti dalla vendita frazionata del fabbricato e relative alle luci e vedute nonché a canalizzazioni e passaggi di tubature. Lo scarico delle acque meteoriche della consistenza immobiliare in oggetto e del fabbricato di cui esse fa parte avviene attraverso la residua proprietà dell'esecutata, rappresentata dalla p.lla 733 C.T., si costituisce pertanto servitù di scarico di acque meteoriche a favore dell'unità immobiliare in oggetto e a carico della predetta particella, limitatamente a una porzione della larghezza costante di m 1,00, sita nella parte centrale del terreno. La società esecutata si riserva per se e suoi aventi causa, la costituzione, senza il pagamento di ulteriori somme di denaro, a favore della citata zona di terreno di cui alla particella 733 e a carico del cortile condominiale rappresentato dal subalterno 31, nonché per quanto occorrente a carico della consistenza immobiliare in oggetto, servitù di edificare e mantenere edificato un nuovo fabbricato lungo il confine tra detta zona di terreno di sua residua proprietà ed il cortile condominiale; la stipula dell'atto costitutivo di detta servitù dovrà avvenire entro giorni trenta dalla richiesta per iscritto ad opera della odierna esecutata e/o suoi aventi causa, presso notaio da designarsi dal soggetto titolare del fondo dominante; spese, imposte e onorario dell'atto costitutivo della servitù cederanno a carico del soggetto titolare del fondo dominante. Il tutto come meglio riportato nell'atto di compravendita Notaio Casarosa del 1 Agosto 2014 rep. n° 25343 riguardante la vendita da parte della società esecutata di un appartamento facente parte del complesso.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante dell'edificio risulta in cemento armato e solai in laterizio armato con copertura in elementi in cotto verniciati.

L'appartamento in oggetto si trova in generale in normale stato di manutenzione e conservazione anche se la camera matrimoniale presenta umidità da condensa su tutte le pareti nonché sono visibili fessure nella congiunzione tra la parete esterna e il soffitto.



Dal sopralluogo effettuato, è stata verificata la presenza degli impianti elettrico, idraulico e termico, per i quali, da quanto reperito in Comune, non risulta alcun certificazione in merito.

In riferimento al D.L. n° 63 del 4 Giugno 2013, l'appartamento non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Rimane da verificare la conformità della sicurezza antincendio del piano seminterrato, in riferimento all'esame progetto n° 8566 del 22 Giugno 2006.

La pavimentazione interna risulta in piastrelle di monocottura, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio con doppio vetrocamera e oscuranti a libro.

Lo stesso è dotato di sanitari.

L'intero piano seminterrato, adibito a posti auto coperti, si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione in quanto presenta sia umidità discendente dal soffitto che di risalita nelle pareti esterne con conseguente distacco di parti dell'intonaco.

Il complesso e le parti condominiali si trovano anch'esse in mediocre stato di conservazione e manutenzione, presentano evidenti infiltrazioni di acqua nella muratura con conseguente sbollatura e distacco della tinteggiatura, nonché la scala condominiale di accesso alle varie unità abitative risulta inagibile per il piano secondo, compreso la passerella di camminamento, in quanto presentano l'evidente deterioramento del rivestimento in legno dovuto all'assenza di una copertura sovrastante e pertanto in continua esposizione alle intemperie e agenti atmosferici che nel tempo hanno comportato un veloce degrado e rottura del legno stesso.

L'ascensore non risulta funzionante da quanto dichiaratomi dall'esecutata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1995 al 21/11/2006	**** Omissis ****	Atto di regolarizzazione di S.D.F. in S.N.C. e cessione di quote			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gaudiano	22/05/1995	13545	1510
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Volterra	03/06/1995	3201	2258
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/11/2006	**** Omissis ****	Atto di cessione di quote - modifica di patti sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Calderoni	21/11/2006	4034	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria di Volterra	30/11/2006	11420	6903
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.

Atti di provenienza (Allegato n° 3)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Volterra aggiornate al 15/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a stato di avanzamento lavori
Iscritto a Volterra il 11/07/2007
Reg. gen. 6932 - Reg. part. 1867
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.500.000,00
Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.7 graffata alla p.lla 416 e alla p.lla 417, fra le altre.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Volterra il 27/05/2008
Reg. gen. 4805 - Reg. part. 984
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.7 graffata alla p.lla 416 e p.lla 417, fra le altre. Si fa presente che detta nota non risulta riportata nella Certificazione Notarile Notaio Messina Vitrano.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Volterra il 23/04/2013
Reg. gen. 2669 - Reg. part. 393
Quota: 1/1
Importo: € 470.000,00



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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 235.000,00

Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.51 e p.lla 287 sub.43, p.lla 287 sub.20, p.lla 287 sub.22, p.lla 287 sub.30, p.lla 287 sub.31, p.lla 287 sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.64 e p.lla 287 sub.65, tra le altre.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Volterra il 31/12/2020

Reg. gen. 9286 - Reg. part. 6857

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.51, p.lla 287 sub.43, p.lla 287 sub.20, p.lla 287 sub.22, p.lla 287 sub.30, p.lla 287 sub.31, p.lla 287 sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.64 e p.lla 287 sub.65, tra le altre.

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 02/04/2008

Reg. gen. 2950 - Reg. part. 524

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 03/06/2008

Reg. gen. 4956 - Reg. part. 787

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 11/08/2008

Reg. gen. 7636 - Reg. part. 1129

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 23/12/2008

Reg. gen. 11501 - Reg. part. 1724

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 17/04/2009

Reg. gen. 2816 - Reg. part. 525

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 28/05/2009

Reg. gen. 3996 - Reg. part. 733

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 30/09/2009

Reg. gen. 7507 - Reg. part. 1287

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 17/05/2010

Reg. gen. 4198 - Reg. part. 669

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 28/12/2011

Reg. gen. 9481 - Reg. part. 1331

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2098 - Reg. part. 272

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Relativamente alla p.lla 287 sub.51 e p.lla 287 sub.43, p.lla 287 sub.20, p.lla 287 sub.22, p.lla 287 sub.30, p.lla 287 sub.31, p.lla 287 sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.64 e p.lla 287 sub.65, tra le altre. Iscrizione del 27 Maggio 2008 reg. part. n° 984.

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2096 - Reg. part. 270

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

Contro **** Omissis ****

Note: Importo ipoteca da € 3.000.000,00 a € 2.980.000,00 di cui di capitale da € 1.500.000,00 a € 1.490.000,00. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2099 - Reg. part. 273

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

Contro **** Omissis ****

Note: Importo ipoteca da € 2.980.000,00 a € 2.870.000,00 di cui di capitale da € 1.490.000,00 a € 1.435.000,00. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2097 - Reg. part. 271

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Contro **** Omissis ****

Note: C.F. foglio 24 p.la 287 sub.31, p.la 287 sub.62, p.la 287 sub.63, p.la 287 sub.20, p.la 287 22, p.la 287 sub.30, p.la 287 sub.64 e p.la 287 sub.65, fra le altre. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2100 - Reg. part. 274

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Volterra il 19/12/2012

Reg. gen. 8753 - Reg. part. 1359

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

Contro **** Omissis ****

Note: Importo ipoteca da € 2.870.000,00 a € 2.740.000,00 di cui di capitale da € 1.435.000,00 a € 1.370.000,00. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 19/12/2012

Reg. gen. 8752 - Reg. part. 1358

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione a saldo**

Iscritto a Volterra il 26/04/2013

Reg. gen. 2711 - Reg. part. 346

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 08/08/2014

Reg. gen. 5134 - Reg. part. 605

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 08/08/2014

Reg. gen. 5135 - Reg. part. 606

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: C.F. foglio 24 p.la 287 sub.20, p.la 287 sub.22, p.la 287 sub.30, p.la 287 sub.31, p.la 287 sub.62, p.la 287 sub.63, p.la 287 sub.64 e p.la 287 sub.65, fra le altre. Iscrizione del 23 Aprile 2013 reg. part. n° 393.

Quanto sopra è desumibile dalla Certificazione Notarile Notaio Messina Vitrano e dalle note delle iscrizioni e trascrizioni dell'Agenzia delle Entrate e Territorio di Volterra (Allegato n° 5).



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Per il fabbricato originario di cui i beni in oggetto fanno parte sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

Nulla Osta n° 82 rilasciato dal Comune di Capannoli in data 28 Luglio 1959 per costruzione di laboratorio con relativo Attestato di Agibilità del 7 Maggio 1960;

Nulla Osta n° 212 del 31 Maggio 1963 per ampliamento laboratorio di falegnameria con Autorizzazione di Abitabilità del 10 Aprile 1969;

Nulla Osta n° 262 del 15 Aprile 1964 per ampliamento laboratorio per falegname con Certificato di Agibilità del 10 Aprile 1969;

Nulla Osta n° 569 del 14 Agosto 1968 per ampliamento fabbricato e costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 21 Agosto 1972;

Nulla Osta n° 762 del 16 Novembre 1970 per sistemazione interna uffici mobilificio con Dichiarazione di Abitabilità del 26 Ottobre 1973;

Nulla Osta N° 927 del 27 Marzo 1972 per ampliamento stabilimento per costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 26 Ottobre 1973;

Concessione Edilizia n° 159 del 7 Ottobre 1978 per modifiche interne di fabbricato artigianale;

Concessione Edilizia n° 311 28 Agosto 1979 per lavori di variante a costruzione di servizi igienici e ampliamento porte (C.E. n° 159) con Autorizzazione d'uso del 3 Novembre 1981;

Concessione Edilizia n° 215 del 23 Febbraio 1979 per installazione insegna;

Concessione Edilizia n° 420 del 22 Dicembre 1980 modifiche interne a locale verniciatura;

Autorizzazione Edilizia n° 376 del 18 Dicembre 1986 per coloritura facciata edificio adibito a carrozzeria;

Concessione Edilizia n° 1136 del 5 Febbraio 1990 per formazione porta, sostituzione infissi e manutenzione tetto a locale adibito a carrozzeria;

Art.26 Legge n° 47/1985 del 5 Gennaio 1995 prot. n° 121 per modifiche interne;

Concessione Edilizia in Sanatoria n° 2355 del 22 Marzo 2000 per modifiche interne e di prospetto eseguite in difformità alla C.E. 159/78 e C.E. 420/80.

Per i successivi interventi di demolizione e ricostruzione (con la costruzione della consistenza immobiliare in oggetto e dell'attuale fabbricato del quale essa fa parte) sono stati rilasciati dal Comune di Capannoli i seguenti permessi edilizi:

Permesso di costruire n° 93 del 18 Giugno 2007 per demolizione e ricostruzione porzione di ex fabbricato artigianale da destinare alle residenze;

Permesso di costruire n° 139 del 5 Novembre 2008, quale variante in corso d'opera al P.C. n° 93/2007;

Permesso di costruire n° 252 del 11 Luglio 2011, quale variante in corso d'opera al P.C. n° 93/2007 e P.C. n° 139/2008;

D.I.A. n° 2761 del 25 Luglio 2011 prot. n° 7107 per completamento opere già autorizzate con P.C. 93/2007 e successive varianti;

Variante art.83 del 24 Febbraio 2012 prot. n° 1557 quale variante finale contestuale alla fine lavori parziale del 24 Febbraio 2012 prot. n° 1558 (per i posti auto coperti e beni condominiali).

L'appartamento in oggetto risulta privo di fine lavori e Attestazione di Abitabilità.

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.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati a suddetti titoli abilitativi sono emerse piccole difformità interne e più precisamente la porta del bagno è stata spostata verso la parete a divisione con il soggiorno ed è stata realizzata una paretina bassa a delimitazione dell'angolo cottura. Da colloquio con tecnico comunale è emerso che per le stesse dovrà essere presentata Attestazione di Conformità in Sanatoria, i cui oneri comunali e professionali sono valutabili in € 3.000,00 circa. Si fa presente inoltre che alcune misure interne differiscono da quanto riportato nei disegni ma comunque le stesse non costituiscono violazione edilizia in quanto rientrano nella tolleranza del 2% delle misure previste dal titolo abilitativo, come disciplinato dall'art.34-bis del D.P.R. n° 380/2001. In relazione alle verifiche di sanabilità di dette difformità registrate sull'immobile, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto - grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Ai beni sono stati assegnati i seguenti millesimi

Millesimi di proprietà separata - resede piano terreno sub.31

Appartamento millesimi 59,052

Posto auto coperto millesimi 5,868

Millesimi di proprietà separata - spazio di manovra interno piano seminterrato sub.65

Posto auto coperto millesimi 43,635

Millesimi scale - collegamento piano seminterrato - terra sub.62

Appartamento millesimi 29,526

Posto auto coperto millesimi 7,969

Millesimi ascensore sub.20

Appartamento millesimi 29,526

Posto auto coperto millesimi 7,969

Da comunicazione dell'Amministratore Condominiale si accerta per i beni in oggetto l'esistenza di oneri relativi al condominio, che al 4 Giugno 2021 ammontano complessivamente a € 160,84.



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano T



DESCRIZIONE

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale composto da 14 unità immobiliari disposto su tre piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato e sito a Capannoli, via San Rocco n° 19.

L'appartamento è completamente al grezzo, mancante di impianti, pavimenti e rivestimenti ma presenta i tramezzi interni che ne individuano i vari vani e più precisamente, soggiorno-pranzo con angolo cottura e accesso alla loggia, disimpegno, due camere di cui una con accesso alla loggia e bagno.

E' altresì compreso, in proprietà esclusiva, un posto auto coperto posto al piano seminterrato e più precisamente il secondo sulla destra a partire dall'ingresso carrabile dopo il vano ascensore, raggiungibile sia da scala che ascensore condominiali e avente accesso da strada comunale tramite sottopasso e resede a comune.

All'interno del resede condominiale sono stati individuati alcuni posti auto scoperti, non materialmente visibili sul posto destinati a parcheggio autoveicoli, uno dei quali viene assegnato in uso esclusivo all'appartamento in oggetto come da planimetria allegata e rappresentato in colore rosso.

Per miglior visione si fa riferimento alla documentazione fotografica allegata (Allegato n° 1).

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Per maggior completezza sono state richieste, oltre alla documentazione catastale, anche le note delle iscrizioni e trascrizioni.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Appartamento: vano scala a comune, resede a comune, **** Omissis ****, salvo altri.

Posto auto coperto: spazio di manovra a comune, beni di cui al lotto n° 3, **** Omissis ****, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------



Abitazione	84,80 mq	96,70 mq	1,00	96,70 mq	2,70 m	T
Loggia	20,70 mq	20,70 mq	0,40	8,28 mq	0,00 m	
Posto auto coperto	12,00 mq	12,00 mq	0,30	3,60 mq	2,40 m	S1
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				110,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/1995 al 21/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 3.936,95 Piano T Graffato alle p.lle 416 e 417
Dal 21/11/2006 al 24/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 3.936,95 Piano T Graffato alle p.lle 416 e 417
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 18 Categoria PF Piano T
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 25 Categoria PF Piano T
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 27 Categoria E Piano 1
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 19 Categoria PF Piano T
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 21 Categoria PF Piano T
Dal 24/10/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 30 Categoria E Piano 2

Dal 24/10/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 22 Categoria E Piano T
Dal 24/10/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 20 Categoria E Piano T
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 64 (ex p.lla 287 sub.25 e sub.27) Categoria E Piano T-1
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 63 (ex p.lla 287 sub.21) Categoria E Piano T-1
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 62 (ex p.lla 287 sub.21) Categoria E Piano T-1-2
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 42 (ex p.lla 287 sub.19) Categoria C6 Cl.U, Cons. 12,00 mq Rendita € 62,59 Piano S1
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 52 (ex p.lla 287 sub.25) Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 593,93 Piano T
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 65 (ex p.lla 287 sub.19) Categoria E Piano S1
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 31 (ex p.lla 287 sub.18) Categoria E Piano S1

I dati catastali riportati nel verbale di pignoramento corrispondono a quelli riportati nelle attuali visure catastali (Allegato n° 2).

Si fa presente però che nel pignoramento detto bene è stato rappresentato come A/2 (appartamento) mentre nelle visure risultava censito come unità in corso di costruzione.

Dal sopralluogo ho accertato che l'appartamento anche se allo stato grezzo, comunque risultava dotato di tutte le tramezzature interne che ne individuavano tutti vani e ho proceduto all'accatastamento dell'unità abitativa, con la presentazione di relativa planimetria al Catasto di Pisa.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	287	52		A2	2	5	103,00 mq	593,93 €	T	
	24	287	42		C6	U	12,00 mq	12,00 mq	62,59 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento (Allegato n° 4).

PARTI COMUNI

Vengono trasferiti tutti i diritti sulla proporzionale quota di comproprietà e condominio su tutti gli enti comuni condominiali come per Legge e per destinazione, tra cui senza derogare alle generalità l'ascensore rappresentato dalla p.lla 287 sub.20 (B.C.N.C. comune ai sub.24-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60 e 61), il resede rappresentato dalla p.lla 287 sub.31 (B.C.N.C. comune a tutti i sub.), la scala di accesso al piano terra rappresentata dalla p.lla 287 sub.62 (B.C.N.C. comune a tutti i sub.) e l'area di manovra rappresentata dalla p.lla 287 sub.65 (B.C.N.C. comune ai sub.32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47 e 48).

Restano espressamente escluse dalle parti condominiali le porzioni di sottotetto sovrastanti le unità immobiliari dell'ultimo piano dell'edificio, le quali sono di pertinenza esclusiva delle stesse, fermo restando l'accesso e l'uso ai fini degli ordinari interventi di manutenzione alle altre parti condominiali e per l'installazione e manutenzione delle antenne per la ricezione delle onde elettromagnetiche.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene descritto gode di servitù attive finora esercitate ed è gravato da servitù passive come da atti di provenienza e più precisamente le servitù nascenti dalla vendita frazionata del fabbricato e relative alle luci e vedute nonché a canalizzazioni e passaggi di tubature.

Lo scarico delle acque meteoriche della consistenza immobiliare in oggetto e del fabbricato di cui esse fa parte avviene attraverso la residua proprietà dell'esecutata, rappresentata dalla p.lla 733 C.T., si costituisce pertanto servitù di scarico di acque meteoriche a favore dell'unità immobiliare in oggetto e a carico della predetta particella, limitatamente a una porzione della larghezza costante di m 1,00, sita nella parte centrale del terreno.

La società esecutata si riserva per se e suoi aventi causa, la costituzione, senza il pagamento di ulteriori somme di denaro, a favore della citata zona di terreno di cui alla particella 733 e a carico del cortile condominiale rappresentato dal subalterno 31, nonché per quanto occorrente a carico della consistenza immobiliare in oggetto, servitù di edificare e mantenere edificato un nuovo fabbricato lungo il confine tra detta zona di terreno di sua residua proprietà ed il cortile condominiale; la stipula dell'atto costitutivo di detta servitù dovrà avvenire entro giorni trenta dalla richiesta per iscritto ad opera della odierna esecutata e/o suoi aventi causa, presso notaio da designarsi dal soggetto titolare del fondo dominante; spese, imposte e onorario dell'atto costitutivo della servitù cederanno a carico del soggetto titolare del fondo dominante.

Il tutto come meglio riportato nell'atto di compravendita Notaio Casarosa del 1 Agosto 2014 rep. n° 25343 riguardante la vendita da parte della società esecutata di un appartamento facente parte del complesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante dell'edificio risulta in cemento armato e solai in laterizio armato con copertura in elementi in cotto verniciati. L'appartamento in oggetto si trova in generale in normale stato di manutenzione e conservazione.

Dal sopralluogo effettuato, l'appartamento risulta mancante di tutti gli impianti in quanto, come già suddetto, è al grezzo e pertanto carente anche di tutte le rifiniture necessarie, sono solo presenti gli infissi esterni in alluminio con doppio vetrocamera e oscuranti a libro.

In riferimento al D.L. n° 63 del 4 Giugno 2013, l'appartamento non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Rimane da verificare la conformità della sicurezza antincendio del piano seminterrato, in riferimento all'esame progetto n° 8566 del 22 Giugno 2006.

L'intero piano seminterrato, adibito a posti auto coperti, si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione in quanto presenta sia umidità discendente dal soffitto che di risalita nelle pareti esterne con conseguente distacco di parti dell'intonaco.

Il complesso e le parti condominiali si trovano anch'esse in mediocre stato di conservazione e manutenzione, presentano evidenti infiltrazioni di acqua nella muratura con conseguente sbollatura e distacco della tinteggiatura, nonché la scala condominiale di accesso alle varie unità abitative risulta inagibile per il piano secondo, compreso la passerella di camminamento, in quanto presentano l'evidente deterioramento del rivestimento in legno dovuto all'assenza di una copertura sovrastante e pertanto in continua esposizione alle intemperie e agenti atmosferici che nel tempo hanno comportato un veloce degrado e rottura del legno stesso.

L'ascensore non risulta funzionante da quanto dichiaratomi dall'esecutata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1995 al 21/11/2006	**** Omissis ****	Atto di regolarizzazione di S.D.F. in S.N.C. e cessione di quote			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gaudiano	22/05/1995	13545	1510
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Volterra	03/06/1995	3201	2258
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/11/2006	**** Omissis ****	Atto di cessione di quote - modifica di patti sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Calderoni	21/11/2006	4034	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Volterra	30/11/2006	11420	6903
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.

Atti di provenienza (Allegato n° 3)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Volterra aggiornate al 15/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a stato di avanzamento lavori
Iscritto a Volterra il 11/07/2007
Reg. gen. 6932 - Reg. part. 1867
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.500.000,00
Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.7 graffata alla p.lla 416 e p.lla 417, fra le altre.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Volterra il 27/05/2008
Reg. gen. 4805 - Reg. part. 984
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.7 graffata alla p.lla 416 e p.lla 417, fra le altre. Si fa presente che detta nota non risulta riportata nella Certificazione Notarile Notaio Messina Vitrano.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Volterra il 23/04/2013



Reg. gen. 2669 - Reg. part. 393

Quota: 1/1

Importo: € 470.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 235.000,00

Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.52 e p.lla 287 sub.42, p.lla 287 sub.20, p.lla 287 sub.22, p.lla 287 sub.30, p.lla 287 sub.31, p.lla 287 sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.64 e p.lla 287 sub.65, tra le altre.



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Volterra il 31/12/2020

Reg. gen. 9286 - Reg. part. 6857

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.52, p.lla 287 sub.42, p.lla 287 sub.20, p.lla 287 sub.22, p.lla 287 sub.30, p.lla 287 sub.31, p.lla 287 sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.64 e p.lla 287 sub.65, tra le altre.

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 02/04/2008

Reg. gen. 2950 - Reg. part. 524

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 03/06/2008

Reg. gen. 4956 - Reg. part. 787

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 11/08/2008

Reg. gen. 7636 - Reg. part. 1129

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 23/12/2008

Reg. gen. 11501 - Reg. part. 1724

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 17/04/2009

Reg. gen. 2816 - Reg. part. 525

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



Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 28/05/2009

Reg. gen. 3996 - Reg. part. 733

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 30/09/2009

Reg. gen. 7507 - Reg. part. 1287

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 17/05/2010

Reg. gen. 4198 - Reg. part. 669

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 28/12/2011

Reg. gen. 9481 - Reg. part. 1331

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2098 - Reg. part. 272

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Relativamente alla p.lla 287 sub.52 e p.lla 287 sub.42, p.lla 287 sub.20, p.lla 287 sub.22, p.lla 287 sub.30, p.lla 287 sub.31, p.lla 287 sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.64 e p.lla 287 sub.65, tra le altre. Iscrizione del 27 Maggio 2008 reg. part. n° 984.

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2096 - Reg. part. 270

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

Contro **** Omissis ****

Note: Importo ipoteca da € 3.000.000,00 a € 2.980.000,00 di cui di capitale da € 1.500.000,00 a € 1.490.000,00. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2099 - Reg. part. 273

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

Contro **** Omissis ****

Note: Importo ipoteca da € 2.980.000,00 a € 2.870.000,00 di cui di capitale da € 1.490.000,00 a € 1.435.000,00. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012



Reg. gen. 2097 - Reg. part. 271

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

Contro **** Omissis ****

Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.31, p.lla 287 sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.20, p.lla 287 22, p.lla 287 sub.30, p.lla 287 sub.64 e p.lla 287 sub.65; C.T. foglio 24 p.lla 733, fra le altre.

Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2100 - Reg. part. 274

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Volterra il 19/12/2012

Reg. gen. 8753 - Reg. part. 1359

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

Contro **** Omissis ****

Note: Importo ipoteca da € 2.870.000,00 a € 2.740.000,00 di cui di capitale da € 1.435.000,00 a € 1.370.000,00. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 19/12/2012

Reg. gen. 8752 - Reg. part. 1358

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione a saldo**

Iscritto a Volterra il 26/04/2013

Reg. gen. 2711 - Reg. part. 346

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 08/08/2014

Reg. gen. 5134 - Reg. part. 605

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 08/08/2014

Reg. gen. 5135 - Reg. part. 606

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.20, p.lla 287 sub.22, p.lla 287 sub.30, p.lla 287 sub.31, p.lla 287 sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.64 e p.lla 287 sub.65, fra le altre. Iscrizione del 23 Aprile 2013 reg. part. n° 393.

Quanto sopra è desumibile dalla Certificazione Notarile Notaio Messina Vitrano e dalle note delle iscrizioni e trascrizioni dell'Agenzia delle Entrate e Territorio di Volterra (Allegato n° 5).

ASTE
GIUDIZIARIE.it



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Per il fabbricato originario di cui i beni in oggetto fanno parte sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

Nulla Osta n° 82 rilasciato dal Comune di Capannoli in data 28 Luglio 1959 per costruzione di laboratorio con relativo Attestato di Agibilità del 7 Maggio 1960;

Nulla Osta n° 212 del 31 Maggio 1963 per ampliamento laboratorio di falegnameria con Autorizzazione di Abitabilità del 10 Aprile 1969;

Nulla Osta n° 262 del 15 Aprile 1964 per ampliamento laboratorio per falegname con Certificato di Agibilità del 10 Aprile 1969;

Nulla Osta n° 569 del 14 Agosto 1968 per ampliamento fabbricato e costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 21 Agosto 1972;

Nulla Osta n° 762 del 16 Novembre 1970 per sistemazione interna uffici mobilificio con Dichiarazione di Abitabilità del 26 Ottobre 1973;

Nulla Osta N° 927 del 27 Marzo 1972 per ampliamento stabilimento per costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 26 Ottobre 1973;

Concessione Edilizia n° 159 del 7 Ottobre 1978 per modifiche interne di fabbricato artigianale;

Concessione Edilizia n° 311 28 Agosto 1979 per lavori di variante a costruzione di servizi igienici e ampliamento porte (C.E. n° 159) con Autorizzazione d'uso del 3 Novembre 1981;

Concessione Edilizia n° 215 del 23 Febbraio 1979 per installazione insegna;

Concessione Edilizia n° 420 del 22 Dicembre 1980 modifiche interne a locale verniciatura;

Autorizzazione Edilizia n° 376 del 18 Dicembre 1986 per coloritura facciata edificio adibito a carrozzeria;

Concessione Edilizia n° 1136 del 5 Febbraio 1990 per formazione porta, sostituzione infissi e manutenzione tetto a locale adibito a carrozzeria;

Art.26 Legge n° 47/1985 del 5 Gennaio 1995 prot. n° 121 per modifiche interne;

Concessione Edilizia in Sanatoria n° 2355 del 22 Marzo 2000 per modifiche interne e di prospetto eseguite in difformità alla C.E. 159/78 e C.E. 420/80.

Per i successivi interventi di demolizione e ricostruzione (con la costruzione della consistenza immobiliare in oggetto e dell'attuale fabbricato del quale essa fa parte) sono stati rilasciati dal Comune di Capannoli i seguenti permessi edilizi:

Permesso di costruire n° 93 del 18 Giugno 2007 per demolizione e ricostruzione porzione di ex fabbricato artigianale da destinare alle residenze;

Permesso di costruire n° 139 del 5 Novembre 2008, quale variante in corso d'opera al P.C. n° 93/2007;

Permesso di costruire n° 252 del 11 Luglio 2011, quale variante in corso d'opera al P.C. n° 93/2007 e P.C. n° 139/2008;

D.I.A. n° 2761 del 25 Luglio 2011 prot. n° 7107 per completamento opere già autorizzate con P.C. 93/2007 e successive varianti;

Comunicazione di fine lavori parziale prot. n° 1558 del 24 Febbraio 2012, per i posti auto coperti e i beni condominiali.

L'appartamento in oggetto si trova allo stato grezzo.

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.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai suddetti titoli sono emerse alcune difformità interne ed esterne relativamente all'appartamento e più precisamente è stata spostata la finestra del bagno nonché l'infisso di accesso alla loggia dal soggiorno è stato portato a filo della muratura esterna ampliando così la stessa zona giorno.

Da colloquio con tecnico comunale è emerso che per le stesse dovrà essere presentato Permesso di Costruire in Sanatoria, i cui oneri professionali e comunali, comprensivi di sanzione e costo di costruzione relativo all'ampliamento, ammontano a € 4.000,00 circa.

In relazione alle verifiche di sanabilità di dette difformità registrate sull'immobile, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto - grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Ai beni sono stati assegnati i seguenti millesimi

Millesimi di proprietà separata - resede piano terreno sub.31

Appartamento millesimi 75,295

Posto auto coperto millesimi 5,868

Millesimi di proprietà separata - spazio di manovra interno piano seminterrato sub.65

Posto auto coperto millesimi 43,635

Millesimi scale - collegamento piano seminterrato - terra sub.62

Appartamento millesimi 37,648

Posto auto coperto millesimi 7,969

Millesimi ascensore sub.20

Appartamento millesimi 37,648

Posto auto coperto millesimi 7,969

Da comunicazione dell'Amministratore Condominiale si accerta per i beni in oggetto l'esistenza di oneri relativi al condominio, che al 4 Giugno 2021 ammontano complessivamente a € 201,09.



LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano 1

DESCRIZIONE

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale composto da 14 unità immobiliari disposto su tre piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato e sito a Capannoli, via San Rocco n° 19.

L'appartamento, raggiungibile da scala esterna e ascensore condominiali, è composto da piccolo ingresso, soggiorno con angolo cottura e ampia terrazza, disimpegno, due camere di cui una con accesso alla loggia e bagno.

E' altresì compreso, in proprietà esclusiva, un posto auto coperto posto al piano seminterrato e più precisamente il quarto sulla destra a partire dall'ingresso carrabile, raggiungibile sia da scala che ascensore condominiali e avente accesso da strada comunale tramite sottopasso e resede a comune.

All'interno del resede condominiale sono stati individuati alcuni posti auto scoperti, non materialmente visibili sul posto destinati a parcheggio autoveicoli, uno dei quali viene assegnato in uso esclusivo all'appartamento in oggetto come da planimetria allegata e rappresentato in colore rosso.

Per miglior visione si fa riferimento alla documentazione fotografica allegata (Allegato n° 1).

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Per maggior completezza sono state richieste, oltre alla documentazione catastale, anche le note delle iscrizioni e trascrizioni.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Appartamento: Morelli, ballatoio a comune, affaccio su resede a comune su più lati, salvo altri.

Posto auto coperto: spazio di manovra a comune, beni di cui al lotto n° 6, beni di cui al lotto n° 2, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	-----------------------------	---------	-------

Abitazione	54,67 mq	66,00 mq	1,00	66,00 mq	2,75 m	1
Terrazza e leggìa	56,10 mq	56,10 mq	0,25	14,03 mq	0,00 m	1
Posto auto coperto	12,00 mq	12,00 mq	0,30	3,60 mq	2,40 m	S1
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				86,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,03 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/1995 al 21/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 3.936,95 Piano T Graffato alle p.lle 416 e 417
Dal 21/11/2006 al 24/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 3.936,95 Piano T Graffato alle p.lle 416 e 417
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 26 Categoria PF Piano 1
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 18 Categoria PF Piano T
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 27 Categoria E Piano 1
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 25 Categoria E Piano T
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 21 Categoria PF Piano T
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 19 Categoria PF Piano T
Dal 24/10/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 30



		Categoria E Piano 2
Dal 24/10/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 22 Categoria E Piano T
Dal 24/10/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 20 Categoria E Piano T
Dal 22/11/2011 al 21/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 64 (ex p.lla 287 sub.25 e sub.27) Categoria E Piano T-1
Dal 22/11/2011 al 21/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 62 (ex p.lla 287 sub.21) Categoria E Piano T-1-2
Dal 22/11/2011 al 21/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 45 (ex p.lla 287 sub.19) Categoria C6 Cl.U, Cons. 12,00 mq Superficie catastale 12,00 mq Rendita € 62,59 Piano S1
Dal 22/11/2011 al 21/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 65 (ex p.lla 287 sub.19) Categoria E Piano S1
Dal 22/11/2011 al 21/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 55 (ex p.lla 287 sub.26) Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 77,00 mq Rendita € 475,14 Piano 1
Dal 22/11/2011 al 21/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 31 (ex p.lla 287 sub.18) Categoria E Piano S1
Dal 22/11/2011 al 21/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 63 (ex p.lla 287 sub.21) Categoria E Piano T-1

I dati catastali riportati nel verbale di pignoramento corrispondono a quelli riportati nelle attuali visure catastali (Allegato n° 2).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	287	55		A2	2	4 vani	77,00 mq	475,14 €	1	
	24	287	45		C6	U	12,00 mq	12,00 mq	62,59 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento (Allegato n° 4).

PARTI COMUNI

Vengono trasferiti tutti i diritti sulla proporzionale quota di comproprietà e condominio su tutti gli enti comuni condominiali come per Legge e per destinazione, tra cui senza derogare alle generalità l'ascensore rappresentato dalla p.lla 287 sub.20 (B.C.N.C. comune ai sub.24-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60 e 61), il ballatoio piano primo rappresentato dalla p.lla 287 sub.22 (B.C.N.C. comune ai sub.24-55-56-57-58 e 59) il resede rappresentato dalla p.lla 287 sub.31 (B.C.N.C. comune a tutti i sub.), la scala di accesso al piano terra rappresentata dalla p.lla 287 sub.62 (B.C.N.C. comune a tutti i sub.), scala piano primo-secondo rappresentata dal p.lla 287 sub.63 (B.C.N.C. comune ai sub.24-55-56-57-58-59-60 e 61) e l'area di manovra rappresentata dalla p.lla 287 sub.65 (B.C.N.C. comune ai sub.32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47 e 48).

Restano espressamente escluse dalle parti condominiali le porzioni di sottotetto sovrastanti le unità immobiliari dell'ultimo piano dell'edificio, le quali sono di pertinenza esclusiva delle stesse, fermo restando l'accesso e l'uso ai fini degli ordinari interventi di manutenzione alle altre parti condominiali e per l'installazione e manutenzione delle antenne per la ricezione delle onde elettromagnetiche.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene descritto gode di servitù attive finora esercitate ed è gravato da servitù passive come da atti di provenienza e più precisamente le servitù nascenti dalla vendita frazionata del fabbricato e relative alle luci e vedute nonché a canalizzazioni e passaggi di tubature. Lo scarico delle acque meteoriche della consistenza immobiliare in oggetto e del fabbricato di cui esse fa parte avviene attraverso la residua proprietà dell'esecutata, rappresentata dalla p.lla 733 C.T., si costituisce pertanto servitù di scarico di acque meteoriche a favore dell'unità immobiliare in oggetto e a carico della predetta particella, limitatamente a una porzione della larghezza costante di m 1,00, sita nella parte centrale del terreno. La società esecutata si riserva per se e suoi aventi causa, la costituzione, senza il pagamento di ulteriori somme di denaro, a favore della citata zona di terreno di cui alla particella 733 e a carico del cortile condominiale rappresentato dal subalterno 31, nonché per quanto occorrente a carico della consistenza immobiliare in oggetto, servitù di edificare e mantenere edificato un nuovo fabbricato lungo il confine tra detta zona di terreno di sua residua proprietà ed il cortile condominiale; la stipula dell'atto costitutivo di detta servitù dovrà avvenire entro giorni trenta dalla richiesta per iscritto ad opera della odierna esecutata e/o suoi aventi causa, presso notaio da designarsi dal soggetto titolare del fondo dominante; spese, imposte e onorario dell'atto costitutivo della servitù cederanno a carico del soggetto titolare del fondo dominante. Il tutto come meglio riportato nell'atto di compravendita Notaio Casarosa del 1 Agosto 2014 rep. n° 25343 riguardante la vendita da parte della società esecutata di un appartamento facente parte del complesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante dell'edificio risulta in cemento armato e solai in laterizio armato con copertura in elementi in cotto verniciati.

L'appartamento in oggetto si trova in generale in normale stato di manutenzione e conservazione.

Dal sopralluogo effettuato, è stata verificata la presenza degli impianti elettrico, idraulico e termico, per i quali ne è stata dichiarata la conformità nella pratica di fine lavori e abitabilità del 12 Giugno 2014 prot. n° 4144, ma dalla sottoscritta è stato reperito il solo certificato dell'impianto elettrico.

In riferimento al D.L. n° 63 del 4 Giugno 2013, l'appartamento non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Rimane da verificare la conformità della sicurezza antincendio del piano seminterrato, in riferimento all'esame progetto n° 8566 del 22 Giugno 2006.

La pavimentazione interna risulta in piastrelle di monocottura, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio con doppio vetrocamera e oscuranti a libro.

Lo stesso è dotato di sanitari e caldaia installata esternamente nella loggia, si fa presente che risulta mancante di battiscopa.

L'intero piano seminterrato, adibito a posti auto coperti, si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione in quanto presenta sia umidità discendente dal soffitto che di risalita nelle pareti esterne con conseguente distacco di parti dell'intonaco.

Il complesso e le parti condominiali si trovano anch'esse in mediocre stato di conservazione e manutenzione, presentano evidenti infiltrazioni di acqua nella muratura con conseguente sbollatura e distacco della tinteggiatura, nonchè la scala condominiale di accesso alle varie unità abitative risulta inagibile per il piano secondo, compreso la passerella di camminamento, in quanto presentano l'evidente deterioramento del rivestimento in legno dovuto all'assenza di una copertura sovrastante e pertanto in continua esposizione alle intemperie e agenti atmosferici che nel tempo hanno comportato un veloce degrado e rottura del legno stesso.

L'ascensore non risulta funzionante da quanto dichiaratomi dall'esecutata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1995 al 21/11/2006	**** Omissis ****	Atto di regolarizzazione di S.D.F. in S.N.C. e cessione di quote			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gaudiano	22/05/1995	13545	1510
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Volterra	03/06/1995	3201	2258
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/11/2006	**** Omissis ****	Atto di cessione di quote - modifica di patti sociali			



Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Calderoni	21/11/2006	4034	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Volterra	30/11/2006	11420	6903
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.

Atti di provenienza (Allegato n° 3)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Volterra aggiornate al 15/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a stato di avanzamento lavori
Iscritto a Volterra il 11/07/2007
Reg. gen. 6932 - Reg. part. 1867
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.500.000,00
Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.7, p.lla 416 e p.lla 417, fra le altre.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Volterra il 27/05/2008
Reg. gen. 4805 - Reg. part. 984
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00



Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.7 graffata alla p.lla 416 e p.lla 417, fra le altre. Si fa presente che detta nota non risulta riportata nella Certificazione Notarile Notaio Messina Vitrano.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Volterra il 23/04/2013

Reg. gen. 2669 - Reg. part. 393

Quota: 1/1

Importo: € 470.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 235.000,00

Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.55 e p.lla 287 sub.45, p.lla 287 sub.20, p.lla 287 sub.22, p.lla 287 sub.30, p.lla 287 sub.31, p.lla 287 sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.64 e p.lla 287 sub.65, tra le altre.



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Volterra il 31/12/2020

Reg. gen. 9286 - Reg. part. 6857

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.55, p.lla 287 sub.45, p.lla 287 sub.20, p.lla 287 sub.22, p.lla 287 sub.30, p.lla 287 sub.31, p.lla 287 sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.64 e p.lla 287 sub.65, tra le altre.



Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 02/04/2008

Reg. gen. 2950 - Reg. part. 524

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 03/06/2008

Reg. gen. 4956 - Reg. part. 787

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 11/08/2008

Reg. gen. 7636 - Reg. part. 1129

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

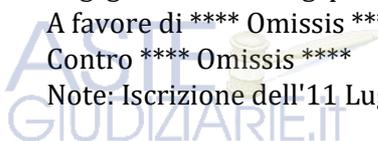
Iscritto a Volterra il 23/12/2008

Reg. gen. 11501 - Reg. part. 1724

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.



- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 17/04/2009

Reg. gen. 2816 - Reg. part. 525

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 28/05/2009

Reg. gen. 3996 - Reg. part. 733

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 30/09/2009

Reg. gen. 7507 - Reg. part. 1287

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 17/05/2010

Reg. gen. 4198 - Reg. part. 669

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 28/12/2011

Reg. gen. 9481 - Reg. part. 1331

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2098 - Reg. part. 272

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Relativamente alla p.lla 287 sub.55, p.lla 287 sub.45, p.lla 287 sub.20, p.lla 287 sub.22, p.lla 287 sub.30, p.lla 287 sub.31, p.lla 287 sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.64 e p.lla 287 sub.65, tra le altre. Iscrizione del 27 Maggio 2008 reg. part. n° 984.

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2096 - Reg. part. 270

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

Contro **** Omissis ****

Note: Importo ipoteca da € 3.000.000,00 a € 2.980.000,00 di di capitale da € 1.500.000,00 a € 1.490.000,00. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2099 - Reg. part. 273

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

Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Note: Importo ipoteca da € 2.980.000,00 a € 2.870.000,00 di cui di capitale da € 1.490.000,00 a € 1.435.000,00. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2097 - Reg. part. 271

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

Contro **** Omissis ****

Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.31, p.lla 287 sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.20, p.lla 287 22, p.lla 287 sub.30, p.lla 287 sub.64 e p.lla 287 sub.65; C.T. foglio 24 p.lla 733, fra le altre.

Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2100 - Reg. part. 274

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Volterra il 19/12/2012

Reg. gen. 8753 - Reg. part. 1359

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

Contro **** Omissis ****

Note: Importo ipoteca da € 2.870.000,00 a € 2.740.000,00 di cui di capitale da € 1.435.000,00 a € 1.370.000,00. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 19/12/2012

Reg. gen. 8752 - Reg. part. 1358

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione a saldo**

Iscritto a Volterra il 26/04/2013

Reg. gen. 2711 - Reg. part. 346

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 08/08/2014

Reg. gen. 5134 - Reg. part. 605

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 08/08/2014

Reg. gen. 5135 - Reg. part. 606

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.20, p.lla 287 sub.22, p.lla 287 sub.30, p.lla 287 sub.31, p.lla 287 sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.64 e p.lla 287 sub.65, fra le altre. Iscrizione del 23 Aprile 2013 reg. part. n° 393.



Quanto sopra è desumibile dalla Certificazione Notarile Notaio Messina Vitrano e dalle note delle iscrizioni e trascrizioni dell'Agenzia delle Entrate e Territorio di Volterra (Allegato n° 5).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Per il fabbricato originario di cui i beni in oggetto fanno parte sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi: Nulla Osta n° 82 rilasciato dal Comune di Capannoli in data 28 Luglio 1959 per costruzione di laboratorio con relativo Attestato di Agibilità del 7 Maggio 1960;

Nulla Osta n° 212 del 31 Maggio 1963 per ampliamento laboratorio di falegnameria con Autorizzazione di Abitabilità del 10 Aprile 1969;

Nulla Osta n° 262 del 15 Aprile 1964 per ampliamento laboratorio per falegname con Certificato di Agibilità del 10 Aprile 1969;

Nulla Osta n° 569 del 14 Agosto 1968 per ampliamento fabbricato e costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 21 Agosto 1972;

Nulla Osta n° 762 del 16 Novembre 1970 per sistemazione interna uffici mobilificio con Dichiarazione di Abitabilità del 26 Ottobre 1973;

Nulla Osta N° 927 del 27 Marzo 1972 per ampliamento stabilimento per costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 26 Ottobre 1973;

Concessione Edilizia n° 159 del 7 Ottobre 1978 per modifiche interne di fabbricato artigianale;

Concessione Edilizia n° 311 28 Agosto 1979 per lavori di variante a costruzione di servizi igienici e ampliamento porte (C.E. n° 159) con Autorizzazione d'uso del 3 Novembre 1981;

Concessione Edilizia n° 215 del 23 Febbraio 1979 per installazione insegna;

Concessione Edilizia n° 420 del 22 Dicembre 1980 modifiche interne a locale verniciatura;

Autorizzazione Edilizia n° 376 del 18 Dicembre 1986 per coloritura facciata edificio adibito a carrozzeria;

Concessione Edilizia n° 1136 del 5 Febbraio 1990 per formazione porta, sostituzione infissi e manutenzione tetto a locale adibito a carrozzeria;

Art.26 Legge n° 47/1985 del 5 Gennaio 1995 prot. n° 121 per modifiche interne;

Concessione Edilizia in Sanatoria n° 2355 del 22 Marzo 2000 per modifiche interne e di prospetto eseguite in difformità alla C.E. 159/78 e C.E. 420/80.

Per i successivi interventi di demolizione e ricostruzione (con la costruzione della consistenza immobiliare in oggetto e dell'attuale fabbricato del quale essa fa parte) sono stati rilasciati dal Comune di Capannoli i seguenti permessi edilizi:

Permesso di costruire n° 93 del 18 Giugno 2007 per demolizione e ricostruzione porzione di ex fabbricato artigianale da destinare alle residenze;

Permesso di costruire n° 139 del 5 Novembre 2008, quale variante in corso d'opera al P.C. n° 93/2007;

Permesso di costruire n° 252 del 11 Luglio 2011, quale variante in corso d'opera al P.C. n° 93/2007 e P.C. n° 139/2008;

D.I.A. n° 2761 del 25 Luglio 2011 prot. n° 7107 per completamento opere già autorizzate con P.C. 93/2007 e successive varianti;

Variante art.83 del 24 Febbraio 2012 prot. n° 1557 quale variante finale contestuale alla fine lavori parziale del 24 Febbraio 2012 prot. n° 1558 (per i posti auto coperti e beni condominiali);

Comunicazione di fine lavori e Attestazione di Abitabilità relativa all'appartamento in oggetto del 12 Giugno 2014 prot. n° 4144.

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.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati a suddetti titoli abilitativi non sono emerse alcune difformità.

Si fa presente però che alcune misure interne differiscono da quanto riportato nei disegni ma comunque le stesse non costituiscono violazione edilizia in quanto rientrano nella tolleranza del 2% delle misure previste dal titolo abilitativo, come disciplinato dall'art.34-bis del D.P.R. n° 380/2001.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Ai beni sono stati assegnati i seguenti millesimi

Millesimi di proprietà separata - resede piano terreno sub.31

Appartamento millesimi 62,363

Posto auto coperto millesimi 5,868

Millesimi di proprietà separata - spazio di manovra interno piano seminterrato sub.65

Posto auto coperto millesimi 43,635

Millesimi di proprietà separata - ballatoio piano 1° sub.22

Appartamento millesimi 244,643

Millesimi scale - collegamento piano seminterrato - terra sub.62

Appartamento millesimi 51,013

Posto auto coperto millesimi 7,969

Millesimi scale - collegamento piano terra, piano 1°, piano 2° - sub.63

Appartamento millesimi 122,697

Millesimi ascensore sub.20

Appartamento millesimi 51,013

Posto auto coperto millesimi 7,969

Da comunicazione dell'Amministratore Condominiale si accerta per i beni in oggetto l'esistenza di oneri relativi al condominio, che al 4 Giugno 2021 ammontano complessivamente a € 169,05.



LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano 1

DESCRIZIONE

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale composto da 14 unità immobiliari disposto su tre piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato e sito a Capannoli, via San Rocco n° 19.

L'appartamento, raggiungibile da scala interna a comune con il sub.57 e ascensore condominiale, è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere entrambe con accesso alla loggia, piccolo ripostiglio e bagno.

E' altresì compreso, in proprietà esclusiva, un posto auto coperto posto al piano seminterrato e più precisamente il terzo sulla destra a partire dall'ingresso carrabile, raggiungibile sia da scala che ascensore condominiali e avente accesso da strada comunale tramite sottopasso e resede a comune.

All'interno del resede condominiale sono stati individuati alcuni posti auto scoperti, non materialmente visibili sul posto destinati a parcheggio autoveicoli, uno dei quali viene assegnato in uso esclusivo all'appartamento in oggetto come da planimetria allegata e rappresentato in colore rosso.

Per miglior visione si fa riferimento alla documentazione fotografica allegata (Allegato n° 1).

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Per maggior completezza sono state richieste, oltre alla documentazione catastale, anche le note delle iscrizioni e trascrizioni.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Appartamento: vano scala a comune, **** Omissis ****, beni di cui al lotto n° 7, salvo altri.

Posto auto coperto: beni di cui al lotto n° 5, beni di cui al lotto n° 10, spazio di manovra a comune, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	-----------------------------	---------	-------

Abitazione	62,16 mq	72,70 mq	1,00	72,70 mq	0,00 m	1
Loggia	13,40 mq	13,40 mq	0,25	3,35 mq	0,00 m	1
Posto auto coperto	12,00 mq	12,00 mq	0,30	3,60 mq	2,40 m	S1
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				82,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/1995 al 21/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 3.936,95 Piano T Graffato alle p.lle 416 e 417
Dal 21/11/2006 al 24/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 3.936,95 Piano T Graffato alle p.lle 416 e 417
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 18 Categoria PF Piano T
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 25 Categoria PF Piano T
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 27 Categoria PF Piano 1
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 19 Categoria PF Piano T
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 21 Categoria PF Piano T
Dal 24/10/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 30 Categoria E Piano 2
Dal 24/10/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 22



		Categoria E Piano T
Dal 24/10/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 20 Categoria E Piano T
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 31 (ex p.la 287 sub.18) Categoria E Piano S1
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 62 (ex p.la 287 sub.21) Categoria E Piano T-1-2
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 64 (ex p.la 287 sub.25 e sub.27) Categoria E Piano T-1
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 63 (ex p.la 287 sub.21) Categoria E Piano T-1
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 65 (ex p.la 287 sub.19) Categoria E Piano S1
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 46 (ex p.la 287 sub.19) Categoria C6 Cl.U, Cons. 12,00 mq Rendita € 62,59 Piano S1
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 56 (ex p.la 287 sub.27) Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 74,00, mq Rendita € 475,14 Piano 1

I dati catastali riportati nel verbale di pignoramento corrispondono a quelli riportati nelle attuali visure catastali (Allegato n° 2).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	287	46		C6	U	12,00 mq	12,00 mq	62,59 €	S1	
	24	287	56		A2	2	4 vani	74,00 mq	475,14 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento (Allegato n° 4).



PARTI COMUNI

Vengono trasferiti tutti i diritti sulla proporzionale quota di comproprietà e condominio su tutti gli enti comuni condominiali come per Legge e per destinazione, tra cui senza derogare alle generalità l'ascensore rappresentato dalla p.lla 287 sub.20 (B.C.N.C. comune ai sub.24-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60 e 61), il ballatoio piano primo rappresentato dalla p.lla 287 sub.22 (B.C.N.C. comune ai sub.24-55-56-57-58 e 59) il resede rappresentato dalla p.lla 287 sub.31 (B.C.N.C. comune a tutti i sub.), la scala di accesso al piano terra rappresentata dalla p.lla 287 sub.62 (B.C.N.C. comune a tutti i sub.), scala piano primo-secondo rappresentata dal p.lla 287 sub.63 (B.C.N.C. comune ai sub.24-55-56-57-58-59-60 e 61), scala piano terra-primo rappresentata dalla p.lla 287 sub.64 (B.C.N.C. comune ai sub.56 e 57) e l'area di manovra rappresentata dalla p.lla 287 sub.65 (B.C.N.C. comune ai sub.32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47 e 48).

Restano espressamente escluse dalle parti condominiali le porzioni di sottotetto sovrastanti le unità immobiliari dell'ultimo piano dell'edificio, le quali sono di pertinenza esclusiva delle stesse, fermo restando l'accesso e l'uso ai fini degli ordinari interventi di manutenzione alle altre parti condominiali e per l'installazione e manutenzione delle antenne per la ricezione delle onde elettromagnetiche.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene descritto gode di servitù attive finora esercitate ed è gravato da servitù passive come da atti di provenienza e più precisamente le servitù nascenti dalla vendita frazionata del fabbricato e relative alle luci e vedute nonché a canalizzazioni e passaggi di tubature.

Lo scarico delle acque meteoriche della consistenza immobiliare in oggetto e del fabbricato di cui esse fa parte avviene attraverso la residua proprietà dell'esecutata, rappresentata dalla p.lla 733 C.T., si costituisce pertanto servitù di scarico di acque meteoriche a favore dell'unità immobiliare in oggetto e a carico della predetta particella, limitatamente a una porzione della larghezza costante di m 1,00, sita nella parte centrale del terreno.

La società esecutata si riserva per se e suoi aventi causa, la costituzione, senza il pagamento di ulteriori somme di denaro, a favore della citata zona di terreno di cui alla particella 733 e a carico del cortile condominiale rappresentato dal subalterno 31, nonché per quanto occorrente a carico della consistenza immobiliare in oggetto, servitù di edificare e mantenere edificato un nuovo fabbricato lungo il confine tra detta zona di terreno di sua residua proprietà ed il cortile condominiale; la stipula dell'atto costitutivo di detta servitù dovrà avvenire entro giorni trenta dalla richiesta per iscritto ad opera della odierna esecutata e/o suoi aventi causa, presso notaio da designarsi dal soggetto titolare del fondo dominante; spese, imposte e onorario dell'atto costitutivo della servitù cederanno a carico del soggetto titolare del fondo dominante.

Il tutto come meglio riportato nell'atto di compravendita Notaio Casarosa del 1 Agosto 2014 rep. n° 25343 riguardante la vendita da parte della società esecutata di un appartamento facente parte del complesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante dell'edificio risulta in cemento armato e solai in laterizio armato con copertura in elementi in cotto verniciati.



L'appartamento in oggetto si trova in generale in normale stato di manutenzione e conservazione. Dal sopralluogo effettuato, è stata verificata la presenza degli impianti elettrico, idraulico e termico, per i quali ne è stata dichiarata la conformità nella pratica di fine lavori e abitabilità del 12 Giugno 2014 prot. n° 4144, ma dalla sottoscritta è stato reperito il solo certificato dell'impianto elettrico.

In riferimento al D.L. n° 63 del 4 Giugno 2013, l'appartamento non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Rimane da verificare la conformità della sicurezza antincendio del piano seminterrato, in riferimento all'esame progetto n° 8566 del 22 Giugno 2006.

Il soffitto è rivestito con listelli di legno, la pavimentazione interna risulta in piastrelle di monocottura e gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetrocamera e oscuranti a libro.

Risulta mancante di infissi interni e sanitari.

L'intero piano seminterrato, adibito a posti auto coperti, si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione in quanto presenta sia umidità discendente dal soffitto che di risalita nelle pareti esterne con conseguente distacco di parti dell'intonaco.

Il complesso e le parti condominiali si trovano anch'esse in mediocre stato di conservazione e manutenzione, presentano evidenti infiltrazioni di acqua nella muratura con conseguente sbollatura e distacco della tinteggiatura, nonché la scala condominiale di accesso alle varie unità abitative risulta inagibile per il piano secondo, compresa la passerella di camminamento, in quanto presentano l'evidente deterioramento del rivestimento in legno dovuto all'assenza di una copertura sovrastante e pertanto in continua esposizione alle intemperie e agenti atmosferici che nel tempo hanno comportato un veloce degrado e rottura del legno stesso.

L'ascensore non risulta funzionante da quanto dichiaratomi dall'esecutata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1995 al 21/11/2006	**** Omissis ****	Atto di regolarizzazione di S.D.F. in S.N.C. e cessione di quote			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gaudiano	22/05/1995	13545	1510
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Volterra	03/06/1995	3201	2258
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 21/11/2006	**** Omissis ****	Atto di cessione di quote - modifica di patti sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Calderoni	21/11/2006	4034	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Volterra	30/11/2006	11420	6903
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.

Atti di provenienza (Allegato n° 3)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Volterra aggiornate al 15/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a stato di avanzamento lavori
Iscritto a Volterra il 11/07/2007
Reg. gen. 6932 - Reg. part. 1867
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.500.000,00
Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.7 graffata alla p.lla 416 e p.lla 417, fra le altre.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Volterra il 27/05/2008
Reg. gen. 4805 - Reg. part. 984
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.7 graffata alla p.lla 416 e p.lla 417, fra le altre. Si fa presente che detta nota non risulta riportata nella Certificazione Notarile Notaio Messina Vitrano.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Volterra il 23/04/2013
Reg. gen. 2669 - Reg. part. 393
Quota: 1/1



Importo: € 470.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 235.000,00

Note: C.F. foglio 24 p.la 287 sub.56, p.la 287 sub.46, p.la 287 sub.20, p.la 287 sub.22, p.la 287 sub.30, p.la 287 sub.31, p.la 287 sub.62, p.la 287 sub.63, p.la 287 sub.64 e p.la 287 sub.65, tra le altre.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Volterra il 31/12/2020

Reg. gen. 9286 - Reg. part. 6857

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: C.F. foglio 24 p.la 287 sub.56, p.la 287 sub.46, p.la 287 sub.20, p.la 287 sub.22, p.la 287 sub.30, p.la 287 sub.31, p.la 287 sub.62, p.la 287 sub.63, p.la 287 sub.64 e p.la 287 sub.65, tra le altre.

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 02/04/2008

Reg. gen. 2950 - Reg. part. 524

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 03/06/2008

Reg. gen. 4956 - Reg. part. 787

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 11/08/2008

Reg. gen. 7636 - Reg. part. 1129

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 23/12/2008

Reg. gen. 11501 - Reg. part. 1724

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 17/04/2009

Reg. gen. 2816 - Reg. part. 525

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 28/05/2009

Reg. gen. 3996 - Reg. part. 733

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 30/09/2009

Reg. gen. 7507 - Reg. part. 1287

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 17/05/2010

Reg. gen. 4198 - Reg. part. 669

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 28/12/2011

Reg. gen. 9481 - Reg. part. 1331

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2098 - Reg. part. 272

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Relativamente alla p.lla 287 sub.56 e p.lla 287 sub.46, p.lla 287 sub.20, p.lla 287 sub.22, p.lla 287 sub.30, p.lla 287 sub.31, p.lla 287 sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.64 e p.lla 287 sub.65, tra le altre. Iscrizione del 27 Maggio 2008 reg. part. n° 984.

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2096 - Reg. part. 270

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

Contro **** Omissis ****

Note: Importo ipoteca da € 3.000.000,00 a € 2.980.000,00 di di capitale da € 1.500.000,00 a € 1.490.000,00. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2099 - Reg. part. 273

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

Contro **** Omissis ****

Note: Importo ipoteca da € 2.980.000,00 a € 2.870.000,00 di cui di capitale da € 1.490.000,00 a € 1.435.000,00. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2097 - Reg. part. 271

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Contro **** Omissis ****

Note: C.F. foglio 24 p.la 287 sub.31, p.la 287 sub.62, p.la 287 sub.63, p.la 287 sub.20, p.la 287 22, p.la 287 sub.30, p.la 287 sub.64 e p.la 287 sub.65, fra le altre. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2100 - Reg. part. 274

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Volterra il 19/12/2012

Reg. gen. 8753 - Reg. part. 1359

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

Contro **** Omissis ****

Note: Importo ipoteca da € 2.870.000,00 a € 2.740.000,00 di cui di capitale da € 1.435.000,00 a € 1.370.000,00. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 19/12/2012

Reg. gen. 8752 - Reg. part. 1358

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione a saldo**

Iscritto a Volterra il 26/04/2013

Reg. gen. 2711 - Reg. part. 346

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 08/08/2014

Reg. gen. 5134 - Reg. part. 605

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 08/08/2014

Reg. gen. 5135 - Reg. part. 606

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: C.F. foglio 24 p.la 287 sub.20, p.la 287 sub.22, p.la 287 sub.30, p.la 287 sub.31, p.la 287 sub.62, p.la 287 sub.63, p.la 287 sub.64 e p.la 287 sub.65, fra le altre. Iscrizione del 23 Aprile 2013 reg. part. n° 393.

Quanto sopra è desumibile dalla Certificazione Notarile Notaio Messina Vitrano e dalle note delle iscrizioni e trascrizioni dell'Agenzia delle Entrate e Territorio di Volterra (Allegato n° 5).



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Per il fabbricato originario di cui i beni in oggetto fanno parte sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

Nulla Osta n° 82 rilasciato dal Comune di Capannoli in data 28 Luglio 1959 per costruzione di laboratorio con relativo Attestato di Agibilità del 7 Maggio 1960;

Nulla Osta n° 212 del 31 Maggio 1963 per ampliamento laboratorio di falegnameria con Autorizzazione di Abitabilità del 10 Aprile 1969;

Nulla Osta n° 262 del 15 Aprile 1964 per ampliamento laboratorio per falegname con Certificato di Agibilità del 10 Aprile 1969;

Nulla Osta n° 569 del 14 Agosto 1968 per ampliamento fabbricato e costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 21 Agosto 1972;

Nulla Osta n° 762 del 16 Novembre 1970 per sistemazione interna uffici mobilificio con Dichiarazione di Abitabilità del 26 Ottobre 1973;

Nulla Osta N° 927 del 27 Marzo 1972 per ampliamento stabilimento per costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 26 Ottobre 1973;

Concessione Edilizia n° 159 del 7 Ottobre 1978 per modifiche interne di fabbricato artigianale;

Concessione Edilizia n° 311 28 Agosto 1979 per lavori di variante a costruzione di servizi igienici e ampliamento porte (C.E. n° 159) con Autorizzazione d'uso del 3 Novembre 1981;

Concessione Edilizia n° 215 del 23 Febbraio 1979 per installazione insegna;

Concessione Edilizia n° 420 del 22 Dicembre 1980 modifiche interne a locale verniciatura;

Autorizzazione Edilizia n° 376 del 18 Dicembre 1986 per coloritura facciata edificio adibito a carrozzeria;

Concessione Edilizia n° 1136 del 5 Febbraio 1990 per formazione porta, sostituzione infissi e manutenzione tetto a locale adibito a carrozzeria;

Art.26 Legge n° 47/1985 del 5 Gennaio 1995 prot. n° 121 per modifiche interne;

Concessione Edilizia in Sanatoria n° 2355 del 22 Marzo 2000 per modifiche interne e di prospetto eseguite in difformità alla C.E. 159/78 e C.E. 420/80.

Per i successivi interventi di demolizione e ricostruzione (con la costruzione della consistenza immobiliare in oggetto e dell'attuale fabbricato del quale essa fa parte) sono stati rilasciati dal Comune di Capannoli i seguenti permessi edilizi:

Permesso di costruire n° 93 del 18 Giugno 2007 per demolizione e ricostruzione porzione di ex fabbricato artigianale da destinare alle residenze;

Permesso di costruire n° 139 del 5 Novembre 2008, quale variante in corso d'opera al P.C. n° 93/2007;

Permesso di costruire n° 252 del 11 Luglio 2011, quale variante in corso d'opera al P.C. n° 93/2007 e P.C. n° 139/2008;

D.I.A. n° 2761 del 25 Luglio 2011 prot. n° 7107 per completamento opere già autorizzate con P.C. 93/2007 e successive varianti;

Variante art.83 del 24 Febbraio 2012 prot. n° 1557 quale variante finale contestuale alla fine lavori parziale del 24 Febbraio 2012 prot. n° 1558 (per i posti auto coperti e beni condominiali);

Comunicazione di fine lavori e Attestazione di Abitabilità relativa all'appartamento in oggetto del 12 Giugno 2014 prot. n° 4144.

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.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati a suddetti titoli abilitativi sono emerse piccole difformità relative ai lucernari posti nell'angolo cottura e nel bagno che sono stati modificati sia nella conformazione che nella posizione di apertura.

Da colloquio con tecnico comunale è emerso che per le stesse dovrà essere presentato Permesso di Costruire in Sanatoria, purchè venga rispettato il rapporto aero-illuminante dei due locali, i cui oneri comunali e professionali sono valutabili in € 3.000,00 circa.

Si fa presente inoltre che alcune misure interne differiscono da quanto riportato nei disegni ma comunque le stesse non costituiscono violazione edilizia in quanto rientrano nella tolleranza del 2% delle misure previste dal titolo abilitativo, come disciplinato dall'art.34-bis del D.P.R. n° 380/2001.

In relazione alle verifiche di sanabilità di dette difformità registrate sull'immobile, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto - grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Ai beni sono stati assegnati i seguenti millesimi

Millesimi di proprietà separata - resede piano terreno sub.31

Appartamento millesimi 55,554

Posto auto coperto millesimi 5,868

Millesimi di proprietà separata - spazio di manovra interno piano seminterrato sub.65

Posto auto coperto millesimi 43,635

Millesimi scale - collegamento piano seminterrato - terra sub.62

Appartamento millesimi 45,444

Posto auto coperto millesimi 7,969

Millesimi scale - collegamento piano terra, piano primo sub.64

Appartamento millesimi 374,766

Millesimi ascensore sub.20

Appartamento millesimi 45,444

Posto auto coperto millesimi 7,969

Da comunicazione dell'Amministratore Condominiale si accerta per i beni in oggetto l'esistenza di oneri relativi al condominio, che al 4 Giugno 2021 ammontano complessivamente a € 152,18.



LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano 1



DESCRIZIONE

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale composto da 14 unità immobiliari disposto su tre piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato e sito a Capannoli, via San Rocco n° 19.

L'appartamento, raggiungibile da scala interna a comune con il sub.56 e ascensore condominiale, è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura e ampia terrazza, locale caldaia, disimpegno, due camere di cui una con locale doccia e bagno.

E' altresì compreso, in proprietà esclusiva, un posto auto coperto posto al piano seminterrato e più precisamente il quarto sulla sinistra a partire dall'ingresso carrabile, raggiungibile sia da scala che ascensore condominiali e avente accesso da strada comunale tramite sottopasso e resede a comune.

All'interno del resede condominiale sono stati individuati alcuni posti auto scoperti, non materialmente visibili sul posto destinati a parcheggio autoveicoli, uno dei quali viene assegnato in uso esclusivo all'appartamento in oggetto come da planimetria allegata e rappresentato in colore rosso.

Per miglior visione si fa riferimento alla documentazione fotografica allegata (Allegato n° 1).

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Per maggior completezza sono state richieste, oltre alla documentazione catastale, anche le note delle iscrizioni e trascrizioni.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Appartamento: beni di cui al lotto n° 6, **** Omissis ****, affaccio su altra proprietà, salvo altri.

Posto auto coperto: beni di cui al lotto n°1, beni di cui al lotto n° 8, spazio di manovra a comune, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	-----------------------------	---------	-------



Abitazione	85,20 mq	97,70 mq	1,00	97,70 mq	0,00 m	1
Terrazza	70,00 mq	70,00 mq	0,30	21,00 mq	0,00 m	1
Posto auto coperto	13,00 mq	13,00 mq	0,30	3,90 mq	2,40 m	S1
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				125,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/1995 al 21/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 3.936,95 Piano T Graffato alle p.lle 416 e 417
Dal 21/11/2006 al 24/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 3.936,95 Piano T Graffato alle p.lle 416 e 417
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 18 Categoria PF Piano T
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 25 Categoria PF Piano T
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 27 Categoria PF Piano 1
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 19 Categoria PF Piano T
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 21 Categoria PF Piano T
Dal 24/10/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 30 Categoria E Piano 2
Dal 24/10/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 22



		Categoria E Piano T
Dal 24/10/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 20 Categoria E Piano T
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 31 (ex p.lla 287 sub.18) Categoria E Piano S1
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 64 (ex p.lla 287 sub.25 e sub.27) Categoria E Piano T-1
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 62 (ex p.lla 287 sub.21) Categoria E Piano T-1-2
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 63 (ex p.lla 287 sub.21) Categoria E Piano T-1
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 57 (ex p.lla 287 sub.27) Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 94,00 mq Rendita € 475,14 Piano 1
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 65 (ex p.lla 287 sub.19) Categoria E Piano S1
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 35 (ex p.lla 287 sub.19) Categoria C6 Cl.U, Cons. 13,00 mq Superficie catastale 13,00 mq Rendita € 67,81 Piano S1

I dati catastali riportati nel verbale di pignoramento corrispondono a quelli riportati nelle attuali visure catastali (Allegato n° 2).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	287	57		A2	2	4 vani	94,00 mq	475,14 €	1	

	24	287	35		C6	U	13,00 mq	13,00 mq	67,81 €	S1	
--	----	-----	----	--	----	---	----------	----------	---------	----	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale dell'appartamento non corrisponde allo stato di fatto in quanto l'infisso di accesso alla terrazza è stato spostato ampliando così la zona giorno, è stata ampliata la camera matrimoniale usufruendo di parte del sottotetto ed è stato realizzato un vano doccia accessibile dalla camerina.

Pertanto sarà opportuno presentare presso l'Agenzia delle Entrate e Territorio di Pisa, nuova planimetria catastale per quanto sanabile (Allegato n° 4).

PARTI COMUNI

Vengono trasferiti tutti i diritti sulla proporzionale quota di comproprietà e condominio su tutti gli enti comuni condominiali come per Legge e per destinazione, tra cui senza derogare alle generalità l'ascensore rappresentato dalla p.lla 287 sub.20 (B.C.N.C. comune ai sub.24-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60 e 61), il ballatoio piano primo rappresentato dalla p.lla 287 sub.22 (B.C.N.C. comune ai sub.24-55-56-57-58 e 59) il resede rappresentato dalla p.lla 287 sub.31 (B.C.N.C. comune a tutti i sub.), la scala di accesso al piano terra rappresentata dalla p.lla 287 sub.62 (B.C.N.C. comune a tutti i sub.), scala piano primo-secondo rappresentata dal p.lla 287 sub.63 (B.C.N.C. comune ai sub.24-55-56-57-58-59-60 e 61), scala piano terra-primo rappresentata dalla p.lla 287 sub.64 (B.C.N.C. comune ai sub.56 e 57) e l'area di manovra rappresentata dalla p.lla 287 sub.65 (B.C.N.C. comune ai sub.32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47 e 48).

Restano espressamente escluse dalle parti condominiali le porzioni di sottotetto sovrastanti le unità immobiliari dell'ultimo piano dell'edificio, le quali sono di pertinenza esclusiva delle stesse, fermo restando l'accesso e l'uso ai fini degli ordinari interventi di manutenzione alle altre parti condominiali e per l'installazione e manutenzione delle antenne per la ricezione delle onde elettromagnetiche.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene descritto gode di servitù attive finora esercitate ed è gravato da servitù passive come da atti di provenienza e più precisamente le servitù nascenti dalla vendita frazionata del fabbricato e relative alle luci e vedute nonché a canalizzazioni e passaggi di tubature.

Lo scarico delle acque meteoriche della consistenza immobiliare in oggetto e del fabbricato di cui esse fa parte avviene attraverso la residua proprietà dell'esecutata, rappresentata dalla p.lla 733 C.T., si costituisce pertanto servitù di scarico di acque meteoriche a favore dell'unità immobiliare in oggetto e a carico della predetta particella, limitatamente a una porzione della larghezza costante di m 1,00, sita nella parte centrale del terreno.

La società esecutata si riserva per se e suoi aventi causa, la costituzione, senza il pagamento di ulteriori somme di denaro, a favore della citata zona di terreno di cui alla particella 733 e a carico del cortile condominiale rappresentato dal subalterno 31, nonché per quanto occorrente a carico della consistenza immobiliare in oggetto, servitù di edificare e mantenere edificato un nuovo fabbricato lungo il confine tra detta zona di terreno di sua residua proprietà ed il cortile condominiale; la stipula dell'atto costitutivo di detta servitù dovrà avvenire entro giorni trenta dalla richiesta per iscritto ad opera della odierna esecutata e/o suoi aventi causa, presso notaio da designarsi dal soggetto titolare del fondo dominante; spese, imposte e onorario dell'atto costitutivo della servitù cederanno a carico del soggetto titolare del fondo dominante. Il tutto come meglio riportato nell'atto di compravendita Notaio Casarosa



del 1 Agosto 2014 rep. n° 25343 riguardante la vendita da parte della società eseguita di un appartamento facente parte del complesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante dell'edificio risulta in cemento armato e solai in laterizio armato con copertura in elementi in cotto verniciati.

L'appartamento in oggetto si trova in generale in normale stato di manutenzione e conservazione anche se presenta alcune fessurazioni nelle pareti interne.

Dal sopralluogo effettuato, è stata verificata la presenza degli impianti elettrico, idraulico e termico, per i quali ne è stata dichiarata la conformità nella pratica di fine lavori e abitabilità del 12 Giugno 2014 prot. n° 4144, ma dalla sottoscritta è stato reperito il solo certificato dell'impianto elettrico.

In riferimento al D.L. n° 63 del 4 Giugno 2013, l'appartamento risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica e ricade in classe B, come riportato nel contratto di locazione, ma non reperito dalla sottoscritta.

Rimane da verificare la conformità della sicurezza antincendio del piano seminterrato, in riferimento all'esame progetto n° 8566 del 22 Giugno 2006.

La pavimentazione interna risulta in piastrelle di monocottura, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio con doppio vetrocamera.

Lo stesso è dotato di sanitari e caldaia installata nel vano adiacente la zona cottura.

I soffitti sono rivestiti in legno con travi a vista a eccezione del bagno e della camerina che non risulta soffittata.

L'intero piano seminterrato, adibito a posti auto coperti, si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione in quanto presenta sia umidità discendente dal soffitto che di risalita nelle pareti esterne con conseguente distacco di parti dell'intonaco.

Il complesso e le parti condominiali si trovano anch'esse in mediocre stato di conservazione e manutenzione, presentano evidenti infiltrazioni di acqua nella muratura con conseguente sbollatura e distacco della tinteggiatura, nonché la scala condominiale di accesso alle varie unità abitative risulta inagibile per il piano secondo, compreso la passerella di camminamento, in quanto presentano l'evidente deterioramento del rivestimento in legno dovuto all'assenza di una copertura sovrastante e pertanto in continua esposizione alle intemperie e agenti atmosferici che nel tempo hanno comportato un veloce degrado e rottura del legno stesso.

L'ascensore non risulta funzionante da quanto dichiaratomi dall'esecutata.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni risultano locati a Giusti Tania nata a Pontedera il 17 Agosto 1973, come da contratto di locazione stipulato in data 7 Maggio 2019 e registrato a Pontedera in data 9 Maggio 2019 al n° 1565 serie 3T.

La locazione è stabilita in € 3.240,00 annui, da corrispondere in rate mensili anticipate di € 270,00 e ha durata di otto anni a partire dal 1 Maggio 2019 al 30 Aprile 2027, con rinnovo tacito di quattro anni, salvo disdetta sei mesi prima della scadenza (Allegato n° 6).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1995 al 21/11/2006	**** Omissis ****	Atto di regolarizzazione di S.D.F. in S.N.C. e cessione di quote			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gaudiano	22/05/1995	13545	1510

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Volterra	03/06/1995	3201	2258
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/11/2006	**** Omissis ****	Atto di cessione di quote - modifica di patti sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Calderoni	21/11/2006	4034	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Volterra	30/11/2006	11420	6903
		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.

Atti di provenienza (Allegato n° 3)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Volterra aggiornate al 15/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a stato di avanzamento lavori
Iscritto a Volterra il 11/07/2007
Reg. gen. 6932 - Reg. part. 1867
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Capitale: € 1.500.000,00

Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.7 graffata alla p.lla 416 e p.lla 417, fra le altre.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Volterra il 27/05/2008
Reg. gen. 4805 - Reg. part. 984
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.7 graffata alla p.lla 416 e p.lla 417, fra le altre. Si fa presente che detta nota non risulta riportata nella Certificazione Notarile Notaio Messina Vitrano.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Volterra il 23/04/2013
Reg. gen. 2669 - Reg. part. 393
Quota: 1/1
Importo: € 470.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 235.000,00
Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.57 e p.lla 287 sub.35, p.lla 287 sub.20, p.lla 287 sub.22, p.lla 287 sub.30, p.lla 287 sub.31, p.lla 287 sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.64 e p.lla 287 sub.65, tra le altre.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Volterra il 31/12/2020
Reg. gen. 9286 - Reg. part. 6857
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.57, p.lla 287 sub.35, p.lla 287 sub.20, p.lla 287 sub.22, p.lla 287 sub.30, p.lla 287 sub.31, p.lla 287 sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.64 e p.lla 287 sub.65, tra le altre.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale**
Iscritto a Volterra il 02/04/2008
Reg. gen. 2950 - Reg. part. 524
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.
- **Erogazione parziale**
Iscritto a Volterra il 03/06/2008
Reg. gen. 4956 - Reg. part. 787
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.
- **Erogazione parziale**
Iscritto a Volterra il 11/08/2008

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Reg. gen. 7636 - Reg. part. 1129

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 23/12/2008

Reg. gen. 11501 - Reg. part. 1724

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 17/04/2009

Reg. gen. 2816 - Reg. part. 525

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 28/05/2009

Reg. gen. 3996 - Reg. part. 733

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 30/09/2009

Reg. gen. 7507 - Reg. part. 1287

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 17/05/2010

Reg. gen. 4198 - Reg. part. 669

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 28/12/2011

Reg. gen. 9481 - Reg. part. 1331

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2098 - Reg. part. 272

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Relativamente alla p.lla 287 sub.57 e p.lla 287 sub.35, p.lla 287 sub.20, p.lla 287 sub.22, p.lla 287 sub.30, p.lla 287 sub.31, p.lla 287 sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.64 e p.lla 287 sub.65, tra le altre. Iscrizione del 27 Maggio 2008 reg. part. n° 984.

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012



Reg. gen. 2096 - Reg. part. 270

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

Contro **** Omissis ****

Note: Importo ipoteca da € 3.000.000,00 a € 2.980.000,00 di di capitale da € 1.500.000,00 a € 1.490.000,00. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2099 - Reg. part. 273

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

Contro **** Omissis ****

Note: Importo ipoteca da € 2.980.000,00 a € 2.870.000,00 di cui di capitale da € 1.490.000,00 a € 1.435.000,00. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2097 - Reg. part. 271

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

Contro **** Omissis ****

Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.31, p.lla 287 sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.20, p.lla 287 22, p.lla 287 sub.30, p.lla 287 sub.64 e p.lla 287 sub.65, fra le altre. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2100 - Reg. part. 274

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Volterra il 19/12/2012

Reg. gen. 8753 - Reg. part. 1359

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

Contro **** Omissis ****

Note: Importo ipoteca da € 2.870.000,00 a € 2.740.000,00 di cui di capitale da € 1.435.000,00 a € 1.370.000,00. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 19/12/2012

Reg. gen. 8752 - Reg. part. 1358

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione a saldo**

Iscritto a Volterra il 26/04/2013

Reg. gen. 2711 - Reg. part. 346

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 08/08/2014

Reg. gen. 5134 - Reg. part. 605

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 08/08/2014

Reg. gen. 5135 - Reg. part. 606

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.20, p.lla 287 sub.22, p.lla 287 sub.30, p.lla 287 sub.31, p.lla 287 sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.64 e p.lla 287 sub.65, fra le altre. Iscrizione del 23 Aprile 2013 reg. part. n° 393.

Quanto sopra è desumibile dalla Certificazione Notarile Notaio Messina Vitrano e dalle note delle iscrizioni e trascrizioni dell'Agenzia delle Entrate e Territorio di Volterra (Allegato n° 5).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Per il fabbricato originario di cui i beni in oggetto fanno parte sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

Nulla Osta n° 82 rilasciato dal Comune di Capannoli in data 28 Luglio 1959 per costruzione di laboratorio con relativo Attestato di Agibilità del 7 Maggio 1960;

Nulla Osta n° 212 del 31 Maggio 1963 per ampliamento laboratorio di falegnameria con Autorizzazione di Abitabilità del 10 Aprile 1969;

Nulla Osta n° 262 del 15 Aprile 1964 per ampliamento laboratorio per falegname con Certificato di Agibilità del 10 Aprile 1969;

Nulla Osta n° 569 del 14 Agosto 1968 per ampliamento fabbricato e costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 21 Agosto 1972;

Nulla Osta n° 762 del 16 Novembre 1970 per sistemazione interna uffici mobilificio con Dichiarazione di Abitabilità del 26 Ottobre 1973;

Nulla Osta n° 927 del 27 Marzo 1972 per ampliamento stabilimento per costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 26 Ottobre 1973;

Concessione Edilizia n° 159 del 7 Ottobre 1978 per modifiche interne di fabbricato artigianale;

Concessione Edilizia n° 311 del 28 Agosto 1979 per lavori di variante a costruzione di servizi igienici e ampliamento porte (C.E. n° 159) con Autorizzazione d'uso del 3 Novembre 1981;

Concessione Edilizia n° 215 del 23 Febbraio 1979 per installazione insegna;

Concessione Edilizia n° 420 del 22 Dicembre 1980 modifiche interne a locale verniciatura;

Autorizzazione Edilizia n° 376 del 18 Dicembre 1986 per coloritura facciata edificio adibito a carrozzeria;

Concessione Edilizia n° 1136 del 5 Febbraio 1990 per formazione porta, sostituzione infissi e manutenzione tetto a locale adibito a carrozzeria;

Art.26 Legge n° 47/1985 del 5 Gennaio 1995 prot. n° 121 per modifiche interne;

Concessione Edilizia in Sanatoria n° 2355 del 22 Marzo 2000 per modifiche interne e di prospetto eseguite in difformità alla C.E. 159/78 e C.E. 420/80.

Per i successivi interventi di demolizione e ricostruzione (con la costruzione della consistenza immobiliare in oggetto e dell'attuale fabbricato del quale essa fa parte) sono stati rilasciati dal Comune di Capannoli i seguenti permessi edilizi:

Permesso di costruire n° 93 del 18 Giugno 2007 per demolizione e ricostruzione porzione di ex fabbricato artigianale da destinare alle residenze;

Permesso di costruire n° 139 del 5 Novembre 2008, quale variante in corso d'opera al P.C. n° 93/2007;

Permesso di costruire n° 252 del 11 Luglio 2011, quale variante in corso d'opera al P.C. n° 93/2007 e P.C. n° 139/2008;

D.I.A. n° 2761 del 25 Luglio 2011 prot. n° 7107 per completamento opere già autorizzate con P.C. 93/2007 e successive varianti;

Variante art.83 del 24 Febbraio 2012 prot. n° 1557 quale variante finale contestuale alla fine lavori parziale del 24 Febbraio 2012 prot. n° 1558 (per i posti auto coperti e beni condominiali);

Comunicazione di fine lavori parziale relativo all'immobile in oggetto del 18 Gennaio 2013 prot. n° 509 e Attestazione di Abitabilità del 18 Gennaio 2013 prot. n° 510.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai suddetti titoli sono emerse alcune difformità interne ed esterne relativamente all'appartamento e più precisamente è stato spostato l'infisso esterno di accesso alla terrazza con il conseguente ampliamento della zona giorno, è stata ampliata la camera matrimoniale, è stato creato un locale doccia con predisposizione di tutti sanitari accessibile dalla camerina nonchè è stato modificato il lucernario di quest'ultima oltre alla demolizione del ripostiglio.

Da colloquio con tecnico comunale è emerso che per le stesse dovrà essere presentato Permesso di Costruire in Sanatoria a patto che la camera matrimoniale venga ridimensionata realizzando una parete nel punto avente altezza ml 1,80, la camerina dovrà essere considerato studio in quanto il lucernario non garantisce il rapporto aero-illuminante minimo necessario nonchè il locale doccia non potrà essere sanato come servizio igienico poichè non rispetta i requisiti igienico-sanitari e pertanto dovrà essere considerato come vano sottotetto.

Gli oneri professionali e comunali, comprensivi di sanzione e costo di costruzione relativo all'ampliamento, ammontano a € 5.000,00 circa.

In relazione alle verifiche di sanabilità di dette difformità registrate sull'immobile, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto - grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Ai beni sono stati assegnati i seguenti millesimi

Millesimi di proprietà separata - resede piano terreno sub.31

Appartamento millesimi 92,680

Posto auto coperto millesimi 6,357



Millesimi di proprietà separata - spazio di manovra interno piano seminterrato sub.65

Posto auto coperto millesimi 47,276

Millesimi scale - collegamento piano seminterrato - terra sub.62

Appartamento millesimi 75,815

Posto auto coperto millesimi 8,634

Millesimi scale - collegamento piano terra, piano primo sub.64

Appartamento millesimi 625,234

Millesimi ascensore sub.20

Appartamento millesimi 75,815

Posto auto coperto millesimi 8,634

Da comunicazione dell'Amministratore Condominiale si accerta per i beni in oggetto l'esistenza di oneri relativi al condominio, che al 4 Giugno 2021 ammontano complessivamente a € 245,37.



LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano 1-2

DESCRIZIONE

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano primo e sottotetto di un più ampio fabbricato condominiale composto da 14 unità immobiliari disposto su tre piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato e sito a Capannoli, via San Rocco n° 19.

L'appartamento, raggiungibile da scala esterna e ascensore condominiali, è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura e terrazza, disimpegno, due camere di cui una con accesso alla terrazza, ripostiglio e bagno, al piano secondo, raggiungibile da scala interna, si trova un ampio vano sottotetto con soffitto a cupola e avente altezza massima nel punto centrale di ml 2,09, oltre a terrazza a tasca.

E' altresì compreso, in proprietà esclusiva, un posto auto coperto posto al piano seminterrato e più precisamente il terzo sulla sinistra a partire dall'ingresso carrabile, raggiungibile sia da scala che ascensore condominiali e avente accesso da strada comunale tramite sottopasso e resede a comune.

All'interno del resede condominiale sono stati individuati alcuni posti auto scoperti, non materialmente visibili sul posto destinati a parcheggio autoveicoli, uno dei quali viene assegnato in uso esclusivo all'appartamento in oggetto come da planimetria allegata e rappresentato in colore rosso.

Per miglior visione si fa riferimento alla documentazione fotografica allegata (Allegato n° 1).

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Per maggior completezza sono state richieste, oltre alla documentazione catastale, anche le note delle iscrizioni e trascrizioni.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Appartamento: **** Omissis ****, passerella a comune, affaccio su resede a comune, salvo altri.

Posto auto coperto: beni di cui al lotto n° 7, beni di cui al lotto n° 11, spazio di manovra a comune, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	-----------------------------	---------	-------

Abitazione	64,15 mq	80,10 mq	1,00	80,10 mq	2,73 m	1
Sottotetto	52,40 mq	69,10 mq	0,30	20,70 mq	0,00 m	2
Posto auto coperto	13,00 mq	13,00 mq	0,30	3,90 mq	0,00 m	S1
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	0,00 m	T
Terrazze	15,35 mq	15,35 mq	0,25	3,84 mq	0,00 m	1-2
Totale superficie convenzionale:				110,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/1995 al 21/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 3.936,95 Piano T Graffato alle p.lle 416 e 417
Dal 21/11/2006 al 24/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 3.936,95 Piano T Graffato alle p.lle 416 e 417
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 25 Categoria PF Piano T
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 18 Categoria PF Piano T
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 28 Categoria PF Piano 1-2
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 27 Categoria PF Piano 1
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 21 Categoria PF Piano T
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 19 Categoria PF Piano T



Dal 24/10/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 30 Categoria E Piano 2
Dal 24/10/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 22 Categoria E Piano T
Dal 24/10/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 20 Categoria E Piano T
Dal 22/11/2011 al 21/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 65 (ex p.lla 287 sub.19) Categoria E Piano S1
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 31 (ex p.lla 287 sub.18) Categoria E Piano S1
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 64 (ex p.lla 287 sub.25 e sub.27) Categoria E Piano T-1
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 62 (ex p.lla 287 sub.21) Categoria E Piano T-1-2
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 34 (ex p.lla 287 sub.19) Categoria C6 Cl.U, Cons. 13,00 mq Superficie catastale 13,00 mq Rendita € 67,81 Piano S1
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 59 (ex p.lla 287 sub.28) Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 82,00 mq Rendita € 593,93 Piano 1-2
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 63 (ex p.lla 287 sub.21) Categoria E Piano T-1

I dati catastali riportati nel verbale di pignoramento corrispondono a quelli riportati nelle attuali visure catastali (Allegato n° 2).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	287	34		C6	U	13,00 mq	13,00 mq	67,81 €	S1	
	24	287	59		A2	2	5 vani	82,00 mq	593,93 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si fa presente che nella planimetria catastale dell'appartamento, la scala di accesso al piano sottotetto è stata modificata nella conformazione, ma si ritiene la stessa planimetria conforme in quanto detta modifica non influisce sulla consistenza del bene (Allegato n° 4).

PARTI COMUNI

Vengono trasferiti tutti i diritti sulla proporzionale quota di comproprietà e condominio su tutti gli enti comuni condominiali come per Legge e per destinazione, tra cui senza derogare alle generalità l'ascensore rappresentato dalla p.lla 287 sub.20 (B.C.N.C. comune ai sub.24-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60 e 61), il ballatoio piano primo rappresentato dalla p.lla 287 sub.22 (B.C.N.C. comune ai sub.24-55-56-57-58 e 59) il resede rappresentato dalla p.lla 287 sub.31 (B.C.N.C. comune a tutti i sub.), la scala di accesso al piano terra rappresentata dalla p.lla 287 sub.62 (B.C.N.C. comune a tutti i sub.), scala piano primo-secondo rappresentata dal p.lla 287 sub.63 (B.C.N.C. comune ai sub.24-55-56-57-58-59-60 e 61) e l'area di manovra rappresentata dalla p.lla 287 sub.65 (B.C.N.C. comune ai sub.32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47 e 48).

Restano espressamente escluse dalle parti condominiali le porzioni di sottotetto sovrastanti le unità immobiliari dell'ultimo piano dell'edificio, le quali sono di pertinenza esclusiva delle stesse, fermo restando l'accesso e l'uso ai fini degli ordinari interventi di manutenzione alle altre parti condominiali e per l'installazione e manutenzione delle antenne per la ricezione delle onde elettromagnetiche.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene descritto gode di servitù attive finora esercitate ed è gravato da servitù passive come da atti di provenienza e più precisamente le servitù nascenti dalla vendita frazionata del fabbricato e relative alle luci e vedute nonché a canalizzazioni e passaggi di tubature.

Lo scarico delle acque meteoriche della consistenza immobiliare in oggetto e del fabbricato di cui esse fa parte avviene attraverso la residua proprietà dell'esecutata, rappresentata dalla p.lla 733 C.T., si costituisce pertanto servitù di scarico di acque meteoriche a favore dell'unità immobiliare in oggetto e a carico della predetta particella, limitatamente a una porzione della larghezza costante di m 1,00, sita nella parte centrale del terreno.

La società esecutata si riserva per se e suoi aventi causa, la costituzione, senza il pagamento di ulteriori somme di denaro, a favore della citata zona di terreno di cui alla particella 733 e a carico del cortile condominiale rappresentato dal subalterno 31, nonché per quanto occorrente a carico della consistenza immobiliare in oggetto, servitù di edificare e mantenere edificato un nuovo fabbricato lungo il confine tra detta zona di terreno di sua residua proprietà ed il cortile condominiale; la stipula dell'atto costitutivo di detta servitù dovrà avvenire entro giorni trenta dalla richiesta per iscritto ad opera della odierna esecutata e/o suoi aventi causa, presso notaio da designarsi dal soggetto titolare del fondo dominante; spese, imposte e onorario dell'atto costitutivo della servitù cederanno a carico del soggetto titolare del fondo dominante.



Il tutto come meglio riportato nell'atto di compravendita Notaio Casarosa del 1 Agosto 2014 rep. n° 25343 riguardante la vendita da parte della società eseguita di un appartamento facente parte del complesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante dell'edificio risulta in cemento armato e solai in laterizio armato con copertura in elementi in cotto verniciati. L'appartamento in oggetto si trova in generale in normale stato di manutenzione e conservazione.

Dal sopralluogo effettuato, è stata verificata la presenza degli impianti elettrico, idraulico e termico, per i quali ne è stata dichiarata la conformità nella pratica di fine lavori e abitabilità del 12 Giugno 2014 prot. n° 4144, ma dalla sottoscritta è stato reperito il solo certificato dell'impianto elettrico.

In riferimento al D.L. n° 63 del 4 Giugno 2013, l'appartamento risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica e ricade in classe B, come riportato nel contratto di locazione, ma non reperito dalla sottoscritta.

Rimane da verificare la conformità della sicurezza antincendio del piano seminterrato, in riferimento all'esame progetto n° 8566 del 22 Giugno 2006.

La pavimentazione interna risulta in piastrelle di monocottura, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio con doppio vetrocamera e oscuranti a libro.

Lo stesso è dotato di sanitari e caldaia installata nella zona cottura, si fa presente che nella camera risulta mancante parte del battiscopa.

L'intero piano seminterrato, adibito a posti auto coperti, si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione in quanto presenta sia umidità discendente dal soffitto che di risalita nelle pareti esterne con conseguente distacco di parti dell'intonaco.

Il complesso e le parti condominiali si trovano anch'esse in mediocre stato di conservazione e manutenzione, presentano evidenti infiltrazioni di acqua nella muratura con conseguente sbollatura e distacco della tinteggiatura, nonché la scala condominiale di accesso alle varie unità abitative risulta inagibile per il piano secondo, compreso la passerella di camminamento, in quanto presentano l'evidente deterioramento del rivestimento in legno dovuto all'assenza di una copertura sovrastante e pertanto in continua esposizione alle intemperie e agenti atmosferici che nel tempo hanno comportato un veloce degrado e rottura del legno stesso. L'ascensore non risulta funzionante da quanto dichiaratomi dall'esecutata.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni risultano locati a Giusti Mirello nato a Capannoli il 13 Aprile 1943 e Nencioni Franca nata a Palaia il 26 Maggio 1946, come da contratto di locazione stipulato in data 9 Maggio 2019 e registrato a Pontedera al n° 1644 serie 3T.

La locazione è stabilita in € 3.480,00 annui, da corrispondere in rate mensili anticipate di € 290,00 e ha durata di otto anni a partire dal 1 Maggio 2019 al 30 Aprile 2027, con rinnovo tacito di quattro anni, salvo disdetta sei mesi prima della scadenza (Allegato n° 6).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1995 al 21/11/2006	**** Omissis ****	Atto di regolarizzazione di S.D.F. in S.N.C. e cessione di quote			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gaudiano	22/05/1995	13545	1510

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Volterra	03/06/1995	3201	2258
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/11/2006	**** Omissis ****	Atto di cessione di quote - modifica di patti sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Calderoni	21/11/2006	4034	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Volterra	30/11/2006	11420	6903
		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.

Atti di provenienza (Allegato n° 3)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Volterra aggiornate al 15/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a stato di avanzamento lavori
Iscritto a Volterra il 11/07/2007
Reg. gen. 6932 - Reg. part. 1867
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Capitale: € 1.500.000,00

Note: C.F. foglio 24 p.la 287 sub.7 graffata alla p.la 416 e p.la 417, fra le altre.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Volterra il 27/05/2008
Reg. gen. 4805 - Reg. part. 984
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Note: C.F. foglio 24 p.la 287 sub.7 graffata alla p.la 416 e p.la 417, fra le altre. Si fa presente che detta nota non risulta riportata nella Certificazione Notarile Notaio Messina Vitrano.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Volterra il 23/04/2013
Reg. gen. 2669 - Reg. part. 393
Quota: 1/1
Importo: € 470.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 235.000,00
Note: C.F. foglio 24 p.la 287 sub.59 e p.la 287 sub.34, p.la 287 sub.20, p.la 287 sub.22, p.la 287 sub.30, p.la 287 sub.31, p.la 287 sub.62, p.la 287 sub.63, p.la 287 sub.64 e p.la 287 sub.65, tra le altre.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Volterra il 31/12/2020
Reg. gen. 9286 - Reg. part. 6857
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: C.F. foglio 24 p.la 287 sub.59, p.la 287 sub.34, p.la 287 sub.20, p.la 287 sub.22, p.la 287 sub.30, p.la 287 sub.31, p.la 287 sub.62, p.la 287 sub.63, p.la 287 sub.64 e p.la 287 sub.65, tra le altre.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale**
Iscritto a Volterra il 02/04/2008
Reg. gen. 2950 - Reg. part. 524
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.
- **Erogazione parziale**
Iscritto a Volterra il 03/06/2008
Reg. gen. 4956 - Reg. part. 787
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.
- **Erogazione parziale**
Iscritto a Volterra il 11/08/2008

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Reg. gen. 7636 - Reg. part. 1129

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 23/12/2008

Reg. gen. 11501 - Reg. part. 1724

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 17/04/2009

Reg. gen. 2816 - Reg. part. 525

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 28/05/2009

Reg. gen. 3996 - Reg. part. 733

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 30/09/2009

Reg. gen. 7507 - Reg. part. 1287

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 17/05/2010

Reg. gen. 4198 - Reg. part. 669

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 28/12/2011

Reg. gen. 9481 - Reg. part. 1331

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2098 - Reg. part. 272

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Relativamente alla p.lla 287 sub.59 e p.lla 287 sub.34, p.lla 287 sub.20, p.lla 287 sub.22, p.lla 287 sub.30, p.lla 287 sub.31, p.lla 287 sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.64 e p.lla 287 sub.65, tra le altre. Iscrizione del 27 Maggio 2008 reg. part. n° 984.

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012



Reg. gen. 2096 - Reg. part. 270

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

Contro **** Omissis ****

Note: Importo ipoteca da € 3.000.000,00 a € 2.980.000,00 di di capitale da € 1.500.000,00 a € 1.490.000,00. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2099 - Reg. part. 273

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

Contro **** Omissis ****

Note: Importo ipoteca da € 2.980.000,00 a € 2.870.000,00 di cui di capitale da € 1.490.000,00 a € 1.435.000,00. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2097 - Reg. part. 271

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

Contro **** Omissis ****

Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.31, p.lla 287 sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.20, p.lla 287 22, p.lla 287 sub.30, p.lla 287 sub.64 e p.lla 287 sub.65; C.T. foglio 24 p.lla 733, fra le altre. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2100 - Reg. part. 274

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Volterra il 19/12/2012

Reg. gen. 8753 - Reg. part. 1359

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

Contro **** Omissis ****

Note: Importo ipoteca da € 2.870.000,00 a € 2.740.000,00 di cui di capitale da € 1.435.000,00 a € 1.370.000,00. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 19/12/2012

Reg. gen. 8752 - Reg. part. 1358

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione a saldo**

Iscritto a Volterra il 26/04/2013

Reg. gen. 2711 - Reg. part. 346

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 08/08/2014

Reg. gen. 5134 - Reg. part. 605

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 08/08/2014

Reg. gen. 5135 - Reg. part. 606

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.20, p.lla 287 sub.22, p.lla 287 sub.30, p.lla 287 sub.31, p.lla 287 sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.64 e p.lla 287 sub.65, fra le altre. Iscrizione del 23 Aprile 2013 reg. part. n° 393.

Quanto sopra è desumibile dalla Certificazione Notarile Notaio Messina Vitrano e dalle note delle iscrizioni e trascrizioni dell'Agenzia delle Entrate e Territorio di Volterra (Allegato n° 5).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Per il fabbricato originario di cui i beni in oggetto fanno parte sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

Nulla Osta n° 82 rilasciato dal Comune di Capannoli in data 28 Luglio 1959 per costruzione di laboratorio con relativo Attestato di Agibilità del 7 Maggio 1960;

Nulla Osta n° 212 del 31 Maggio 1963 per ampliamento laboratorio di falegnameria con Autorizzazione di Abitabilità del 10 Aprile 1969;

Nulla Osta n° 262 del 15 Aprile 1964 per ampliamento laboratorio per falegname con Certificato di Agibilità del 10 Aprile 1969;

Nulla Osta n° 569 del 14 Agosto 1968 per ampliamento fabbricato e costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 21 Agosto 1972;

Nulla Osta n° 762 del 16 Novembre 1970 per sistemazione interna uffici mobilificio con Dichiarazione di Abitabilità del 26 Ottobre 1973;

Nulla Osta n° 927 del 27 Marzo 1972 per ampliamento stabilimento per costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 26 Ottobre 1973;

Concessione Edilizia n° 159 del 7 Ottobre 1978 per modifiche interne di fabbricato artigianale;

Concessione Edilizia n° 311 28 Agosto 1979 per lavori di variante a costruzione di servizi igienici e ampliamento porte (C.E. n° 159) con Autorizzazione d'uso del 3 Novembre 1981;

Concessione Edilizia n° 215 del 23 Febbraio 1979 per installazione insegna;

Concessione Edilizia n° 420 del 22 Dicembre 1980 modifiche interne a locale verniciatura;

Autorizzazione Edilizia n° 376 del 18 Dicembre 1986 per coloritura facciata edificio adibito a carrozzeria;

Concessione Edilizia n° 1136 del 5 Febbraio 1990 per formazione porta, sostituzione infissi e manutenzione tetto a locale adibito a carrozzeria;

Art.26 Legge n° 47/1985 del 5 Gennaio 1995 prot. n° 121 per modifiche interne;

Concessione Edilizia in Sanatoria n° 2355 del 22 Marzo 2000 per modifiche interne e di prospetto eseguite in difformità alla C.E. 159/78 e C.E. 420/80.

Per i successivi interventi di demolizione e ricostruzione (con la costruzione della consistenza immobiliare in oggetto e dell'attuale fabbricato del quale essa fa parte) sono stati rilasciati dal Comune di Capannoli i seguenti permessi edilizi:

Permesso di costruire n° 93 del 18 Giugno 2007 per demolizione e ricostruzione porzione di ex fabbricato artigianale da destinare alle residenze;

Permesso di costruire n° 139 del 5 Novembre 2008, quale variante in corso d'opera al P.C. n° 93/2007;

Permesso di costruire n° 252 del 11 Luglio 2011, quale variante in corso d'opera al P.C. n° 93/2007 e P.C. n° 139/2008; D.I.A. n° 2761 del 25 Luglio 2011 prot. n° 7107 per completamento opere già

autorizzate con P.C. 93/2007 e successive varianti;
Variante art.83 del 24 Febbraio 2012 prot. n° 1557 quale variante finale contestuale alla fine lavori parziale del 24 Febbraio 2012 prot. n° 1558 (per i posti auto coperti e beni condominiali);
Comunicazione di fine lavori e Attestazione di Abitabilità relativa all'appartamento in oggetto del 12 Giugno 2014 prot. n° 4144.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati a suddetti titoli abilitativi è emersa la mancanza della scala interna che porta al sottotetto.

Da colloquio con tecnico comunale è emerso che per tale opera dovrà essere presentato Permesso a Costruire in Sanatoria, i cui oneri comunali e professionali sono valutabili in € 3.000,00 circa.

Da precisare che, probabilmente, sarà applicato anche il costo di costruzione relativo all'aumento parziale di volume del sottotetto, il tutto però da verificare nello specifico al momento della richiesta di sanatoria.

Si fa presente inoltre che alcune misure interne differiscono da quanto riportato nei disegni ma comunque le stesse non costituiscono violazione edilizia in quanto rientrano nella tolleranza del 2% delle misure previste dal titolo abilitativo, come disciplinato dall'art.34-bis del D.P.R. n° 380/2001.

In relazione alle verifiche di sanabilità di dette difformità registrate sull'immobile, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto - grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Ai beni sono stati assegnati i seguenti millesimi

Millesimi di proprietà separata - resede piano terreno sub.31

Appartamento millesimi 73,719

Posto auto coperto millesimi 6,357

Millesimi di proprietà separata - spazio di manovra interno piano seminterrato sub.65

Posto auto coperto millesimi 47,276

Millesimi di proprietà separata - ballatoio piano primo sub.22

Appartamento millesimi 289,195

Millesimi scale - collegamento piano seminterrato - terra sub.62

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Appartamento millesimi 60,304

Posto auto coperto millesimi 8,634

Millesimi scale - collegamento piano terra, piano primo, piano secondo sub.63

Appartamento millesimi 145,041

Millesimi ascensore sub.20

Appartamento millesimi 60,304

Posto auto coperto millesimi 8,634

Da comunicazione dell'Amministratore Condominiale si accerta per i beni in oggetto l'esistenza di oneri relativi al condominio, che al 4 Giugno 2021 ammontano complessivamente a € 198,39.



LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano 2-3



DESCRIZIONE

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano secondo e sottotetto di un più ampio fabbricato condominiale composto da 14 unità immobiliari disposto su tre piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato e sito a Capannoli, via San Rocco n° 19.

L'appartamento, raggiungibile da scala e ascensore condominiali, è composto da piccolo ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere di cui una con accesso alla loggia e bagno oltre ad ampio sottotetto e terrazza a tasca, raggiungibili da scala interna.

E' altresì compreso, in proprietà esclusiva, un posto auto coperto posto al piano seminterrato e più precisamente il penultimo sulla destra a partire dall'ingresso carrabile, raggiungibile sia da scala che ascensore condominiali e avente accesso da strada comunale tramite sottopasso e resede a comune.

All'interno del resede condominiale sono stati individuati alcuni posti auto scoperti, non materialmente visibili sul posto destinati a parcheggio autoveicoli, uno dei quali viene assegnato in uso esclusivo all'appartamento in oggetto come da planimetria allegata e rappresentato in colore rosso.

Da precisare che, come predetto, l'accesso allo stesso è consentito da scala e/o ascensore condominiali, quest'ultimo non funzionante e pertanto il solo accesso, al momento del sopralluogo, risultava possibile solo da scala esterna e passerella con struttura in acciaio e sovrastanti listelli in legno semplicemente imbullonati senza alcun supporto a protezione sottostante.

Considerando inoltre che le stesse sono state realizzate all'interno del resede condominiale senza alcuna copertura sovrastante e pertanto in continua esposizione alle intemperie e agenti atmosferici che nel tempo hanno comportato un veloce degrado e deterioramento del legno stesso, dovuto anche probabilmente alla mancanza di un idoneo trattamento del materiale.

Per tale motivo non è stato impossibile accedere all'appartamento poiché la porzione di scala e passerella di camminamento risultavano visibilmente pericolanti, come documentato dalla documentazione fotografica che si allega (Allegato n° 1).

La composizione interna dell'unità immobiliare è stata desunta dagli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi rilasciati.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Per maggior completezza sono state richieste, oltre alla documentazione catastale, anche le note delle iscrizioni e trascrizioni.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Appartamento: beni di cui al lotto n° 10, passerella di camminamento a comune, affaccio su resede a comune, salvo altri.

Posto auto: **** Omissis ****, beni di cui al lotto n° 13, spazio di manovra a comune, salvo altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,70 mq	65,90 mq	1,00	65,90 mq	0,00 m	2
Sottotetto	44,60 mq	60,60 mq	0,30	18,18 mq	0,00 m	3
Terrazza e loggia	12,20 mq	12,20 mq	0,25	3,05 mq	0,00 m	2-3
Posto auto coperto	15,00 mq	15,00 mq	0,30	4,50 mq	2,40 m	S1
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				94,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,03 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Suddette consistenze sono state rilevate dagli elaborati grafici allegati alla Variante art.83 del 24 Febbraio 2012 prot. n° 1557 quale variante finale.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/1995 al 21/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 3.936,95 Piano T Graffato alle p.lle 416 e 417
Dal 21/11/2006 al 24/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 3.936,95 Piano T Graffato alle p.lle 416 e 417
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 25 Categoria PF Piano T
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 18 Categoria PF Piano T
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 29



		Categoria PF Piano 2-3
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 287, Sub. 27 Categoria PF Piano 1
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 287, Sub. 21 Categoria PF Piano T
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 287, Sub. 19 Categoria PF Piano T
Dal 24/10/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 287, Sub. 30 Categoria E Piano 2
Dal 24/10/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 287, Sub. 22 Categoria E Piano T
Dal 24/10/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 287, Sub. 20 Categoria E Piano T
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 287, Sub. 64 (ex p.lla 287 sub.25 e sub.27) Categoria E Piano T-1
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 287, Sub. 62 (ex p.lla 287 sub.21) Categoria E Piano T-1-2
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 287, Sub. 60 (ex p.lla 287 sub.29) Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 70,00 mq Rendita € 593,93 Piano 2-3
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 287, Sub. 65 (ex p.lla 287 sub.19) Categoria E Piano S1
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 287, Sub. 40 (ex p.lla 287 sub.19) Categoria C6 Cl.U, Cons. 15,00 mq Superficie catastale 15,00 mq Rendita € 78,24 Piano S1
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 287, Sub. 63 (ex p.lla 287 sub.21) Categoria E Piano T-1



I dati catastali riportati nel verbale di pignoramento corrispondono a quelli riportati nelle attuali visure catastali (Allegato n° 2).

DATI CATASTALI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	24	287	40		C6	U	15,00 mq	15,00 mq	78,24 €	S1		
	24	287	60		A2	2	5 vani	70,00 mq	593,93 €	2-3		

Corrispondenza catastale

Si precisa che non è stato possibile verificare la conformità catastale dell'appartamento in quanto inaccessibile (Allegato n° 4).

PARTI COMUNI

Vengono trasferiti tutti i diritti sulla proporzionale quota di comproprietà e condominio su tutti gli enti comuni condominiali come per Legge e per destinazione, tra cui senza derogare alle generalità l'ascensore rappresentato dalla p.lla 287 sub.20 (B.C.N.C. comune ai sub.24-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60 e 61), il ballatoio piano secondo rappresentato dalla p.lla 287 sub.30 (B.C.N.C. comune ai sub.60 e 61) il resede rappresentato dalla p.lla 287 sub.31 (B.C.N.C. comune a tutti i sub.), la scala di accesso al piano terra rappresentata dalla p.lla 287 sub.62 (B.C.N.C. comune a tutti i sub.), scala piano primo-secondo rappresentata dal p.lla 287 sub.63 (B.C.N.C. comune ai sub.24-55-56-57-58-59-60 e 61), e l'area di manovra rappresentata dalla p.lla 287 sub.65 (B.C.N.C. comune ai sub.32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47 e 48).

Restano espressamente escluse dalle parti condominiali le porzioni di sottotetto sovrastanti le unità immobiliari dell'ultimo piano dell'edificio, le quali sono di pertinenza esclusiva delle stesse, fermo restando l'accesso e l'uso ai fini degli ordinari interventi di manutenzione alle altre parti condominiali e per l'installazione e manutenzione delle antenne per la ricezione delle onde elettromagnetiche.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene descritto gode di servitù attive finora esercitate ed è gravato da servitù passive come da atti di provenienza e più precisamente le servitù nascenti dalla vendita frazionata del fabbricato e relative alle luci e vedute nonché a canalizzazioni e passaggi di tubature. Lo scarico delle acque meteoriche della consistenza immobiliare in oggetto e del fabbricato di cui esse fa parte avviene attraverso la residua proprietà dell'esecutata, rappresentata dalla p.lla 733 C.T., si costituisce pertanto servitù di scarico di acque meteoriche a favore dell'unità immobiliare in oggetto e a carico della predetta particella, limitatamente a una porzione della larghezza costante di m 1,00, sita nella parte centrale del terreno. La società esecutata si riserva per se e suoi aventi causa, la costituzione, senza il pagamento di ulteriori somme di denaro, a favore della citata zona di terreno di cui alla particella 733 e a carico del cortile condominiale rappresentato dal subalterno 31, nonché per quanto occorrente a carico della consistenza immobiliare in oggetto, servitù di edificare e mantenere edificato un nuovo fabbricato lungo il confine tra detta zona di terreno di sua residua proprietà ed il cortile condominiale; la stipula dell'atto



costitutivo di detta servitù dovrà avvenire entro giorni trenta dalla richiesta per iscritto ad opera della odierna eseguita e/o suoi aventi causa, presso notaio da designarsi dal soggetto titolare del fondo dominante; spese, imposte e onorario dell'atto costitutivo della servitù cederanno a carico del soggetto titolare del fondo dominante. Il tutto come meglio riportato nell'atto di compravendita Notaio Casarosa del 1 Agosto 2014 rep. n° 25343 riguardante la vendita da parte della società eseguita di un appartamento facente parte del complesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante dell'edificio risulta in cemento armato e solai in laterizio armato con copertura in elementi in cotto verniciati.

Per l'appartamento in oggetto la sottoscritta non è in grado di descrivere lo stato di manutenzione e conservazione così come le caratteristiche e finiture interne poichè non visionato, a causa della pericolosità di utilizzo di parte di scala e passerella di camminamento condominiali.

Rimane da verificare la conformità della sicurezza antincendio del piano seminterrato, in riferimento all'esame progetto n° 8566 del 22 Giugno 2006.

L'intero piano seminterrato, adibito a posti auto coperti, si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione in quanto presenta sia umidità discendente dal soffitto che di risalita nelle pareti esterne con conseguente distacco di parti dell'intonaco.

Il complesso e le parti condominiali si trovano anch'esse in mediocre stato di conservazione e manutenzione, presentano evidenti infiltrazioni di acqua nella muratura con conseguente sbollatura e distacco della tinteggiatura, nonchè la scala condominiale di accesso alle varie unità abitative risulta inagibile per il piano secondo, compreso la passerella di camminamento, in quanto presentano l'evidente deterioramento del rivestimento in legno dovuto all'assenza di una copertura sovrastante e pertanto in continua esposizione alle intemperie e agenti atmosferici che nel tempo hanno comportato un veloce degrado e rottura del legno stesso. L'ascensore non risulta funzionante da quanto dichiaratomi dall'esecutata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1995 al 21/11/2006	**** Omissis ****	Atto di regolarizzazione di S.D.F. in S.N.C. e cessione di quote			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gaudiano	22/05/1995	13545	1510
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Volterra	03/06/1995	3201	2258
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 21/11/2006	**** Omissis ****	Atto di cessione di quote - modifica di patti sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Calderoni	21/11/2006	4034	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Volterra	30/11/2006	11420	6903
		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.

Atti di provenienza (Allegato n° 3)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Volterra aggiornate al 15/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a stato di avanzamento lavori
Iscritto a Volterra il 11/07/2007
Reg. gen. 6932 - Reg. part. 1867
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.500.000,00
Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.7 graffata alla p.lla 416 e p.lla 417, fra le altre.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Volterra il 27/05/2008
Reg. gen. 4805 - Reg. part. 984
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 300.000,00

Note: C.F. foglio 24 p.la 287 sub.7 graffata alla p.la 416 e p.la 417, fra le altre. Si fa presente che detta nota non risulta riportata nella Certificazione Notarile Notaio Messina Vitrano.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Volterra il 23/04/2013

Reg. gen. 2669 - Reg. part. 393

Quota: 1/1

Importo: € 470.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 235.000,00

Note: C.F. foglio 24 p.la 287 sub.60 e p.la 287 sub.40, p.la 287 sub.20, p.la 287 sub.22, p.la 287 sub.30, p.la 287 sub.31, p.la 287 sub.62, p.la 287 sub.63, p.la 287 sub.64 e p.la 287 sub.65, tra le altre.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Volterra il 31/12/2020

Reg. gen. 9286 - Reg. part. 6857

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: C.F. foglio 24 p.la 287 sub.60, p.la 287 sub.40, p.la 287 sub.20, p.la 287 sub.22, p.la 287 sub.30, p.la 287 sub.31, p.la 287 sub.62, p.la 287 sub.63, p.la 287 sub.64 e p.la 287 sub.65, tra le altre.

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 02/04/2008

Reg. gen. 2950 - Reg. part. 524

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 03/06/2008

Reg. gen. 4956 - Reg. part. 787

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 11/08/2008

Reg. gen. 7636 - Reg. part. 1129

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 23/12/2008

Reg. gen. 11501 - Reg. part. 1724

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 17/04/2009

Reg. gen. 2816 - Reg. part. 525

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 28/05/2009

Reg. gen. 3996 - Reg. part. 733

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 30/09/2009

Reg. gen. 7507 - Reg. part. 1287

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 17/05/2010

Reg. gen. 4198 - Reg. part. 669

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 28/12/2011

Reg. gen. 9481 - Reg. part. 1331

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2098 - Reg. part. 272

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Relativamente alla p.lla 287 sub.60, p.lla 287 sub.40, p.lla 287 sub.20, p.lla 287 sub.22, p.lla 287 sub.30, p.lla 287 sub.31, p.lla 287 sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.64 e p.lla 287 sub.65, tra le altre. Iscrizione del 27 Maggio 2008 reg. part. n° 984.

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2096 - Reg. part. 270

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

Contro **** Omissis ****

Note: Importo ipoteca da € 3.000.000,00 a € 2.980.000,00 di di capitale da € 1.500.000,00 a € 1.490.000,00. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2099 - Reg. part. 273



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

Contro **** Omissis ****

Note: Importo ipoteca da € 2.980.000,00 a € 2.870.000,00 di cui di capitale da € 1.490.000,00 a € 1.435.000,00. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2097 - Reg. part. 271

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

Contro **** Omissis ****

Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.31, p.lla 287 sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.20, p.lla 287 22, p.lla 287 sub.30, p.lla 287 sub.64 e p.lla 287 sub.65, fra le altre. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2100 - Reg. part. 274

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Volterra il 19/12/2012

Reg. gen. 8753 - Reg. part. 1359

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

Contro **** Omissis ****

Note: Importo ipoteca da € 2.870.000,00 a € 2.740.000,00 di cui di capitale da € 1.435.000,00 a € 1.370.000,00. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 19/12/2012

Reg. gen. 8752 - Reg. part. 1358

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione a saldo**

Iscritto a Volterra il 26/04/2013

Reg. gen. 2711 - Reg. part. 346

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 08/08/2014

Reg. gen. 5134 - Reg. part. 605

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 08/08/2014

Reg. gen. 5135 - Reg. part. 606

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.20, p.lla 287 sub.22, p.lla 287 sub.30, p.lla 287 sub.31, p.lla 287

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.64 e p.lla 287 sub.65, fra le altre. Iscrizione del 23 Aprile 2013 reg. part. n° 393.

Quanto sopra è desumibile dalla Certificazione Notarile Notaio Messina Vitrano e dalle note delle iscrizioni e trascrizioni dell'Agenzia delle Entrate e Territorio di Volterra (Allegato n° 5).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per il fabbricato originario di cui i beni in oggetto fanno parte sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

Nulla Osta n° 82 rilasciato dal Comune di Capannoli in data 28 Luglio 1959 per costruzione di laboratorio con relativo Attestato di Agibilità del 7 Maggio 1960;

Nulla Osta n° 212 del 31 Maggio 1963 per ampliamento laboratorio di falegnameria con Autorizzazione di Abitabilità del 10 Aprile 1969;

Nulla Osta n° 262 del 15 Aprile 1964 per ampliamento laboratorio per falegname con Certificato di Agibilità del 10 Aprile 1969;

Nulla Osta n° 569 del 14 Agosto 1968 per ampliamento fabbricato e costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 21 Agosto 1972;

Nulla Osta n° 762 del 16 Novembre 1970 per sistemazione interna uffici mobilificio con Dichiarazione di Abitabilità del 26 Ottobre 1973;

Nulla Osta N° 927 del 27 Marzo 1972 per ampliamento stabilimento per costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 26 Ottobre 1973;

Concessione Edilizia n° 159 del 7 Ottobre 1978 per modifiche interne di fabbricato artigianale;

Concessione Edilizia n° 311 28 Agosto 1979 per lavori di variante a costruzione di servizi igienici e ampliamento porte (C.E. n° 159) con Autorizzazione d'uso del 3 Novembre 1981;

Concessione Edilizia n° 215 del 23 Febbraio 1979 per installazione insegna;

Concessione Edilizia n° 420 del 22 Dicembre 1980 modifiche interne a locale verniciatura;

Autorizzazione Edilizia n° 376 del 18 Dicembre 1986 per coloritura facciata edificio adibito a carrozzeria;

Concessione Edilizia n° 1136 del 5 Febbraio 1990 per formazione porta, sostituzione infissi e manutenzione tetto a locale adibito a carrozzeria;

Art.26 Legge n° 47/1985 del 5 Gennaio 1995 prot. n° 121 per modifiche interne;

Concessione Edilizia in Sanatoria n° 2355 del 22 Marzo 2000 per modifiche interne e di prospetto eseguite in difformità alla C.E. 159/78 e C.E. 420/80.

Per i successivi interventi di demolizione e ricostruzione (con la costruzione della consistenza immobiliare in oggetto e dell'attuale fabbricato del quale essa fa parte) sono stati rilasciati dal Comune di Capannoli i seguenti permessi edilizi:

Permesso di costruire n° 93 del 18 Giugno 2007 per demolizione e ricostruzione porzione di ex fabbricato artigianale da destinare alle residenze;

Permesso di costruire n° 139 del 5 Novembre 2008, quale variante in corso d'opera al P.C. n° 93/2007;

Permesso di costruire n° 252 del 11 Luglio 2011, quale variante in corso d'opera al P.C. n° 93/2007 e P.C. n° 139/2008;

D.I.A. n° 2761 del 25 Luglio 2011 prot. n° 7107 per completamento opere già autorizzate con P.C. 93/2007 e successive varianti;

Variante art.83 del 24 Febbraio 2012 prot. n° 1557 quale variante finale e contestuale fine lavori parziale prot. n° 1558 del 24 Febbraio 2012 per i posti auto coperti e i beni condominiali.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

Non è stato possibile verificare la conformità urbanistica dell'immobile causa l'impossibilità di accesso allo stesso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Ai beni sono stati assegnati i seguenti millesimi

Millesimi di proprietà separata - resede piano terreno sub.31

Appartamento millesimi 62,421

Posto auto coperto millesimi 7,335

Millesimi di proprietà separata - spazio di manovra interno piano seminterrato sub.65

Posto auto coperto millesimi 54,549

Millesimi di proprietà separata - ballatoio piano secondo sub.30

Appartamento millesimi 496,566

Millesimi scale - collegamento piano seminterrato - terra sub.62

Appartamento millesimi 158,536

Posto auto coperto millesimi 9,962

Millesimi scale - collegamento piano terra, piano primo, piano secondo sub.63

Appartamento millesimi 247,522

Millesimi ascensore sub.20

Appartamento millesimi 158,536

Posto auto coperto millesimi 9,962

Da comunicazione dell'Amministratore Condominiale si accerta per i beni in oggetto l'esistenza di oneri relativi al condominio, che al 4 Giugno 2021 ammontano complessivamente a € 172,82.



LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano 2-3



DESCRIZIONE

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano secondo e sottotetto di un più ampio fabbricato condominiale composto da 14 unità immobiliari disposto su tre piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato e sito a Capannoli, via San Rocco n° 19.

L'appartamento, raggiungibile da scala e ascensore condominiali, è composto da piccolo ingresso, soggiorno con angolo cottura e accesso alla loggia, disimpegno, due camere di cui una con accesso alla loggia e bagno oltre ad ampio sottotetto e terrazza a tasca, raggiungibili da scala interna.

E' altresì compreso, in proprietà esclusiva, un posto auto coperto posto al piano seminterrato e più precisamente il secondo sulla destra a partire dall'ingresso carrabile, raggiungibile sia da scala che ascensore condominiali e avente accesso da strada comunale tramite sottopasso e resede a comune.

All'interno del resede condominiale sono stati individuati alcuni posti auto scoperti, non materialmente visibili sul posto destinati a parcheggio autoveicoli, uno dei quali viene assegnato in uso esclusivo all'appartamento in oggetto come da planimetria allegata e rappresentato in colore rosso.

Da precisare che, come predetto, l'accesso allo stesso è consentito da scala e/o ascensore condominiali, quest'ultimo non funzionante e pertanto il solo accesso, al momento del sopralluogo, risultava possibile solo da scala esterna e passerella con struttura in acciaio e sovrastanti listelli in legno semplicemente imbullonati senza alcun supporto a protezione sottostante.

Considerando inoltre che le stesse sono state realizzate all'interno del resede condominiale senza alcuna copertura sovrastante e pertanto in continua esposizione alle intemperie e agenti atmosferici che nel tempo hanno comportato un veloce degrado e deterioramento del legno stesso, dovuto anche probabilmente alla mancanza di un idoneo trattamento del materiale.

Per tale motivo non è stato impossibile accedere all'appartamento poiché la porzione di scala e passerella di camminamento risultavano visibilmente pericolanti, come documentato dalla documentazione fotografica che si allega (Allegato n° 1).

La composizione interna dell'unità immobiliare è stata desunta dagli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi rilasciati.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Per maggior completezza sono state richieste, oltre alla documentazione catastale, anche le note delle iscrizioni e trascrizioni.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Appartamento: beni di cui al lotto n° 9, passerella di camminamento a comune, affaccio su resede a comune, salvo altri.

Posto auto: beni di cui al lotto n° 12, beni di cui al lotto n° 6, spazio di manovra a comune, salvo altri.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,45 mq	62,35 mq	1,00	62,35 mq	0,00 m	2
Sottotetto	48,60 mq	67,90 mq	0,30	20,37 mq	0,00 m	3
Loggia e terrazza	12,50 mq	12,50 mq	0,25	3,13 mq	0,00 m	2-3
Posto auto coperto	12,00 mq	12,00 mq	0,30	3,60 mq	2,40 m	S1
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				91,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Suddette consistenze sono state rilevate dagli elaborati grafici allegati alla Variante art.83 del 24 Febbraio 2012 prot. n° 1557 quale variante finale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/1995 al 21/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 3.936,95 Piano T Graffato alle p.lle 416 e 417
Dal 21/11/2006 al 24/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 3.936,95 Piano T Graffato alle p.lle 416 e 417
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 25 Categoria PF Piano T
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 18 Categoria PF Piano T
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 29



		Categoria PF Piano 2-3
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 287, Sub. 27 Categoria PF Piano 1
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 287, Sub. 21 Categoria PF Piano T
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 287, Sub. 19 Categoria PF Piano T
Dal 24/10/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 287, Sub. 30 Categoria E Piano 2
Dal 24/10/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 287, Sub. 22 Categoria E Piano T
Dal 24/10/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 287, Sub. 20 Categoria E Piano T
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 287, Sub. 61 (ex p.lla 287 sub.29) Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 66,00 mq Rendita € 593,93 Piano 2-3
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 287, Sub. 64 (ex p.lla 287 sub.25 e sub.27) Categoria E Piano T-1
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 287, Sub. 62 (ex p.lla 287 sub.21) Categoria E Piano T-1-2
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 287, Sub. 31 (ex p.lla 287 sub.18) Categoria E Piano S1
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 287, Sub. 47 (ex p.lla 287 sub.19) Categoria C6 Cl.U, Cons. 12,00 mq Superficie catastale 12,00 mq Rendita € 62,59 Piano S1
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 287, Sub. 65 (ex p.lla 287 sub.19) Categoria E Piano S1



Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 63 (ex p.lla 287 sub.21) Categoria E Piano T-1
------------------------------	-------------------	---

I dati catastali riportati nel verbale di pignoramento corrispondono a quelli riportati nelle attuali visure catastali (Allegato n° 2).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	24	287	47		C6	U	12,00 mq	12,00 mq	62,59 €	S1		
	24	287	61		A2	2	5 vani	66,00 mq	593,93 €	2-3		

Corrispondenza catastale

Si precisa che non è stato possibile verificare la conformità catastale dell'appartamento in quanto inaccessibile (Allegato n° 4).

PARTI COMUNI

Vengono trasferiti tutti i diritti sulla proporzionale quota di comproprietà e condominio su tutti gli enti comuni condominiali come per Legge e per destinazione, tra cui senza derogare alle generalità l'ascensore rappresentato dalla p.lla 287 sub.20 (B.C.N.C. comune ai sub.24-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60 e 61), il ballatoio piano secondo rappresentato dalla p.lla 287 sub.30 (B.C.N.C. comune ai sub.60 e 61) il resede rappresentato dalla p.lla 287 sub.31 (B.C.N.C. comune a tutti i sub.), la scala di accesso al piano terra rappresentata dalla p.lla 287 sub.62 (B.C.N.C. comune a tutti i sub.), scala piano primo-secondo rappresentata dal p.lla 287 sub.63 (B.C.N.C. comune ai sub.24-55-56-57-58-59-60 e 61), e l'area di manovra rappresentata dalla p.lla 287 sub.65 (B.C.N.C. comune ai sub.32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47 e 48).

Restano espressamente escluse dalle parti condominiali le porzioni di sottotetto sovrastanti le unità immobiliari dell'ultimo piano dell'edificio, le quali sono di pertinenza esclusiva delle stesse, fermo restando l'accesso e l'uso ai fini degli ordinari interventi di manutenzione alle altre parti condominiali e per l'installazione e manutenzione delle antenne per la ricezione delle onde elettromagnetiche.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene descritto gode di servitù attive finora esercitate ed è gravato da servitù passive come da atti di provenienza e più precisamente le servitù nascenti dalla vendita frazionata del fabbricato e relative alle luci e vedute nonché a canalizzazioni e passaggi di tubature. Lo scarico delle acque meteoriche della consistenza immobiliare in oggetto e del fabbricato di cui esse fa parte avviene attraverso la residua proprietà dell'esecutata, rappresentata dalla p.lla 733 C.T., si costituisce pertanto servitù di scarico di acque meteoriche a favore dell'unità immobiliare in oggetto e a carico della predetta particella, limitatamente a una porzione della larghezza costante di m 1,00, sita nella parte centrale del terreno. La

società esecutata si riserva per se e suoi aventi causa, la costituzione, senza il pagamento di ulteriori somme di denaro, a favore della citata zona di terreno di cui alla particella 733 e a carico del cortile condominiale rappresentato dal subalterno 31, nonché per quanto occorrente a carico della consistenza immobiliare in oggetto, servitù di edificare e mantenere edificato un nuovo fabbricato lungo il confine tra detta zona di terreno di sua residua proprietà ed il cortile condominiale; la stipula dell'atto costitutivo di detta servitù dovrà avvenire entro giorni trenta dalla richiesta per iscritto ad opera della odierna esecutata e/o suoi aventi causa, presso notaio da designarsi dal soggetto titolare del fondo dominante; spese, imposte e onorario dell'atto costitutivo della servitù cederanno a carico del soggetto titolare del fondo dominante. Il tutto come meglio riportato nell'atto di compravendita Notaio Casarosa del 1 Agosto 2014 rep. n° 25343 riguardante la vendita da parte della società esecutata di un appartamento facente parte del complesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante dell'edificio risulta in cemento armato e solai in laterizio armato con copertura in elementi in cotto verniciati.

Per l'appartamento in oggetto la sottoscritta non è in grado di descrivere lo stato di manutenzione e conservazione così come le caratteristiche e finiture interne poichè non visionato a causa della pericolosità di utilizzo di parte di scala e passerella di camminamento condominiali.

Rimane da verificare la conformità della sicurezza antincendio del piano seminterrato, in riferimento all'esame progetto n° 8566 del 22 Giugno 2006.

L'intero piano seminterrato, adibito a posti auto coperti, si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione in quanto presenta sia umidità discendente dal soffitto che di risalita nelle pareti esterne con conseguente distacco di parti dell'intonaco.

Il complesso e le parti condominiali si trovano anch'esse in mediocre stato di conservazione e manutenzione, presentano evidenti infiltrazioni di acqua nella muratura con conseguente sbollatura e distacco della tinteggiatura, nonché la scala condominiale di accesso alle varie unità abitative risulta inagibile per il piano secondo, compreso la passerella di camminamento, in quanto presentano l'evidente deterioramento del rivestimento in legno dovuto all'assenza di una copertura sovrastante e pertanto in continua esposizione alle intemperie e agenti atmosferici che nel tempo hanno comportato un veloce degrado e rottura del legno stesso. L'ascensore non risulta funzionante da quanto dichiaratomi dall'esecutata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1995 al 21/11/2006	**** Omissis ****	Atto di regolarizzazione di S.D.F. in S.N.C. e cessione di quote			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gaudiano	22/05/1995	13545	1510
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria di Volterra	03/06/1995	3201	2258
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Atto di cessione di quote - modifica di patti sociali					
Dal 21/11/2006	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Calderoni	21/11/2006	4034	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Volterra	30/11/2006	11420	6903
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.

Atti di provenienza (Allegato n° 3)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Volterra aggiornate al 15/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a stato di avanzamento lavori
Iscritto a Volterra il 11/07/2007
Reg. gen. 6932 - Reg. part. 1867
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.500.000,00
Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.7 graffata alla p.lla 416 e p.lla 417, fra le altre.



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Volterra il 27/05/2008
Reg. gen. 4805 - Reg. part. 984
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.7 graffata alla p.lla 416 e p.lla 417, fra le altre. Si fa presente che detta nota non risulta riportata nella Certificazione Notarile Notaio Messina Vitrano.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Volterra il 23/04/2013
Reg. gen. 2669 - Reg. part. 393
Quota: 1/1
Importo: € 470.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 235.000,00
Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.61, p.lla 287 sub.47, p.lla 287 sub.20, p.lla 287 sub.22, p.lla 287 sub.30, p.lla 287 sub.31, p.lla 287 sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.64 e p.lla 287 sub.65, tra le altre.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Volterra il 31/12/2020
Reg. gen. 9286 - Reg. part. 6857
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.61, p.lla 287 sub.47, p.lla 287 sub.20, p.lla 287 sub.22, p.lla 287 sub.30, p.lla 287 sub.31, p.lla 287 sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.64 e p.lla 287 sub.65, tra le altre.

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale**
Iscritto a Volterra il 02/04/2008
Reg. gen. 2950 - Reg. part. 524
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.
- **Erogazione parziale**
Iscritto a Volterra il 03/06/2008
Reg. gen. 4956 - Reg. part. 787
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.
- **Erogazione parziale**
Iscritto a Volterra il 11/08/2008
Reg. gen. 7636 - Reg. part. 1129
A favore di **** Omissis ****

- Contro **** Omissis ****
Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.
- **Erogazione parziale**
Iscritto a Volterra il 23/12/2008
Reg. gen. 11501 - Reg. part. 1724
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.
 - **Erogazione parziale**
Iscritto a Volterra il 17/04/2009
Reg. gen. 2816 - Reg. part. 525
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.
 - **Erogazione parziale**
Iscritto a Volterra il 28/05/2009
Reg. gen. 3996 - Reg. part. 733
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.
 - **Erogazione parziale**
Iscritto a Volterra il 30/09/2009
Reg. gen. 7507 - Reg. part. 1287
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.
 - **Erogazione parziale**
Iscritto a Volterra il 17/05/2010
Reg. gen. 4198 - Reg. part. 669
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.
 - **Erogazione parziale**
Iscritto a Volterra il 28/12/2011
Reg. gen. 9481 - Reg. part. 1331
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.
 - **Restrizione di beni**
Iscritto a Volterra il 26/03/2012
Reg. gen. 2098 - Reg. part. 272
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Relativamente alla p.lla 287 sub.61, p.lla 287 sub.47, p.lla 287 sub.20, p.lla 287 sub.22, p.lla 287 sub.30, p.lla 287 sub.31, p.lla 287 sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.64 e p.lla 287 sub.65, tra le altre. Iscrizione del 27 Maggio 2008 reg. part. n° 984.
 - **Riduzione di somma**
Iscritto a Volterra il 26/03/2012
Reg. gen. 2096 - Reg. part. 270
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Importo ipoteca da € 3.000.000,00 a € 2.980.000,00 di di capitale da € 1.500.000,00 a € 1.490.000,00. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2099 - Reg. part. 273

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

Contro **** Omissis ****

Note: Importo ipoteca da € 2.980.000,00 a € 2.870.000,00 di cui di capitale da € 1.490.000,00 a € 1.435.000,00. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2097 - Reg. part. 271

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

Contro **** Omissis ****

Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.31, p.lla 287 sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.20, p.lla 287 22, p.lla 287 sub.30, p.lla 287 sub.64 e p.lla 287 sub.65, fra le altre. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2100 - Reg. part. 274

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Volterra il 19/12/2012

Reg. gen. 8753 - Reg. part. 1359

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

Contro **** Omissis ****

Note: Importo ipoteca da € 2.870.000,00 a € 2.740.000,00 di cui di capitale da € 1.435.000,00 a € 1.370.000,00. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 19/12/2012

Reg. gen. 8752 - Reg. part. 1358

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione a saldo**

Iscritto a Volterra il 26/04/2013

Reg. gen. 2711 - Reg. part. 346

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 08/08/2014

Reg. gen. 5134 - Reg. part. 605

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 08/08/2014



Reg. gen. 5135 - Reg. part. 606

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: C.F. foglio 24 p.la 287 sub.20, p.la 287 sub.22, p.la 287 sub.30, p.la 287 sub.31, p.la 287 sub.62, p.la 287 sub.63, p.la 287 sub.64 e p.la 287 sub.65, fra le altre. Iscrizione del 23 Aprile 2013 reg. part. n° 393.

Quanto sopra è desumibile dalla Certificazione Notarile Notaio Messina Vitrano e dalle note delle iscrizioni e trascrizioni dell'Agenzia delle Entrate e Territorio di Volterra (Allegato n° 5).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per il fabbricato originario di cui i beni in oggetto fanno parte sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

Nulla Osta n° 82 rilasciato dal Comune di Capannoli in data 28 Luglio 1959 per costruzione di laboratorio con relativo Attestato di Agibilità del 7 Maggio 1960;

Nulla Osta n° 212 del 31 Maggio 1963 per ampliamento laboratorio di falegnameria con Autorizzazione di Abitabilità del 10 Aprile 1969;

Nulla Osta n° 262 del 15 Aprile 1964 per ampliamento laboratorio per falegname con Certificato di Agibilità del 10 Aprile 1969;

Nulla Osta n° 569 del 14 Agosto 1968 per ampliamento fabbricato e costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 21 Agosto 1972;

Nulla Osta n° 762 del 16 Novembre 1970 per sistemazione interna uffici mobilificio con Dichiarazione di Abitabilità del 26 Ottobre 1973;

Nulla Osta N° 927 del 27 Marzo 1972 per ampliamento stabilimento per costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 26 Ottobre 1973;

Concessione Edilizia n° 159 del 7 Ottobre 1978 per modifiche interne di fabbricato artigianale;

Concessione Edilizia n° 311 28 Agosto 1979 per lavori di variante a costruzione di servizi igienici e ampliamento porte (C.E. n° 159) con Autorizzazione d'uso del 3 Novembre 1981;

Concessione Edilizia n° 215 del 23 Febbraio 1979 per installazione insegna;

Concessione Edilizia n° 420 del 22 Dicembre 1980 modifiche interne a locale verniciatura;

Autorizzazione Edilizia n° 376 del 18 Dicembre 1986 per coloritura facciata edificio adibito a carrozzeria;

Concessione Edilizia n° 1136 del 5 Febbraio 1990 per formazione porta, sostituzione infissi e manutenzione tetto a locale adibito a carrozzeria;

Art.26 Legge n° 47/1985 del 5 Gennaio 1995 prot. n° 121 per modifiche interne;

Concessione Edilizia in Sanatoria n° 2355 del 22 Marzo 2000 per modifiche interne e di prospetto eseguite in difformità alla C.E. 159/78 e C.E. 420/80.

Per i successivi interventi di demolizione e ricostruzione (con la costruzione della consistenza immobiliare in oggetto e dell'attuale fabbricato del quale essa fa parte) sono stati rilasciati dal Comune di Capannoli i seguenti permessi edilizi:

Permesso di costruire n° 93 del 18 Giugno 2007 per demolizione e ricostruzione porzione di ex fabbricato artigianale da destinare alle residenze;

Permesso di costruire n° 139 del 5 Novembre 2008, quale variante in corso d'opera al P.C. n° 93/2007;

Permesso di costruire n° 252 del 11 Luglio 2011, quale variante in corso d'opera al P.C. n° 93/2007 e P.C. n° 139/2008;

D.I.A. n° 2761 del 25 Luglio 2011 prot. n° 7107 per completamento opere già autorizzate con P.C. 93/2007 e successive varianti;

Variante art.83 del 24 Febbraio 2012 prot. n° 1557 quale variante finale e contestuale fine lavori parziale prot. n° 1558 del 24 Febbraio 2012 per i posti auto coperti e i beni condominiali.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non è stato possibile verificare la conformità urbanistica dell'immobile causa l'impossibilità di accesso allo stesso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Ai beni sono stati assegnati i seguenti millesimi

Millesimi di proprietà separata - resede piano terreno sub.31

Appartamento millesimi 63,285

Posto auto coperto millesimi 5,868

Millesimi di proprietà separata - spazio di manovra interno piano seminterrato sub.65

Posto auto coperto millesimi 43,635

Millesimi di proprietà separata - ballatoio piano secondo sub.30

Appartamento millesimi 503,434

Millesimi scale - collegamento piano seminterrato - terra sub.62

Appartamento millesimi 160,728

Posto auto coperto millesimi 7,969

Millesimi scale - collegamento piano terra, piano primo, piano secondo sub.63

Appartamento millesimi 250,944

Millesimi ascensore sub.20

Appartamento millesimi 160,728

Posto auto coperto millesimi 7,969

Da comunicazione dell'Amministratore Condominiale si accerta per i beni in oggetto l'esistenza di oneri relativi al condominio, che al 4 Giugno 2021 ammontano complessivamente a € 171,33.



LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Posto auto ubicato a Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano S1



DESCRIZIONE

Piena proprietà di posto auto coperto ubicato al piano seminterrato di un più ampio fabbricato condominiale composto da 14 unità immobiliari disposto su tre piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato e sito a Capannoli, via San Rocco n° 19.

Trattasi, più precisamente, del secondo a sinistra a partire dall'ingresso carrabile, raggiungibile sia da scala che ascensore condominiali e avente accesso da strada comunale tramite sottopasso e resede a comune.

Per miglior visione si fa riferimento alla documentazione fotografica allegata (Allegato n° 1).

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Per maggior completezza sono state richieste, oltre alla documentazione catastale, anche le note delle iscrizioni e trascrizioni.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

**** Omissis ****, spazio di manovra a comune, beni di cui al lotto n° 8, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	14,00 mq	14,00 mq	0,30	4,20 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/1995 al 21/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 3.936,95 Piano T Graffato alle p.lle 416 e 417
Dal 21/11/2006 al 24/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 3.936,95 Piano T Graffato alle p.lle 416 e 417
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 18 Categoria PF Piano T
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 19 Categoria PF Piano T
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 21 Categoria PF Piano T
Dal 24/10/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 20 Categoria E Piano T
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 31 (ex p.lla 287 sub.18) Categoria E Piano S1
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 62 (ex p.lla 287 sub.21) Categoria E Piano T-1-2
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 65 (ex p.lla 287 sub.19) Categoria E Piano S1
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 33 (ex p.lla 287 sub.19) Categoria C6 Cl.U, Cons. 14,00 mq Superficie catastale 15,00 mq Rendita € 73,03 Piano S1

I dati catastali riportati nel verbale di pignoramento corrispondono a quelli riportati nelle attuali visure catastali (Allegato n° 2).



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	287	33		C6	U	14,00 mq	15,00 mq	73,03 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PARTI COMUNI

Vengono trasferiti tutti i diritti sulla proporzionale quota di comproprietà e condominio su tutti gli enti comuni condominiali come per Legge e per destinazione, tra cui senza derogare alle generalità il resede rappresentato dalla p.lla 287 sub.31 (B.C.N.C. comune a tutti i sub.), la scala di accesso al piano terra rappresentata dalla p.lla 287 sub.62 (B.C.N.C. comune a tutti i sub.) e l'area di manovra rappresentata dalla p.lla 287 sub.65 (B.C.N.C. comune ai sub.32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47 e 48).

Restano espressamente escluse dalle parti condominiali le porzioni di sottotetto sovrastanti le unità immobiliari dell'ultimo piano dell'edificio, le quali sono di pertinenza esclusiva delle stesse, fermo restando l'accesso e l'uso ai fini degli ordinari interventi di manutenzione alle altre parti condominiali e per l'installazione e manutenzione delle antenne per la ricezione delle onde elettromagnetiche.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene descritto gode di servitù attive finora esercitate ed è gravato da servitù passive come da atti di provenienza e più precisamente le servitù nascenti dalla vendita frazionata del fabbricato e relative alle luci e vedute nonché a canalizzazioni e passaggi di tubature. Lo scarico delle acque meteoriche della consistenza immobiliare in oggetto e del fabbricato di cui esse fa parte avviene attraverso la residua proprietà dell'esecutata, rappresentata dalla p.lla 733 C.T., si costituisce pertanto servitù di scarico di acque meteoriche a favore dell'unità immobiliare in oggetto e a carico della predetta particella, limitatamente a una porzione della larghezza costante di m 1,00, sita nella parte centrale del terreno. La società esecutata si riserva per se e suoi aventi causa, la costituzione, senza il pagamento di ulteriori somme di denaro, a favore della citata zona di terreno di cui alla particella 733 e a carico del cortile condominiale rappresentato dal subalterno 31, nonché per quanto occorrente a carico della consistenza immobiliare in oggetto, servitù di edificare e mantenere edificato un nuovo fabbricato lungo il confine tra detta zona di terreno di sua residua proprietà ed il cortile condominiale; la stipula dell'atto costitutivo di detta servitù dovrà avvenire entro giorni trenta dalla richiesta per iscritto ad opera della odierna esecutata e/o suoi aventi causa, presso notaio da designarsi dal soggetto titolare del fondo dominante; spese, imposte e onorario dell'atto costitutivo della servitù cederanno a carico del soggetto titolare del fondo dominante. Il tutto come meglio riportato nell'atto di compravendita Notaio Casarosa del 1 Agosto 2014 rep. n° 25343 riguardante la vendita da parte della società esecutata di un appartamento facente parte del complesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante dell'edificio risulta in cemento armato e solai in laterizio armato con copertura in elementi in cotto verniciati.

Dal sopralluogo effettuato, è stata verificata la presenza dell'impianto elettrico per il quale risulta il relativo certificato e l'impianto antincendio per il quale rimane da verificarne la conformità in riferimento all'esame progetto n° 8566 del 22 Giugno 2006.

L'intero piano seminterrato, adibito a posti auto coperti, si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione in quanto presenta sia umidità discendente dal soffitto che di risalita nelle pareti esterne con conseguente distacco di parti dell'intonaco.

La pavimentazione interna è del tipo industriale, la porta carrabile di accesso basculante è in acciaio verniciato e le aperture esterne di aerazione sono dotate di inferriate.

Il complesso e le parti condominiali si trovano anch'esse in mediocre stato di conservazione e manutenzione, presentano evidenti infiltrazioni di acqua nella muratura con conseguente sbollatura e distacco della tinteggiatura, nonchè la scala condominiale di accesso alle varie unità abitative risulta inagibile per il piano secondo, compreso la passerella di camminamento, in quanto presentano l'evidente deterioramento del rivestimento in legno dovuto all'assenza di una copertura sovrastante e pertanto in continua esposizione alle intemperie e agenti atmosferici che nel tempo hanno comportato un veloce degrado e rottura del legno stesso.

L'ascensore non risulta funzionante da quanto dichiaratomi dall'esecutata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1995 al 21/11/2006	**** Omissis ****	Atto di regolarizzazione di S.D.F. in S.N.C. e cessione di quote			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gaudiano	22/05/1995	13545	1510
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Volterra	03/06/1995	3201	2258
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/11/2006	**** Omissis ****	Atto di cessione di quote - modifica di patti sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Calderoni	21/11/2006	4034	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria di Volterra	30/11/2006	11420	6903
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.

Atti di provenienza (Allegato n° 3)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Volterra aggiornate al 15/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a stato di avanzamento lavori
Iscritto a Volterra il 11/07/2007
Reg. gen. 6932 - Reg. part. 1867
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.500.000,00
Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.7 graffata alla p.lla 416 e p.lla 417, fra le altre.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Volterra il 27/05/2008
Reg. gen. 4805 - Reg. part. 984
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.7 graffata alla p.lla 416 e p.lla 417, fra le altre. Si fa presente che detta nota non risulta riportata nella Certificazione Notarile Notaio Messina Vitrano.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Volterra il 23/04/2013
Reg. gen. 2669 - Reg. part. 393
Quota: 1/1
Importo: € 470.000,00



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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 235.000,00

Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.33, p.lla 287 sub.20, p.lla 287 sub.22, p.lla 287 sub.30, p.lla 287 sub.31, p.lla 287 sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.64 e p.lla 287 sub.65, tra le altre.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Volterra il 31/12/2020

Reg. gen. 9286 - Reg. part. 6857

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.33, p.lla 287 sub.20, p.lla 287 sub.22, p.lla 287 sub.30, p.lla 287 sub.31, p.lla 287 sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.64 e p.lla 287 sub.65, tra le altre.

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 02/04/2008

Reg. gen. 2950 - Reg. part. 524

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 03/06/2008

Reg. gen. 4956 - Reg. part. 787

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 11/08/2008

Reg. gen. 7636 - Reg. part. 1129

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 23/12/2008

Reg. gen. 11501 - Reg. part. 1724

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 17/04/2009

Reg. gen. 2816 - Reg. part. 525

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 28/05/2009

Reg. gen. 3996 - Reg. part. 733

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 30/09/2009

Reg. gen. 7507 - Reg. part. 1287

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 17/05/2010

Reg. gen. 4198 - Reg. part. 669

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 28/12/2011

Reg. gen. 9481 - Reg. part. 1331

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2098 - Reg. part. 272

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Relativamente alla p.lla 287 sub.33, p.lla 287 sub.20, p.lla 287 sub.22, p.lla 287 sub.30, p.lla 287 sub.31, p.lla 287 sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.64 e p.lla 287 sub.65, tra le altre. Iscrizione del 27 Maggio 2008 reg. part. n° 984.

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2096 - Reg. part. 270

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

Contro **** Omissis ****

Note: Importo ipoteca da € 3.000.000,00 a € 2.980.000,00 di di capitale da € 1.500.000,00 a € 1.490.000,00. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2099 - Reg. part. 273

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

Contro **** Omissis ****

Note: Importo ipoteca da € 2.980.000,00 a € 2.870.000,00 di cui di capitale da € 1.490.000,00 a € 1.435.000,00. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2097 - Reg. part. 271

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

Contro **** Omissis ****

Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.31, p.lla 287 sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.20, p.lla 287



22, p.la 287 sub.30, p.la 287 sub.64 e p.la 287 sub.65, fra le altre. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2100 - Reg. part. 274

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Volterra il 19/12/2012

Reg. gen. 8753 - Reg. part. 1359

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

Contro **** Omissis ****

Note: Importo ipoteca da € 2.870.000,00 a € 2.740.000,00 di cui di capitale da € 1.435.000,00 a € 1.370.000,00. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 19/12/2012

Reg. gen. 8752 - Reg. part. 1358

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione a saldo**

Iscritto a Volterra il 26/04/2013

Reg. gen. 2711 - Reg. part. 346

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 08/08/2014

Reg. gen. 5134 - Reg. part. 605

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 08/08/2014

Reg. gen. 5135 - Reg. part. 606

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: C.F. foglio 24 p.la 287 sub.20, p.la 287 sub.22, p.la 287 sub.30, p.la 287 sub.31, p.la 287 sub.62, p.la 287 sub.63, p.la 287 sub.64 e p.la 287 sub.65, fra le altre. Iscrizione del 23 Aprile 2013 reg. part. n° 393.

Quanto sopra è desumibile dalla Certificazione Notarile Notaio Messina Vitrano e dalle note delle iscrizioni e trascrizioni dell'Agenzia delle Entrate e Territorio di Volterra (Allegato n° 5).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Per il fabbricato originario di cui i beni in oggetto fanno parte sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

Nulla Osta n° 82 rilasciato dal Comune di Capannoli in data 28 Luglio 1959 per costruzione di laboratorio con relativo Attestato di Agibilità del 7 Maggio 1960;

Nulla Osta n° 212 del 31 Maggio 1963 per ampliamento laboratorio di falegnameria con Autorizzazione di Abitabilità del 10 Aprile 1969;

Nulla Osta n° 262 del 15 Aprile 1964 per ampliamento laboratorio per falegname con Certificato di Agibilità del 10 Aprile 1969;

Nulla Osta n° 569 del 14 Agosto 1968 per ampliamento fabbricato e costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 21 Agosto 1972;

Nulla Osta n° 762 del 16 Novembre 1970 per sistemazione interna uffici mobilificio con Dichiarazione di Abitabilità del 26 Ottobre 1973;

Nulla Osta N° 927 del 27 Marzo 1972 per ampliamento stabilimento per costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 26 Ottobre 1973;

Concessione Edilizia n° 159 del 7 Ottobre 1978 per modifiche interne di fabbricato artigianale;

Concessione Edilizia n° 311 28 Agosto 1979 per lavori di variante a costruzione di servizi igienici e ampliamento porte (C.E. n° 159) con Autorizzazione d'uso del 3 Novembre 1981;

Concessione Edilizia n° 215 del 23 Febbraio 1979 per installazione insegna;

Concessione Edilizia n° 420 del 22 Dicembre 1980 modifiche interne a locale verniciatura;

Autorizzazione Edilizia n° 376 del 18 Dicembre 1986 per coloritura facciata edificio adibito a carrozzeria;

Concessione Edilizia n° 1136 del 5 Febbraio 1990 per formazione porta, sostituzione infissi e manutenzione tetto a locale adibito a carrozzeria;

Art.26 Legge n° 47/1985 del 5 Gennaio 1995 prot. n° 121 per modifiche interne;

Concessione Edilizia in Sanatoria n° 2355 del 22 Marzo 2000 per modifiche interne e di prospetto eseguite in difformità alla C.E. 159/78 e C.E. 420/80.

Per i successivi interventi di demolizione e ricostruzione (con la costruzione della consistenza immobiliare in oggetto e dell'attuale fabbricato del quale essa fa parte) sono stati rilasciati dal Comune di Capannoli i seguenti permessi edilizi:

Permesso di costruire n° 93 del 18 Giugno 2007 per demolizione e ricostruzione porzione di ex fabbricato artigianale da destinare alle residenze;

Permesso di costruire n° 139 del 5 Novembre 2008, quale variante in corso d'opera al P.C. n° 93/2007;

Permesso di costruire n° 252 del 11 Luglio 2011, quale variante in corso d'opera al P.C. n° 93/2007 e P.C. n° 139/2008; D.I.A. n° 2761 del 25 Luglio 2011 prot. n° 7107 per completamento opere già autorizzate con P.C. 93/2007 e successive varianti;

Variante art.83 del 24 Febbraio 2012 prot. n° 1557 quale variante finale contestuale alla fine lavori parziale del 24 Febbraio 2012 prot. n° 1558 (per i posti auto coperti e beni condominiali).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati a suddetti titoli abilitativi, per il piano seminterrato, non sono emerse difformità rilevanti, risulta solo essere stata realizzata una paretina in cartongesso nella parte finale delle autorimesse a divisione tra due posti auto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Ai beni sono stati assegnati i seguenti millesimi

Millesimi di proprietà separata - resede piano terreno sub.31

Posto auto coperto millesimi 6,846

Millesimi di proprietà separata - spazio di manovra interno piano seminterrato sub.65



Posto auto coperto millesimi 50,908

Millesimi scale - collegamento piano seminterrato - terra sub.62

Posto auto coperto millesimi 9,297

Millesimi ascensore sub.20

Posto auto coperto millesimi 9,297

Da comunicazione dell'Amministratore Condominiale si accerta per i beni in oggetto l'esistenza di oneri relativi al condominio, che al 4 Giugno 2021 ammontano complessivamente a € 16,96.



LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Posto auto ubicato a Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano S1



DESCRIZIONE

Piena proprietà di posto auto coperto ubicato al piano seminterrato di un più ampio fabbricato condominiale composto da 14 unità immobiliari disposto su tre piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato e sito a Capannoli, via San Rocco n° 19.

Trattasi, più precisamente, del primo a destra a partire dall'ingresso carrabile, raggiungibile sia da scala che ascensore condominiali e avente accesso da strada comunale tramite sottopasso e resede a comune. Per miglior visione si fa riferimento alla documentazione fotografica allegata (Allegato n° 1).

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Per maggior completezza sono state richieste, oltre alla documentazione catastale, anche le note delle iscrizioni e trascrizioni.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

spazio di manovra a comune, beni di cui al lotto n° 10, resede condominiale, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	14,00 mq	14,00 mq	0,30	4,20 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/1995 al 21/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 3.936,95 Piano T Graffato alle p.lle 416 e 417
Dal 21/11/2006 al 24/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 3.936,95 Piano T Graffato alle p.lle 416 e 417
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 18 Categoria PF Piano T
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 19 Categoria PF Piano T
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 21 Categoria PF Piano T
Dal 24/10/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 20 Categoria E Piano T
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 31 (ex p.lla 287 sub.18) Categoria E Piano S1
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 62 (ex p.lla 287 sub.21) Categoria E Piano T-1-2
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 48 (ex p.lla 287 sub.19) Categoria C6 Cl.U, Cons. 14,00 mq Superficie catastale 15,00 mq Rendita € 73,03 Piano S1
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 65 (ex p.lla 287 sub.19) Categoria E Piano S1

I dati catastali riportati nel verbale di pignoramento corrispondono a quelli riportati nelle attuali visure catastali (Allegato n° 2).



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	287	48		C6	U	14,00 mq	15,00 mq	73,03 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PARTI COMUNI

Vengono trasferiti tutti i diritti sulla proporzionale quota di comproprietà e condominio su tutti gli enti comuni condominiali come per Legge e per destinazione, tra cui senza derogare alle generalità il resede rappresentato dalla p.lla 287 sub.31 (B.C.N.C. comune a tutti i sub.), la scala di accesso al piano terra rappresentata dalla p.lla 287 sub.62 (B.C.N.C. comune a tutti i sub.) e l'area di manovra rappresentata dalla p.lla 287 sub.65 (B.C.N.C. comune ai sub.32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47 e 48).

Restano espressamente escluse dalle parti condominiali le porzioni di sottotetto sovrastanti le unità immobiliari dell'ultimo piano dell'edificio, le quali sono di pertinenza esclusiva delle stesse, fermo restando l'accesso e l'uso ai fini degli ordinari interventi di manutenzione alle altre parti condominiali e per l'installazione e manutenzione delle antenne per la ricezione delle onde elettromagnetiche.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene descritto gode di servitù attive finora esercitate ed è gravato da servitù passive come da atti di provenienza e più precisamente le servitù nascenti dalla vendita frazionata del fabbricato e relative alle luci e vedute nonché a canalizzazioni e passaggi di tubature.

Lo scarico delle acque meteoriche della consistenza immobiliare in oggetto e del fabbricato di cui esse fa parte avviene attraverso la residua proprietà dell'esecutata, rappresentata dalla p.lla 733 C.T., si costituisce pertanto servitù di scarico di acque meteoriche a favore dell'unità immobiliare in oggetto e a carico della predetta particella, limitatamente a una porzione della larghezza costante di m 1,00, sita nella parte centrale del terreno. La società esecutata si riserva per se e suoi aventi causa, la costituzione, senza il pagamento di ulteriori somme di denaro, a favore della citata zona di terreno di cui alla particella 733 e a carico del cortile condominiale rappresentato dal subalterno 31, nonché per quanto occorrente a carico della consistenza immobiliare in oggetto, servitù di edificare e mantenere edificato un nuovo fabbricato lungo il confine tra detta zona di terreno di sua residua proprietà ed il cortile condominiale; la stipula dell'atto costitutivo di detta servitù dovrà avvenire entro giorni trenta dalla richiesta per iscritto ad opera della odierna esecutata e/o suoi aventi causa, presso notaio da designarsi dal soggetto titolare del fondo dominante; spese, imposte e onorario dell'atto costitutivo della servitù cederanno a carico del soggetto titolare del fondo dominante. Il tutto come meglio riportato nell'atto di compravendita Notaio Casarosa del 1 Agosto 2014 rep. n° 25343 riguardante la vendita da parte della società esecutata di un appartamento facente parte del complesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante dell'edificio risulta in cemento armato e solai in laterizio armato con copertura in elementi in cotto verniciati.

Dal sopralluogo effettuato, è stata verificata la presenza dell'impianto elettrico per il quale risulta il relativo certificato e l'impianto antincendio per il quale rimane da verificarne la conformità in riferimento all'esame progetto n° 8566 del 22 Giugno 2006.

L'intero piano seminterrato, adibito a posti auto coperti, si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione in quanto presenta sia umidità discendente dal soffitto che di risalita nelle pareti esterne con conseguente distacco di parti dell'intonaco.

La pavimentazione interna è del tipo industriale, la porta carrabile di accesso basculante è in acciaio verniciato e le aperture esterne di aerazione sono dotate di inferriate.

Il complesso e le parti condominiali si trovano anch'esse in mediocre stato di conservazione e manutenzione, presentano evidenti infiltrazioni di acqua nella muratura con conseguente sbollatura e distacco della tinteggiatura, nonchè la scala condominiale di accesso alle varie unità abitative risulta inagibile per il piano secondo, compreso la passerella di camminamento, in quanto presentano l'evidente deterioramento del rivestimento in legno dovuto all'assenza di una copertura sovrastante e pertanto in continua esposizione alle intemperie e agenti atmosferici che nel tempo hanno comportato un veloce degrado e rottura del legno stesso.

L'ascensore non risulta funzionante da quanto dichiaratomi dall'esecutata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1995 al 21/11/2006	**** Omissis ****	Atto di regolarizzazione di S.D.F. in S.N.C. e cessione di quote			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gaudiano	22/05/1995	13545	1510
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Volterra	03/06/1995	3201	2258
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/11/2006	**** Omissis ****	Atto di cessione di quote - modifica di patti sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Calderoni	21/11/2006	4034	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria di Volterra	30/11/2006	11420	6903
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.

Atti di provenienza (Allegato n° 3)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Volterra aggiornate al 15/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a stato di avanzamento lavori
Iscritto a Volterra il 11/07/2007
Reg. gen. 6932 - Reg. part. 1867
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.500.000,00
Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.7 graffata alla p.lla 416 e p.lla 417, fra le altre.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Volterra il 27/05/2008
Reg. gen. 4805 - Reg. part. 984
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.7 graffata alla p.lla 416 e p.lla 417, fra le altre. Si fa presente che detta nota non risulta riportata nella Certificazione Notarile Notaio Messina Vitrano.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Volterra il 23/04/2013
Reg. gen. 2669 - Reg. part. 393
Quota: 1/1
Importo: € 470.000,00



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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 235.000,00

Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.48, p.lla 287 sub.20, p.lla 287 sub.22, p.lla 287 sub.30, p.lla 287 sub.31, p.lla 287 sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.64 e p.lla 287 sub.65, tra le altre.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Volterra il 31/12/2020

Reg. gen. 9286 - Reg. part. 6857

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.48, p.lla 287 sub.20, p.lla 287 sub.22, p.lla 287 sub.30, p.lla 287 sub.31, p.lla 287 sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.64 e p.lla 287 sub.65, tra le altre.

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 02/04/2008

Reg. gen. 2950 - Reg. part. 524

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 03/06/2008

Reg. gen. 4956 - Reg. part. 787

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 11/08/2008

Reg. gen. 7636 - Reg. part. 1129

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 23/12/2008

Reg. gen. 11501 - Reg. part. 1724

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 17/04/2009

Reg. gen. 2816 - Reg. part. 525

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 28/05/2009

Reg. gen. 3996 - Reg. part. 733

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 30/09/2009

Reg. gen. 7507 - Reg. part. 1287

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 17/05/2010

Reg. gen. 4198 - Reg. part. 669

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 28/12/2011

Reg. gen. 9481 - Reg. part. 1331

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2098 - Reg. part. 272

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Relativamente alla p.lla 287 sub.48, p.lla 287 sub.20, p.lla 287 sub.22, p.lla 287 sub.30, p.lla 287 sub.31, p.lla 287 sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.64 e p.lla 287 sub.65, tra le altre. Iscrizione del 27 Maggio 2008 reg. part. n° 984.

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2096 - Reg. part. 270

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

Contro **** Omissis ****

Note: Importo ipoteca da € 3.000.000,00 a € 2.980.000,00 di di capitale da € 1.500.000,00 a € 1.490.000,00. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2099 - Reg. part. 273

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

Contro **** Omissis ****

Note: Importo ipoteca da € 2.980.000,00 a € 2.870.000,00 di cui di capitale da € 1.490.000,00 a € 1.435.000,00. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2097 - Reg. part. 271

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

Contro **** Omissis ****

Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.31, p.lla 287 sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.20, p.lla 287



22, p.la 287 sub.30, p.la 287 sub.64 e p.la 287 sub.65, fra le altre. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2100 - Reg. part. 274

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Volterra il 19/12/2012

Reg. gen. 8753 - Reg. part. 1359

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

Contro **** Omissis ****

Note: Importo ipoteca da € 2.870.000,00 a € 2.740.000,00 di cui di capitale da € 1.435.000,00 a € 1.370.000,00. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 19/12/2012

Reg. gen. 8752 - Reg. part. 1358

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione a saldo**

Iscritto a Volterra il 26/04/2013

Reg. gen. 2711 - Reg. part. 346

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 08/08/2014

Reg. gen. 5134 - Reg. part. 605

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 08/08/2014

Reg. gen. 5135 - Reg. part. 606

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: C.F. foglio 24 p.la 287 sub.20, p.la 287 sub.22, p.la 287 sub.30, p.la 287 sub.31, p.la 287 sub.62, p.la 287 sub.63, p.la 287 sub.64 e p.la 287 sub.65, fra le altre. Iscrizione del 23 Aprile 2013 reg. part. n° 393.

Quanto sopra è desumibile dalla Certificazione Notarile Notaio Messina Vittrano e dalle note delle iscrizioni e trascrizioni dell'Agenzia delle Entrate e Territorio di Volterra (Allegato n° 5).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Per il fabbricato originario di cui i beni in oggetto fanno parte sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi: Nulla Osta n° 82 rilasciato dal Comune di Capannoli in data 28 Luglio 1959 per costruzione di laboratorio con relativo Attestato di Agibilità del 7 Maggio 1960;
Nulla Osta n° 212 del 31 Maggio 1963 per ampliamento laboratorio di falegnameria con Autorizzazione di Abitabilità del 10 Aprile 1969;
Nulla Osta n° 262 del 15 Aprile 1964 per ampliamento laboratorio per falegname con Certificato di Agibilità del 10 Aprile 1969;
Nulla Osta n° 569 del 14 Agosto 1968 per ampliamento fabbricato e costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 21 Agosto 1972;
Nulla Osta n° 762 del 16 Novembre 1970 per sistemazione interna uffici mobilificio con Dichiarazione di Abitabilità del 26 Ottobre 1973;
Nulla Osta N° 927 del 27 Marzo 1972 per ampliamento stabilimento per costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 26 Ottobre 1973;
Concessione Edilizia n° 159 del 7 Ottobre 1978 per modifiche interne di fabbricato artigianale;
Concessione Edilizia n° 311 28 Agosto 1979 per lavori di variante a costruzione di servizi igienici e ampliamento porte (C.E. n° 159) con Autorizzazione d'uso del 3 Novembre 1981;
Concessione Edilizia n° 215 del 23 Febbraio 1979 per installazione insegna;
Concessione Edilizia n° 420 del 22 Dicembre 1980 modifiche interne a locale verniciatura;
Autorizzazione Edilizia n° 376 del 18 Dicembre 1986 per coloritura facciata edificio adibito a carrozzeria;
Concessione Edilizia n° 1136 del 5 Febbraio 1990 per formazione porta, sostituzione infissi e manutenzione tetto a locale adibito a carrozzeria;
Art.26 Legge n° 47/1985 del 5 Gennaio 1995 prot. n° 121 per modifiche interne;
Concessione Edilizia in Sanatoria n° 2355 del 22 Marzo 2000 per modifiche interne e di prospetto eseguite in difformità alla C.E. 159/78 e C.E. 420/80.
Per i successivi interventi di demolizione e ricostruzione (con la costruzione della consistenza immobiliare in oggetto e dell'attuale fabbricato del quale essa fa parte) sono stati rilasciati dal Comune di Capannoli i seguenti permessi edilizi:
Permesso di costruire n° 93 del 18 Giugno 2007 per demolizione e ricostruzione porzione di ex fabbricato artigianale da destinare alle residenze;
Permesso di costruire n° 139 del 5 Novembre 2008, quale variante in corso d'opera al P.C. n° 93/2007;
Permesso di costruire n° 252 del 11 Luglio 2011, quale variante in corso d'opera al P.C. n° 93/2007 e P.C. n° 139/2008;
D.I.A. n° 2761 del 25 Luglio 2011 prot. n° 7107 per completamento opere già autorizzate con P.C. 93/2007 e successive varianti;
Variante art.83 del 24 Febbraio 2012 prot. n° 1557 quale variante finale contestuale alla fine lavori parziale del 24 Febbraio 2012 prot. n° 1558 (per i posti auto coperti e beni condominiali).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati a suddetti titoli abilitativi, per il piano seminterrato, non sono emerse difformità rilevanti, risulta solo essere stata realizzata una paretina in cartongesso nella parte finale delle autorimesse a divisione tra due posti auto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Ai beni sono stati assegnati i seguenti millesimi

Millesimi di proprietà separata - resede piano terreno sub.31

Posto auto coperto millesimi 6,846

Millesimi di proprietà separata - spazio di manovra interno piano seminterrato sub.65



Posto auto coperto millesimi 50,908

Millesimi scale - collegamento piano seminterrato - terra sub.62

Posto auto coperto millesimi 9,289

Millesimi ascensore sub.20

Posto auto coperto millesimi 9,289

Da comunicazione dell'Amministratore Condominiale si accerta per i beni in oggetto l'esistenza di oneri relativi al condominio, che al 4 Giugno 2021 ammontano complessivamente a € 16,96.



LOTTO 13

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano S1

DESCRIZIONE

Piena proprietà di posto auto coperto ubicato al piano seminterrato di un più ampio fabbricato condominiale composto da 14 unità immobiliari disposto su tre piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato e sito a Capannoli, via San Rocco n° 19.

Trattasi, più precisamente, l'ultimo a destra a partire dall'ingresso carrabile, raggiungibile sia da scala che ascensore condominiali e avente accesso da strada comunale tramite sottopasso e resede a comune. Per miglior visione si fa riferimento alla documentazione fotografica allegata (Allegato n° 1).

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Per maggior completezza sono state richieste, oltre alla documentazione catastale, anche le note delle iscrizioni e trascrizioni.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Beni di cui al lotto n° 9, spazio di manovra a comune, terrapieno, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	14,00 mq	14,00 mq	0,30	4,20 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/1995 al 21/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 3.936,95 Piano T Graffato alle p.lle 416 e 417
Dal 21/11/2006 al 24/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 3.936,95 Piano T Graffato alle p.lle 416 e 417
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 18 Categoria PF Piano T
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 19 Categoria PF Piano T
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 21 Categoria PF Piano T
Dal 24/10/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 20 Categoria E Piano T
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 31 (ex p.lla 287 sub.18) Categoria E Superficie catastale 2 mq Piano S1
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 62 (ex p.lla 287 sub.21) Categoria E Superficie catastale 2 mq Piano T-1-2
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 65 (ex p.lla 287 sub.19) Categoria E Piano S1
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 39 (ex p.lla 287 sub.19) Categoria C6 Cl.U, Cons. 14,00 mq Superficie catastale 14,00 mq Rendita € 73,03 Piano S1

I dati catastali riportati nel verbale di pignoramento corrispondono a quelli riportati nelle attuali visure catastali (Allegato n° 2).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	287	39		C6	U	14,00 mq	14,00 mq	73,03 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PARTI COMUNI

Vengono trasferiti tutti i diritti sulla proporzionale quota di comproprietà e condominio su tutti gli enti comuni condominiali come per Legge e per destinazione, tra cui senza derogare alle generalità l'ascensore rappresentato dalla p.lla 287 sub.20 (B.C.N.C. comune ai sub.24-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60 e 61), il resede rappresentato dalla p.lla 287 sub.31 (B.C.N.C. comune a tutti i sub.), la scala di accesso al piano terra rappresentata dalla p.lla 287 sub.62 (B.C.N.C. comune a tutti i sub.) e l'area di manovra rappresentata dalla p.lla 287 sub.65 (B.C.N.C. comune ai sub.32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47 e 48).

Restano espressamente escluse dalle parti condominiali le porzioni di sottotetto sovrastanti le unità immobiliari dell'ultimo piano dell'edificio, le quali sono di pertinenza esclusiva delle stesse, fermo restando l'accesso e l'uso ai fini degli ordinari interventi di manutenzione alle altre parti condominiali e per l'installazione e manutenzione delle antenne per la ricezione delle onde elettromagnetiche.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene descritto gode di servitù attive finora esercitate ed è gravato da servitù passive come da atti di provenienza e più precisamente le servitù nascenti dalla vendita frazionata del fabbricato e relative alle luci e vedute nonché a canalizzazioni e passaggi di tubature.

Lo scarico delle acque meteoriche della consistenza immobiliare in oggetto e del fabbricato di cui esse fa parte avviene attraverso la residua proprietà dell'esecutata, rappresentata dalla p.lla 733 C.T., si costituisce pertanto servitù di scarico di acque meteoriche a favore dell'unità immobiliare in oggetto e a carico della predetta particella, limitatamente a una porzione della larghezza costante di m 1,00, sita nella parte centrale del terreno. La società esecutata si riserva per se e suoi aventi causa, la costituzione, senza il pagamento di ulteriori somme di denaro, a favore della citata zona di terreno di cui alla particella 733 e a carico del cortile condominiale rappresentato dal subalterno 31, nonché per quanto occorrente a carico della consistenza immobiliare in oggetto, servitù di edificare e mantenere edificato un nuovo fabbricato lungo il confine tra detta zona di terreno di sua residua proprietà ed il cortile condominiale; la stipula dell'atto costitutivo di detta servitù dovrà avvenire entro giorni trenta dalla richiesta per iscritto ad opera della odierna esecutata e/o suoi aventi causa, presso notaio da designarsi dal soggetto titolare del fondo dominante; spese, imposte e onorario dell'atto costitutivo della servitù cederanno a carico del soggetto titolare del fondo dominante.

Il tutto come meglio riportato nell'atto di compravendita Notaio Casarosa del 1 Agosto 2014 rep. n° 25343 riguardante la vendita da parte della società esecutata di un appartamento facente parte del complesso.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante dell'edificio risulta in cemento armato e solai in laterizio armato con copertura in elementi in cotto verniciati.

Dal sopralluogo effettuato, è stata verificata la presenza dell'impianto elettrico per il quale risulta il relativo certificato e l'impianto antincendio per il quale rimane da verificarne la conformità in riferimento all'esame progetto n° 8566 del 22 Giugno 2006.

L'intero piano seminterrato, adibito a posti auto coperti, si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione in quanto presenta sia umidità discendente dal soffitto che di risalita nelle pareti esterne con conseguente distacco di parti dell'intonaco.

La pavimentazione interna è del tipo industriale, la porta carrabile di accesso basculante è in acciaio verniciato e le aperture esterne di aerazione sono dotate di inferriate.

Il complesso e le parti condominiali si trovano anch'esse in mediocre stato di conservazione e manutenzione, presentano evidenti infiltrazioni di acqua nella muratura con conseguente sbollatura e distacco della tinteggiatura, nonchè la scala condominiale di accesso alle varie unità abitative risulta inagibile per il piano secondo, compreso la passerella di camminamento, in quanto presentano l'evidente deterioramento del rivestimento in legno dovuto all'assenza di una copertura sovrastante e pertanto in continua esposizione alle intemperie e agenti atmosferici che nel tempo hanno comportato un veloce degrado e rottura del legno stesso.

L'ascensore non risulta funzionante da quanto dichiaratomi dall'esecutata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1995 al 21/11/2006	**** Omissis ****	Atto di regolarizzazione di S.D.F. in S.N.C. e cessione di quote			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gaudiano	22/05/1995	13545	1510
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Volterra	03/06/1995	3201	2258
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/11/2006	**** Omissis ****	Atto di cessione di quote - modifica di patti sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Calderoni	21/11/2006	4034	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria di Volterra	30/11/2006	11420	6903
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.

Atti di provenienza (Allegato n° 3)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Volterra aggiornate al 15/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a stato di avanzamento lavori
Iscritto a Volterra il 11/07/2007
Reg. gen. 6932 - Reg. part. 1867
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.500.000,00
Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.7 graffata alla p.lla 416 e p.lla 417, fra le altre.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Volterra il 27/05/2008
Reg. gen. 4805 - Reg. part. 984
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.7 graffata alla p.lla 416 e p.lla 417, fra le altre. Si fa presente che detta nota non risulta riportata nella Certificazione Notarile Notaio Messina Vitrano.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Volterra il 23/04/2013
Reg. gen. 2669 - Reg. part. 393
Quota: 1/1
Importo: € 470.000,00



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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 235.000,00

Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.39, p.lla 287 sub.20, p.lla 287 sub.22, p.lla 287 sub.30, p.lla 287 sub.31, p.lla 287 sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.64 e p.lla 287 sub.65, tra le altre.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Volterra il 31/12/2020

Reg. gen. 9286 - Reg. part. 6857

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.39, p.lla 287 sub.20, p.lla 287 sub.22, p.lla 287 sub.30, p.lla 287 sub.31, p.lla 287 sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.64 e p.lla 287 sub.65, tra le altre.

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 02/04/2008

Reg. gen. 2950 - Reg. part. 524

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 03/06/2008

Reg. gen. 4956 - Reg. part. 787

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 11/08/2008

Reg. gen. 7636 - Reg. part. 1129

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 23/12/2008

Reg. gen. 11501 - Reg. part. 1724

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 17/04/2009

Reg. gen. 2816 - Reg. part. 525

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 28/05/2009

Reg. gen. 3996 - Reg. part. 733

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 30/09/2009

Reg. gen. 7507 - Reg. part. 1287

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 17/05/2010

Reg. gen. 4198 - Reg. part. 669

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 28/12/2011

Reg. gen. 9481 - Reg. part. 1331

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2098 - Reg. part. 272

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Relativamente alla p.lla 287 sub.39, p.lla 287 sub.20, p.lla 287 sub.22, p.lla 287 sub.30, p.lla 287 sub.31, p.lla 287 sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.64 e p.lla 287 sub.65, tra le altre. Iscrizione del 27 Maggio 2008 reg. part. n° 984.

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2096 - Reg. part. 270

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

Contro **** Omissis ****

Note: Importo ipoteca da € 3.000.000,00 a € 2.980.000,00 di di capitale da € 1.500.000,00 a € 1.490.000,00. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2099 - Reg. part. 273

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

Contro **** Omissis ****

Note: Importo ipoteca da € 2.980.000,00 a € 2.870.000,00 di cui di capitale da € 1.490.000,00 a € 1.435.000,00. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2097 - Reg. part. 271

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

Contro **** Omissis ****

Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.31, p.lla 287 sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.20, p.lla 287



22, p.la 287 sub.30, p.la 287 sub.64 e p.la 287 sub.65, fra le altre. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2100 - Reg. part. 274

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Volterra il 19/12/2012

Reg. gen. 8753 - Reg. part. 1359

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

Contro **** Omissis ****

Note: Importo ipoteca da € 2.870.000,00 a € 2.740.000,00 di cui di capitale da € 1.435.000,00 a € 1.370.000,00. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 19/12/2012

Reg. gen. 8752 - Reg. part. 1358

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione a saldo**

Iscritto a Volterra il 26/04/2013

Reg. gen. 2711 - Reg. part. 346

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 08/08/2014

Reg. gen. 5134 - Reg. part. 605

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 08/08/2014

Reg. gen. 5135 - Reg. part. 606

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: C.F. foglio 24 p.la 287 sub.20, p.la 287 sub.22, p.la 287 sub.30, p.la 287 sub.31, p.la 287 sub.62, p.la 287 sub.63, p.la 287 sub.64 e p.la 287 sub.65, fra le altre. Iscrizione del 23 Aprile 2013 reg. part. n° 393.

Quanto sopra è desumibile dalla Certificazione Notarile Notaio Messina Vitrano e dalle note delle iscrizioni e trascrizioni dell'Agenzia delle Entrate e Territorio di Volterra (Allegato n° 5).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Per il fabbricato originario di cui i beni in oggetto fanno parte sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi: Nulla Osta n° 82 rilasciato dal Comune di Capannoli in data 28 Luglio 1959 per costruzione di laboratorio con relativo Attestato di Agibilità del 7 Maggio 1960;
Nulla Osta n° 212 del 31 Maggio 1963 per ampliamento laboratorio di falegnameria con Autorizzazione di Abitabilità del 10 Aprile 1969;
Nulla Osta n° 262 del 15 Aprile 1964 per ampliamento laboratorio per falegname con Certificato di Agibilità del 10 Aprile 1969;
Nulla Osta n° 569 del 14 Agosto 1968 per ampliamento fabbricato e costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 21 Agosto 1972;
Nulla Osta n° 762 del 16 Novembre 1970 per sistemazione interna uffici mobilificio con Dichiarazione di Abitabilità del 26 Ottobre 1973;
Nulla Osta N° 927 del 27 Marzo 1972 per ampliamento stabilimento per costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 26 Ottobre 1973;
Concessione Edilizia n° 159 del 7 Ottobre 1978 per modifiche interne di fabbricato artigianale;
Concessione Edilizia n° 311 28 Agosto 1979 per lavori di variante a costruzione di servizi igienici e ampliamento porte (C.E. n° 159) con Autorizzazione d'uso del 3 Novembre 1981;
Concessione Edilizia n° 215 del 23 Febbraio 1979 per installazione insegna;
Concessione Edilizia n° 420 del 22 Dicembre 1980 modifiche interne a locale verniciatura;
Autorizzazione Edilizia n° 376 del 18 Dicembre 1986 per coloritura facciata edificio adibito a carrozzeria;
Concessione Edilizia n° 1136 del 5 Febbraio 1990 per formazione porta, sostituzione infissi e manutenzione tetto a locale adibito a carrozzeria;
Art.26 Legge n° 47/1985 del 5 Gennaio 1995 prot. n° 121 per modifiche interne;
Concessione Edilizia in Sanatoria n° 2355 del 22 Marzo 2000 per modifiche interne e di prospetto eseguite in difformità alla C.E. 159/78 e C.E. 420/80.
Per i successivi interventi di demolizione e ricostruzione (con la costruzione della consistenza immobiliare in oggetto e dell'attuale fabbricato del quale essa fa parte) sono stati rilasciati dal Comune di Capannoli i seguenti permessi edilizi:
Permesso di costruire n° 93 del 18 Giugno 2007 per demolizione e ricostruzione porzione di ex fabbricato artigianale da destinare alle residenze;
Permesso di costruire n° 139 del 5 Novembre 2008, quale variante in corso d'opera al P.C. n° 93/2007;
Permesso di costruire n° 252 del 11 Luglio 2011, quale variante in corso d'opera al P.C. n° 93/2007 e P.C. n° 139/2008;
D.I.A. n° 2761 del 25 Luglio 2011 prot. n° 7107 per completamento opere già autorizzate con P.C. 93/2007 e successive varianti;
Variante art.83 del 24 Febbraio 2012 prot. n° 1557 quale variante finale contestuale alla fine lavori parziale del 24 Febbraio 2012 prot. n° 1558 (per i posti auto coperti e beni condominiali).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati a suddetti titoli abilitativi, per il piano seminterrato, non sono emerse difformità rilevanti, risulta solo essere stata realizzata una paretina in cartongesso nella parte finale delle autorimesse a divisione tra due posti auto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Ai beni sono stati assegnati i seguenti millesimi

Millesimi di proprietà separata - resede piano terreno sub.31

Posto auto coperto millesimi 6,846

Millesimi di proprietà separata - spazio di manovra interno piano seminterrato sub.65



Posto auto coperto millesimi 50,908

Millesimi scale - collegamento piano seminterrato - terra sub.62

Posto auto coperto millesimi 9,297

Millesimi ascensore sub.20

Posto auto coperto millesimi 9,297

Da comunicazione dell'Amministratore Condominiale si accerta per i beni in oggetto l'esistenza di oneri relativi al condominio, che al 4 Giugno 2021 ammontano complessivamente a € 16,96.



LOTTO 14

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano S1



DESCRIZIONE

Piena proprietà di posto auto coperto ubicato al piano seminterrato di un più ampio fabbricato condominiale composto da 14 unità immobiliari disposto su tre piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato e sito a Capannoli, via San Rocco n° 19.

Trattasi, più precisamente, l'ultimo a sinistra a partire dall'ingresso carrabile, raggiungibile sia da scala che ascensore condominiali e avente accesso da strada comunale tramite sottopasso e resede a comune. Lo stesso può ospitare due auto.

Per miglior visione si fa riferimento alla documentazione fotografica allegata (Allegato n° 1).

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Per maggior completezza sono state richieste, oltre alla documentazione catastale, anche le note delle iscrizioni e trascrizioni.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Terrapieno, **** Omissis ****, spazio di manovra a comune, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	28,00 mq	28,00 mq	0,30	8,40 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				8,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/1995 al 21/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 3.936,95 Piano T Graffato alle p.lle 416 e 417
Dal 21/11/2006 al 24/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 3.936,95 Piano T Graffato alle p.lle 416 e 417
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 19 Categoria PF Piano T
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 18 Categoria PF Piano T
Dal 24/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 21 Categoria PF Piano T
Dal 24/10/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 20 Categoria E Piano T
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 65 (ex p.lla 287 sub.19) Categoria E Piano S1
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 38 (ex p.lla 287 sub.19) Categoria C6 Cl.U, Cons. 28,00 mq Superficie catastale 29,00 mq Rendita € 146,05 Piano S1
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 62 (ex p.lla 287 sub.21) Categoria E Piano T-1-2
Dal 22/11/2011 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 287, Sub. 31 (ex p.lla 287 sub.18) Categoria E Piano S1

I dati catastali riportati nel verbale di pignoramento corrispondono a quelli riportati nelle attuali visure catastali (Allegato n° 2).



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	287	38		C6	U	28,00 mq	29,00 mq	146,05 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PARTI COMUNI

Vengono trasferiti tutti i diritti sulla proporzionale quota di comproprietà e condominio su tutti gli enti comuni condominiali come per Legge e per destinazione, tra cui senza derogare alle generalità l'ascensore rappresentato dalla p.lla 287 sub.20 (B.C.N.C. comune ai sub.24-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60 e 61), il resede rappresentato dalla p.lla 287 sub.31 (B.C.N.C. comune a tutti i sub.), la scala di accesso al piano terra rappresentata dalla p.lla 287 sub.62 (B.C.N.C. comune a tutti i sub.) e l'area di manovra rappresentata dalla p.lla 287 sub.65 (B.C.N.C. comune ai sub.32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47 e 48).

Restano espressamente escluse dalle parti condominiali le porzioni di sottotetto sovrastanti le unità immobiliari dell'ultimo piano dell'edificio, le quali sono di pertinenza esclusiva delle stesse, fermo restando l'accesso e l'uso ai fini degli ordinari interventi di manutenzione alle altre parti condominiali e per l'installazione e manutenzione delle antenne per la ricezione delle onde elettromagnetiche.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene descritto gode di servitù attive finora esercitate ed è gravato da servitù passive come da atti di provenienza e più precisamente le servitù nascenti dalla vendita frazionata del fabbricato e relative alle luci e vedute nonché a canalizzazioni e passaggi di tubature.

Lo scarico delle acque meteoriche della consistenza immobiliare in oggetto e del fabbricato di cui esse fa parte avviene attraverso la residua proprietà dell'esecutata, rappresentata dalla p.lla 733 C.T., si costituisce pertanto servitù di scarico di acque meteoriche a favore dell'unità immobiliare in oggetto e a carico della predetta particella, limitatamente a una porzione della larghezza costante di m 1,00, sita nella parte centrale del terreno. La società esecutata si riserva per se e suoi aventi causa, la costituzione, senza il pagamento di ulteriori somme di denaro, a favore della citata zona di terreno di cui alla particella 733 e a carico del cortile condominiale rappresentato dal subalterno 31, nonché per quanto occorrente a carico della consistenza immobiliare in oggetto, servitù di edificare e mantenere edificato un nuovo fabbricato lungo il confine tra detta zona di terreno di sua residua proprietà ed il cortile condominiale; la stipula dell'atto costitutivo di detta servitù dovrà avvenire entro giorni trenta dalla richiesta per iscritto ad opera della odierna esecutata e/o suoi aventi causa, presso notaio da designarsi dal soggetto titolare del fondo dominante; spese, imposte e onorario dell'atto costitutivo della servitù cederanno a carico del soggetto titolare del fondo dominante.

Il tutto come meglio riportato nell'atto di compravendita Notaio Casarosa del 1 Agosto 2014 rep. n° 25343 riguardante la vendita da parte della società esecutata di un appartamento facente parte del complesso.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante dell'edificio risulta in cemento armato e solai in laterizio armato con copertura in elementi in cotto verniciati.

Dal sopralluogo effettuato, è stata verificata la presenza dell'impianto elettrico per il quale risulta il relativo certificato e l'impianto antincendio per il quale rimane da verificarne la conformità in riferimento all'esame progetto n° 8566 del 22 Giugno 2006.

L'intero piano seminterrato, adibito a posti auto coperti, si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione in quanto presenta sia umidità discendente dal soffitto che di risalita nelle pareti esterne con conseguente distacco di parti dell'intonaco.

La pavimentazione interna è del tipo industriale, la porta carrabile di accesso basculante è in acciaio verniciato e le aperture esterne di aerazione sono dotate di inferriate.

Il complesso e le parti condominiali si trovano anch'esse in mediocre stato di conservazione e manutenzione, presentano evidenti infiltrazioni di acqua nella muratura con conseguente sbollatura e distacco della tinteggiatura, nonchè la scala condominiale di accesso alle varie unità abitative risulta inagibile per il piano secondo, compreso la passerella di camminamento, in quanto presentano l'evidente deterioramento del rivestimento in legno dovuto all'assenza di una copertura sovrastante e pertanto in continua esposizione alle intemperie e agenti atmosferici che nel tempo hanno comportato un veloce degrado e rottura del legno stesso.

L'ascensore non risulta funzionante da quanto dichiaratomi dall'esecutata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1995 al 21/11/2006	**** Omissis ****	Atto di regolarizzazione di S.D.F. in S.N.C. e cessione di quote			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gaudiano	22/05/1995	13545	1510
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Volterra	03/06/1995	3201	2258
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/11/2006	**** Omissis ****	Atto di cessione di quote - modifica di patti sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Calderoni	21/11/2006	4034	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria di Volterra	30/11/2006	11420	6903
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.

Atti di provenienza (Allegato n° 3)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Volterra aggiornate al 15/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a stato di avanzamento lavori
Iscritto a Volterra il 11/07/2007
Reg. gen. 6932 - Reg. part. 1867
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.500.000,00
Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.7 graffata alla p.lla 416 e p.lla 417, fra le altre.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Volterra il 27/05/2008
Reg. gen. 4805 - Reg. part. 984
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.7 graffata alla p.lla 416 e p.lla 417, fra le altre. Si fa presente che detta nota non risulta riportata nella Certificazione Notarile Notaio Messina Vitrano.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Volterra il 23/04/2013
Reg. gen. 2669 - Reg. part. 393
Quota: 1/1
Importo: € 470.000,00



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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 235.000,00

Note: C.F. foglio 24 p.la 287 sub.38, p.la 287 sub.20, p.la 287 sub.22, p.la 287 sub.30, p.la 287 sub.31, p.la 287 sub.62, p.la 287 sub.63, p.la 287 sub.64 e p.la 287 sub.65, tra le altre.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Volterra il 31/12/2020

Reg. gen. 9286 - Reg. part. 6857

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: C.F. foglio 24 p.la 287 sub.38, p.la 287 sub.20, p.la 287 sub.22, p.la 287 sub.30, p.la 287 sub.31, p.la 287 sub.62, p.la 287 sub.63, p.la 287 sub.64 e p.la 287 sub.65, tra le altre.

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 02/04/2008

Reg. gen. 2950 - Reg. part. 524

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 03/06/2008

Reg. gen. 4956 - Reg. part. 787

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 11/08/2008

Reg. gen. 7636 - Reg. part. 1129

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 23/12/2008

Reg. gen. 11501 - Reg. part. 1724

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 17/04/2009

Reg. gen. 2816 - Reg. part. 525

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 28/05/2009

Reg. gen. 3996 - Reg. part. 733

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 30/09/2009

Reg. gen. 7507 - Reg. part. 1287

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 17/05/2010

Reg. gen. 4198 - Reg. part. 669

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Volterra il 28/12/2011

Reg. gen. 9481 - Reg. part. 1331

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2098 - Reg. part. 272

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Relativamente alla p.lla 287 sub.38, p.lla 287 sub.20, p.lla 287 sub.22, p.lla 287 sub.30, p.lla 287 sub.31, p.lla 287 sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.64 e p.lla 287 sub.65, tra le altre. Iscrizione del 27 Maggio 2008 reg. part. n° 984.

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2096 - Reg. part. 270

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

Contro **** Omissis ****

Note: Importo ipoteca da € 3.000.000,00 a € 2.980.000,00 di di capitale da € 1.500.000,00 a € 1.490.000,00. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2099 - Reg. part. 273

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

Contro **** Omissis ****

Note: Importo ipoteca da € 2.980.000,00 a € 2.870.000,00 di cui di capitale da € 1.490.000,00 a € 1.435.000,00. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2097 - Reg. part. 271

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

Contro **** Omissis ****

Note: C.F. foglio 24 p.lla 287 sub.31, p.lla 287 sub.62, p.lla 287 sub.63, p.lla 287 sub.20, p.lla 287



22, p.la 287 sub.30, p.la 287 sub.64 e p.la 287 sub.65, fra le altre. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 26/03/2012

Reg. gen. 2100 - Reg. part. 274

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Volterra il 19/12/2012

Reg. gen. 8753 - Reg. part. 1359

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

Contro **** Omissis ****

Note: Importo ipoteca da € 2.870.000,00 a € 2.740.000,00 di cui di capitale da € 1.435.000,00 a € 1.370.000,00. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 19/12/2012

Reg. gen. 8752 - Reg. part. 1358

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione a saldo**

Iscritto a Volterra il 26/04/2013

Reg. gen. 2711 - Reg. part. 346

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 08/08/2014

Reg. gen. 5134 - Reg. part. 605

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 08/08/2014

Reg. gen. 5135 - Reg. part. 606

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: C.F. foglio 24 p.la 287 sub.20, p.la 287 sub.22, p.la 287 sub.30, p.la 287 sub.31, p.la 287 sub.62, p.la 287 sub.63, p.la 287 sub.64 e p.la 287 sub.65, fra le altre. Iscrizione del 23 Aprile 2013 reg. part. n° 393.

Quanto sopra è desumibile dalla Certificazione Notarile Notaio Messina Vittrano e dalle note delle iscrizioni e trascrizioni dell'Agenzia delle Entrate e Territorio di Volterra (Allegato n° 5).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Per il fabbricato originario di cui i beni in oggetto fanno parte sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi: Nulla Osta n° 82 rilasciato dal Comune di Capannoli in data 28 Luglio 1959 per costruzione di laboratorio con relativo Attestato di Agibilità del 7 Maggio 1960;
Nulla Osta n° 212 del 31 Maggio 1963 per ampliamento laboratorio di falegnameria con Autorizzazione di Abitabilità del 10 Aprile 1969;
Nulla Osta n° 262 del 15 Aprile 1964 per ampliamento laboratorio per falegname con Certificato di Agibilità del 10 Aprile 1969;
Nulla Osta n° 569 del 14 Agosto 1968 per ampliamento fabbricato e costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 21 Agosto 1972;
Nulla Osta n° 762 del 16 Novembre 1970 per sistemazione interna uffici mobilificio con Dichiarazione di Abitabilità del 26 Ottobre 1973;
Nulla Osta N° 927 del 27 Marzo 1972 per ampliamento stabilimento per costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 26 Ottobre 1973;
Concessione Edilizia n° 159 del 7 Ottobre 1978 per modifiche interne di fabbricato artigianale;
Concessione Edilizia n° 311 28 Agosto 1979 per lavori di variante a costruzione di servizi igienici e ampliamento porte (C.E. n° 159) con Autorizzazione d'uso del 3 Novembre 1981;
Concessione Edilizia n° 215 del 23 Febbraio 1979 per installazione insegna;
Concessione Edilizia n° 420 del 22 Dicembre 1980 modifiche interne a locale verniciatura;
Autorizzazione Edilizia n° 376 del 18 Dicembre 1986 per coloritura facciata edificio adibito a carrozzeria;
Concessione Edilizia n° 1136 del 5 Febbraio 1990 per formazione porta, sostituzione infissi e manutenzione tetto a locale adibito a carrozzeria;
Art.26 Legge n° 47/1985 del 5 Gennaio 1995 prot. n° 121 per modifiche interne;
Concessione Edilizia in Sanatoria n° 2355 del 22 Marzo 2000 per modifiche interne e di prospetto eseguite in difformità alla C.E. 159/78 e C.E. 420/80.
Per i successivi interventi di demolizione e ricostruzione (con la costruzione della consistenza immobiliare in oggetto e dell'attuale fabbricato del quale essa fa parte) sono stati rilasciati dal Comune di Capannoli i seguenti permessi edilizi:
Permesso di costruire n° 93 del 18 Giugno 2007 per demolizione e ricostruzione porzione di ex fabbricato artigianale da destinare alle residenze;
Permesso di costruire n° 139 del 5 Novembre 2008, quale variante in corso d'opera al P.C. n° 93/2007;
Permesso di costruire n° 252 del 11 Luglio 2011, quale variante in corso d'opera al P.C. n° 93/2007 e P.C. n° 139/2008;
D.I.A. n° 2761 del 25 Luglio 2011 prot. n° 7107 per completamento opere già autorizzate con P.C. 93/2007 e successive varianti;
Variante art.83 del 24 Febbraio 2012 prot. n° 1557 quale variante finale contestuale alla fine lavori parziale del 24 Febbraio 2012 prot. n° 1558 (per i posti auto coperti e beni condominiali);
Comunicazione di fine lavori e Attestazione di Abitabilità relativa ai vari appartamenti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati a suddetti titoli abilitativi, per il piano seminterrato, non sono emerse difformità rilevanti, risulta solo essere stata realizzata una paretina in cartongesso nella parte finale delle autorimesse a divisione tra due posti auto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Ai beni sono stati assegnati i seguenti millesimi
Millesimi di proprietà separata - resede piano terreno sub.31
Posto auto coperto millesimi 13,691



Millesimi di proprietà separata - spazio di manovra interno piano seminterrato sub.65

Posto auto coperto millesimi 101,816

Millesimi scale - collegamento piano seminterrato - terra sub.62

Posto auto coperto millesimi 18,594

Millesimi ascensore sub.20

Posto auto coperto millesimi 18,594

Da comunicazione dell'Amministratore Condominiale si accerta per i beni in oggetto l'esistenza di oneri relativi al condominio, che al 4 Giugno 2021 ammontano complessivamente a € 33,92.



LOTTO 15

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Strada Provinciale 26 - Località Bagno, piano T

DESCRIZIONE

Piena proprietà di appezzamento di terreno di forma irregolare con leggera pendenza e incolto, sito a Capannoli località Bagno, accessibile da Strada Provinciale 26 a mezzo di viottolo, della superficie catastale di mq 720,00.

Per miglior visione di quanto sopra descritto si fa riferimento alla documentazione fotografica allegata (Allegato n° 1).

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Per maggior completezza sono state richieste, oltre alla documentazione catastale, anche le note delle iscrizioni e trascrizioni.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

**** Omissis ****, **** Omissis ****, Strada Provinciale, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	720,00 mq	720,00 mq	1,00	720,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				720,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				720,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/1995 al 21/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 408 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1160 Reddito dominicale € 7,19 Reddito agrario € 6,89
Dal 21/11/2006 al 19/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 408 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1160 Reddito dominicale € 7,19 Reddito agrario € 6,89
Dal 19/09/2011 al 21/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 733 (ex p.lla 408 C.T.) Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 720 Reddito dominicale € 4,46 Reddito agrario € 4,28

I dati catastali riportati nel verbale di pignoramento corrispondono a quelli riportati nelle attuali visure catastali (Allegato n° 2).

DATI CATASTALI

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
24	733				Vigneto	2	720 mq	4,46 €	4,28 €	

PRECISAZIONI

Il terreno in oggetto ricade in "Ambito paesaggistico del versante collinare che costituisce l'ambito paesaggistico di connessione e contestualizzazione del sistema edificato con il territorio aperto e può interessare anche aree libere periurbane e spazi liberi ai margini dell'edificato esistente e del margine dell'abitato verso le colline.

Comprendono, in generale, il crinale o l'ambito paesaggistico contiguo ai centri storici che ne costituisce la matrice territoriale e la cornice naturale.

Tale ambito è da preservare e valorizzare per le funzioni paesaggistiche, ecologiche ed ambientali.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

attività residenziali, attività terziarie e di servizio a livello urbano, direzionali, attività culturali e museali, strutture di vendita di vicinato e medie strutture di vendita, attività turistico-ricettive e di ristorazione, attività tradizionali ed artigianali compatibili con la residenza, non rumorosi né

inquinanti, destinazioni ad uso pubblico, interventi pubblici o di interesse pubblico ivi compresi quelli finalizzati a promuovere le energie rinnovabili", come disciplinato dall'Art.26 delle N.T.A.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene descritto gode di servitù attive finora esercitate ed è gravato da servitù passive come da atti di provenienza e più precisamente da servitù di scarico di acque meteoriche a carico del terreno in oggetto, limitatamente a una porzione della larghezza costante di m 1,00, sita nella parte centrale del terreno.

La società esecutata si riserva per se e suoi aventi causa, la costituzione, senza il pagamento di ulteriori somme di denaro, a favore della citata zona di terreno di cui alla particella 733 e a carico del cortile condominiale rappresentato dalla p.lla 287 sub.31, servitù di edificare e mantenere edificato un nuovo fabbricato lungo il confine tra detta zona di terreno di sua residua proprietà ed il cortile condominiale; la stipula dell'atto costitutivo di detta servitù dovrà avvenire entro giorni trenta dalla richiesta per iscritto ad opera della odierna esecutata e/o suoi aventi causa, presso notaio da designarsi dal soggetto titolare del fondo dominante; spese, imposte e onorario dell'atto costitutivo della servitù cederanno a carico del soggetto titolare del fondo dominante.

Il tutto come meglio riportato nell'atto di compravendita Notaio Casarosa del 1 Agosto 2014 rep. n° 25343 riguardante la vendita da parte della società esecutata di un appartamento facente parte del complesso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1995 al 21/11/2006	**** Omissis ****	Atto di regolarizzazione di S.D.F. in S.N.C. e cessione di quote			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gaudiano	22/05/1995	13545	1510
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Volterra	03/06/1995	3201	2258
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 21/11/2006	**** Omissis ****	Atto di cessione di quote - modifica di patti sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Calderoni	21/11/2006	4034	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria di Volterra	30/11/2006	11420	6903
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.

Atti di provenienza (Allegato n° 3)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Volterra aggiornate al 15/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a stato di avanzamento lavori
Iscritto a Volterra il 11/07/2007
Reg. gen. 6932 - Reg. part. 1867
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.500.000,00
Note: C.T. foglio 24 p.lla 408, fra le altre.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Volterra il 27/05/2008
Reg. gen. 4805 - Reg. part. 984
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Note: C.T. foglio 24 p.lla 408, fra le altre. Si fa presente che detta nota non risulta riportata nella Certificazione Notarile Notaio Messina Vitrano.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Volterra il 23/04/2013
Reg. gen. 2669 - Reg. part. 393
Quota: 1/1
Importo: € 470.000,00



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 235.000,00
Note: C.T. foglio 24 p.lla 733, tra le altre.



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Volterra il 31/12/2020
Reg. gen. 9286 - Reg. part. 6857
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: C.T. foglio 24 p.lla 733, tra le altre.

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale**
Iscritto a Volterra il 02/04/2008
Reg. gen. 2950 - Reg. part. 524
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.
- **Erogazione parziale**
Iscritto a Volterra il 03/06/2008
Reg. gen. 4956 - Reg. part. 787
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.
- **Erogazione parziale**
Iscritto a Volterra il 11/08/2008
Reg. gen. 7636 - Reg. part. 1129
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.
- **Erogazione parziale**
Iscritto a Volterra il 23/12/2008
Reg. gen. 11501 - Reg. part. 1724
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.
- **Erogazione parziale**
Iscritto a Volterra il 17/04/2009
Reg. gen. 2816 - Reg. part. 525
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.
- **Erogazione parziale**
Iscritto a Volterra il 28/05/2009
Reg. gen. 3996 - Reg. part. 733
A favore di **** Omissis ****



- Contro **** Omissis ****
Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.
- **Erogazione parziale**
Iscritto a Volterra il 30/09/2009
Reg. gen. 7507 - Reg. part. 1287
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.
 - **Erogazione parziale**
Iscritto a Volterra il 17/05/2010
Reg. gen. 4198 - Reg. part. 669
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.
 - **Erogazione parziale**
Iscritto a Volterra il 28/12/2011
Reg. gen. 9481 - Reg. part. 1331
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.
 - **Restrizione di beni**
Iscritto a Volterra il 26/03/2012
Reg. gen. 2098 - Reg. part. 272
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Relativamente alla p.lla 733, tra le altre. Iscrizione del 27 Maggio 2008 reg. part. n° 984.
 - **Riduzione di somma**
Iscritto a Volterra il 26/03/2012
Reg. gen. 2096 - Reg. part. 270
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Importo ipoteca da € 3.000.000,00 a € 2.980.000,00 di di capitale da € 1.500.000,00 a € 1.490.000,00. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.
 - **Riduzione di somma**
Iscritto a Volterra il 26/03/2012
Reg. gen. 2099 - Reg. part. 273
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Importo ipoteca da € 2.980.000,00 a € 2.870.000,00 di cui di capitale da € 1.490.000,00 a € 1.435.000,00. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.
 - **Restrizione di beni**
Iscritto a Volterra il 26/03/2012
Reg. gen. 2097 - Reg. part. 271
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: C.T. foglio 24 p.lla 733, fra le altre. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.
 - **Restrizione di beni**
Iscritto a Volterra il 26/03/2012
Reg. gen. 2100 - Reg. part. 274
A favore di **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Volterra il 19/12/2012

Reg. gen. 8753 - Reg. part. 1359

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

Contro **** Omissis ****

Note: Importo ipoteca da € 2.870.000,00 a € 2.740.000,00 di cui di capitale da € 1.435.000,00 a € 1.370.000,00. Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 19/12/2012

Reg. gen. 8752 - Reg. part. 1358

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Erogazione a saldo**

Iscritto a Volterra il 26/04/2013

Reg. gen. 2711 - Reg. part. 346

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 08/08/2014

Reg. gen. 5134 - Reg. part. 605

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione dell'11 Luglio 2007 reg. part. n° 1867.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Volterra il 08/08/2014

Reg. gen. 5135 - Reg. part. 606

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscrizione del 23 Aprile 2013 reg. part. n° 393.

Quanto sopra è desumibile dalla Certificazione Notarile Notaio Messina Vitrano e dalle note delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dell'Agenzia delle Entrate e Territorio di Volterra (Allegato n° 5).

NORMATIVA URBANISTICA

Ai sensi dell'Art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380 si precisa che nel vigente Regolamento Urbanistico il terreno ha la seguente destinazione urbanistica:

U.T.O.E di Capannoli (art. 30 delle N.T.A.) in Ambito paesaggistico del versante collinare (art. 26 delle N.T.A.), il tutto normato anche dalla L.R. 65/2014 per la disciplina generale delle zone agricole.

Il tutto come meglio riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n° 22 rilasciato dal Comune di Capannoli in data 26 Aprile 2021 (Allegato n° 7).



LOTTO 16

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Via Dante Alighieri n° 21, piano T-1-2

DESCRIZIONE

Piena proprietà di unità immobiliare per civile abitazione posta al piano primo e secondo di un più ampio edificio a uso residenziale e commerciale denominato "Condominio Aurora", sito a Palaia frazione Forcoli via Dante n° 21 e accessibile da detta via a mezzo di resede a comune.

Il bene è raggiungibile da corte esclusiva posta al piano terra e da scala in parte esterna con sovrastante pensilina in ferro e vetro e parte interna ed è di fatto costituito da due appartamenti.

L'appartamento posto sulla destra del pianerottolo di sbarco è composto da soggiorno con piccola terrazza, cucinotto, lavanderia, disimpegno due camere e bagno, mentre l'appartamento posto sulla sinistra è composto da soggiorno con terrazza, cucina con dispensa e terrazza, bagno, disimpegno e camera con bagno. Da scala esclusiva posta nel soggiorno si accede all'ampio piano mansarda con w.c. e vano lavanderia

Sono compresi, in proprietà esclusiva, un locale a uso autorimessa posto al piano terra raggiungibile da resede a comune e una corte tergaie posta nell'angolo nord-ovest del lotto recintata con rete metallica plastificata.

Si precisa che l'immobile ha in uso, senza regolare titolo, un piccolo ripostiglio posto al piano terra sul lato est del fabbricato, dove è stata installata la caldaia che alimenta gli appartamenti.

A detti beni è annessa la quota di comproprietà, con altre unità immobiliari, del resede comune (p.lla 237 sub.26) adibito a passo oltre alla comproprietà come per Legge su tutti gli enti e servizi comuni del fabbricato a norma di legge.

Per miglior visione di quanto sopra descritto si fa riferimento alla documentazione fotografica allegata (Allegato n° 1).

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Per maggior completezza sono state richieste, oltre alla documentazione catastale, anche le note delle iscrizioni e trascrizioni.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Appartamento: Rossi, affaccio su corte condominiale su più lati, salvo altri.

Autorimessa: centrale termica, vano scala a comune, resede condominiale, salvo altri.

Resede esclusivo tergaie: resede condominiale, Rossi, Comune di palaia, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	258,90 mq	304,70 mq	1,00	304,70 mq	0,00 m	1
Terrazze	25,30 mq	25,30 mq	0,25	6,33 mq	0,00 m	1
Piano mansarda	79,70 mq	94,80 mq	0,50	47,40 mq	0,00 m	2
Autorimessa	28,10 mq	31,45 mq	0,50	15,72 mq	2,18 m	T
Corti esclusive	158,00 mq	158,00 mq	0,10	15,80 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				389,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				389,95 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/12/1987 al 19/07/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 237, Sub. 12 Categoria A2 Cl.4, Cons. 11,5 vani Piano 1 Graffato alla p.lla 237 sub.17 e p.la 237 sub.25
Dal 09/12/1987 al 27/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 237, Sub. 12 Categoria A2 Cl.4, Cons. 11,5 vani Piano 1 Graffato alla p.lla 237 sub.17 e p.la 237 sub.25
Dal 09/12/1987 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 237, Sub. 11 Categoria C6 Cl.2, Cons. 29,00 mq Rendita € 116,82 Piano T
Dal 19/07/1995 al 05/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 237, Sub. 27 (ex p.la 237 sub.12 graf. ai sub.17 e 25) Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani

		Rendita € 741,12 Piano 1-2
Dal 19/07/1995 al 05/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 237, Sub. 28 (ex p.lla 237 sub.12 graf. ai sub.17 e 25) Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 635,24 Piano 1
Dal 05/12/2002 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 237, Sub. 29 (ex p.lla 237 sub.27 e p.lla 237 sub.28) Categoria A2 Cl.4, Cons. 13 vani Rendita € 1.376,36 Piano 1-2
Dal 27/03/2003 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 237, Sub. 31 (ex p.lla 237 sub.12 graf. ai sub.17 e 25) Categoria F1 Piano T
Dal 27/03/2003 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 237, Sub. 30 (ex p.lla 237 sub.12 graf. ai sub.17 e 25) Categoria F1 Piano T

I dati catastali riportati nel verbale di pignoramento corrispondono a quelli indicati nelle attuali visure catastali (Allegato n° 2).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	237	11		C6	2	29,00 mq	30,00 mq	116,82 €	T	
	49	237	29		A2	4	13 vani	353,00 mq	1376,36 €	1-2	
	49	237	30		F1			90,00 mq		T	
	49	237	31		F1			68,00 mq		T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Servitù, censo, livello, usi civici

I beni sopradescritti godono di servitù attive fin'ora esercitate e sono gravati da servitù passive come da atti di provenienza, con particolare riferimento a quelle nascenti dalla vendita frazionata del fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante dell'edificio risulta in cemento armato intelaiata con solai e copertura in laterizio armato.

L'immobile in oggetto si trova in generale in normale stato di manutenzione e conservazione anche se presenta macchie di umidità e muffa nel cucinotto nonchè umidità discendente da alcune aperture dei lucernari posti nel piano mansarda.

Dal sopralluogo effettuato, è stata verificata la presenza degli impianti elettrico, idraulico e termico, per i quali non risulta alcuna certificazione specifica in merito, pertanto gli stessi sono da ritenersi conformi all'epoca della loro realizzazione.

La pavimentazione interna risulta in piastrelle di monocottura simil cotto nella zona giorno mentre nella zona notte è stata realizzata in parquet, i bagni sono pavimentati e rivestiti in piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni sono in legno verniciato e/o al naturale con vetro singolo e tapparelle a persiana, le porte interne sono in legno verniciato.

La scala interna di accesso alla mansarda ha una struttura in ferro con rivestimento pedate e pianerottolo in parquet.

Il piano mansarda è interamente pavimentato in parquet a eccezione del bagno e della zona lavanderia che risultano in piastrelle di ceramica, i lucernari sono in legno con vetro singolo e il soffitto nella zona lavanderia è stato rivestito con listelli di legno.

Per quanto riguarda l'autorimessa la stessa è dotata di impianto elettrico, pavimentazione in piastrelle di klinker e infisso di accesso in alluminio e vetro e si trova in normale stato di manutenzione e conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pontedera e Pisa non risulta alcun contratto di locazione registrato per tale immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/12/1987	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Martini	09/12/1987	236776	25162
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	30/12/1987	15125	8880
		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.



Atto Notaio Martini del 9 Dicembre 1987 rep. n° 236776 (Allegato n° 3).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 22/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 27/05/2008
Reg. gen. 9308 - Reg. part. 2108
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Note: C.F. foglio 49 p.lla 237 sub.29, p.lla 237 sub.11, p.lla 237 sub.31 e p.lla 237 sub.30, in regime di comunione legale dei beni.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 23/04/2013
Reg. gen. 5457 - Reg. part. 822
Quota: 1/1
Importo: € 470.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 235.000,00
Note: C.F. foglio 49 p.lla 237 sub.29, p.lla 237 sub.11, p.lla 237 sub.31 e p.lla 237 sub.30, in regime di comunione legale dei beni.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 30/12/2020
Reg. gen. 19448 - Reg. part. 13068
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: C.F. foglio 49 p.lla 237 sub.29, p.lla 237 sub.31, p.lla 237 sub.30 e p.lla 237 sub.11, in regime di comunione legale dei beni.

Quanto sopra è desumibile dalla Certificazione Notarile Notaio Messina Vitrano e dalle note delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dell'Agenzia delle Entrate e Territorio di Livorno (Allegato n° 5).



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'edificio, cui i beni oggetto di procedura fanno parte, è stato costruito in forza di Concessione Edilizia n° 500 rilasciata dal Comune di Palaia in data 27 Ottobre 1983 e Concessione Edilizia n° 501 del 27 Ottobre 1983 con le seguenti varianti in corso d'opera: Concessione Edilizia n° 634 del 12 Novembre 1985 (variante alla C.E. n° 500/83), Concessione Edilizia n° 635 del 12 Novembre 1985 (variante alla C.E. n° 501/83) e Concessione Edilizia n° 681 del 9 Settembre 1986 (variante alla C.E. n° 500/83 e alla C.E. n° 634/85) con Permesso di Abitabilità rilasciato in data 17 Dicembre 1986 riferito alla C.E. n° 500/83 e C.E. n° 634/85.

Successivamente sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

Art.26 Legge 47/85 n° 127/91 del 6 Luglio 1991 per modifiche interne;

Concessione Edilizia n° 1058 del 26 Ottobre 1991 per costruzione muretto di cinta e installazione di pensilina in ferro e vetro a protezione della scala;

D.I.A. n° 6 del 21 Gennaio 2003 prot. n° 567 per opere interne.

Infine per opere realizzate senza regolare permesso e più precisamente per utilizzazione del locale sottotetto per formazione mansarda è stata presentata Domanda di Condono Edilizio prot. n° 1939 del 1 Marzo 1995 con relativo rilascio di Concessione in Sanatoria n° 11/2003 del 19 Settembre 2003.

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.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai suddetti titoli è emerso che è stato realizzato un vano lavanderia avente altezza max ml 2,24 e min ml 1,40, accessibile dalla mansarda, per la quale, come comunicato da tecnico comunale, dovrà essere presentata S.C.I.A. in Sanatoria i cui oneri comunali e professionali ammontano complessivamente a € 4.000,00 circa.

Si precisa che sarà possibile sanare l'ampliamento come sottotetto e non come vano lavanderia in quanto non rispetta l'altezza minima per tale destinazione corrispondente a ml 2,40.

In relazione alle verifiche di sanabilità di dette difformità registrate sull'immobile, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto - grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili



modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Ai beni sono stati assegnati i seguenti millesimi:

unità abitativa, comprensiva delle due corti esclusive, 265,950 millesimi e garage 16,644 millesimi, quali valori millesimali di proprietà generale del complesso condominiale per la ripartizione delle spese comuni a tutto l'edificio;

unità abitativa 445,919 millesimi di proprietà separata relativi alla copertura fronte strada

garage 41,237 millesimi di proprietà separata relativi alla copertura lato nord.

Da comunicazione dell'Amministratore Condominiale si accerta l'esistenza di oneri relativi al condominio, che al 31 Maggio 2021 ammontano complessivamente a € 417,00.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano T
Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale composto da 14 unità immobiliari disposto su tre piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato e sito a Capannoli, via San Rocco n° 19. L'appartamento è composto da piccolo ingresso, soggiorno con angolo cottura e terrazza, disimpegno, camera con accesso alla terrazza, studio, ripostiglio e bagno. E' altresì compreso, in proprietà esclusiva, un posto auto coperto posto al piano seminterrato e più precisamente il quinto sulla sinistra a partire dall'ingresso carrabile, raggiungibile sia da scala che ascensore condominiali e avente accesso da strada comunale tramite sottopasso e resede a comune. All'interno del resede condominiale sono stati individuati alcuni posti auto scoperti, non materialmente visibili sul posto destinati a parcheggio autoveicoli, uno dei quali viene assegnato in uso esclusivo all'appartamento in oggetto come da planimetria allegata e rappresentato in colore rosso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 287, Sub. 49, Categoria A2 - Fg. 24, Part. 287, Sub. 36, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Per la valutazione di suddetti beni si fa riferimento al valore commerciale degli stessi, applicando come parametro i prezzi unitari della superficie lorda ricorrente in loco per il mercato immobiliare, come previsto dalla Norma U.N.I. 10750 "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale.
Si considera quindi l'ubicazione dei beni siti nella zona residenziale periferica di Capannoli, la destinazione d'uso, facenti parte di un più ampio complesso condominiale in mediocri condizioni, la recente ristrutturazione con l'impiego di materiali di normale qualità, la dotazione degli impianti, il normale stato di manutenzione e conservazione del bene in oggetto, nonché considerato l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.
Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale e a un'attenta e puntuale ricerca di mercato effettuata presso alcune agenzie immobiliari del luogo e come indicato dal Borsino Immobiliare della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari 2019 (Confcommercio) per la provincia di Pisa, si applica il seguente valore:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano T	79,98 mq	1.350,00 €/mq	€ 107.973,00	100,00%	€ 107.973,00
Valore di stima:					€ 107.973,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	135,19	€

Valore finale di stima: € 107.500,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano T
Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale composto da 14 unità immobiliari disposto su tre piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato e sito a Capannoli, via San Rocco n° 19. L'appartamento è composto da piccolo ingresso, soggiorno con angolo cottura e terrazza, disimpegno, camera con accesso alla terrazza, studio, ripostiglio e bagno. Dalla terrazza si accede a un piccolo resede esclusivo di mq 9,00 circa. E' altresì compreso, in proprietà esclusiva, un posto auto coperto posto al piano seminterrato e più precisamente il quinto sulla destra a partire dall'ingresso carrabile, raggiungibile sia da scala che ascensore condominiali e avente accesso da strada comunale tramite sottopasso e resede a comune. All'interno del resede condominiale sono stati individuati alcuni posti auto scoperti, non materialmente visibili sul posto destinati a parcheggio autoveicoli, uno dei quali viene assegnato in uso esclusivo all'appartamento in oggetto come da planimetria allegata e rappresentato in colore rosso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 287, Sub. 50, Categoria A2 - Fg. 24, Part. 287, Sub. 44, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Per la valutazione di suddetti beni si fa riferimento al valore commerciale degli stessi, applicando come parametro i prezzi unitari della superficie lorda ricorrente in loco per il mercato immobiliare, come previsto dalla Norma U.N.I. 10750 "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale.
Si considera quindi l'ubicazione dei beni siti nella zona residenziale periferica di Capannoli, la destinazione d'uso, facenti parte di un più ampio complesso condominiale in mediocri condizioni, la recente ristrutturazione con l'impiego di materiali di normale qualità, la dotazione degli impianti, il normale stato di manutenzione e conservazione anche se presenta macchie di umidità e muffa nella parete d'ingresso, nonché considerato l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.
Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale e a un'attenta e puntuale ricerca di mercato effettuata presso alcune agenzie immobiliari del luogo e come indicato dal Borsino Immobiliare della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari 2019 (Confcommercio) per la provincia di Pisa, si applica il seguente valore:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano T	81,67 mq	1.350,00 €/mq	€ 110.254,50	100,00%	€ 110.254,50
Valore di stima:					€ 110.254,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	1075,35	€

Valore finale di stima: € 109.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano T
Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale composto da 14 unità immobiliari disposto su tre piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato e sito a Capannoli, via San Rocco n° 19. L'appartamento è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere con accesso alla loggia, ripostiglio e bagno privo di finestra. E' altresì compreso, in proprietà esclusiva, un posto auto coperto posto al piano seminterrato e più precisamente quello posto in adiacenza al vano ascensore, sulla destra a partire dall'ingresso carrabile, raggiungibile sia da scala che ascensore condominiali e avente accesso da strada comunale tramite sottopasso e resede a comune. All'interno del resede condominiale sono stati individuati alcuni posti auto scoperti, non materialmente visibili sul posto destinati a parcheggio autoveicoli, uno dei quali viene assegnato in uso esclusivo all'appartamento in oggetto come da planimetria allegata e rappresentato in colore rosso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 287, Sub. 51, Categoria A2 - Fg. 24, Part. 287, Sub. 43, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Per la valutazione di suddetti beni si fa riferimento al valore commerciale degli stessi, applicando come parametro i prezzi unitari della superficie lorda ricorrente in loco per il mercato immobiliare, come previsto dalla Norma U.N.I. 10750 "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale.
Si considera quindi l'ubicazione dei beni siti nella zona residenziale periferica di Capannoli, la destinazione d'uso, facenti parte di un più ampio complesso condominiale in mediocri condizioni, la recente ristrutturazione con l'impiego di materiali di normale qualità, la dotazione degli impianti, il normale stato di manutenzione e conservazione per l'appartamento in oggetto anche se la camera matrimoniale presenta nelle pareti umidità da condensa e le opere da sanare, nonché considerato l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.
Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale e a un'attenta e puntuale ricerca di mercato effettuata presso alcune agenzie immobiliari del luogo e come indicato dal Borsino Immobiliare della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari 2019 (Confcommercio) per la provincia di Pisa, si applica il seguente valore:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano T	95,00 mq	1.350,00 €/mq	€ 128.250,00	100,00%	€ 128.250,00
Valore di stima:					€ 128.250,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	160,84	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 125.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano T
Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale composto da 14 unità immobiliari disposto su tre piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato e sito a Capannoli, via San Rocco n° 19. L'appartamento è completamente al grezzo, mancante di impianti, pavimenti e rivestimenti ma presenta i tramezzi interni che ne individuano i vari vani e più precisamente, soggiorno-pranzo con angolo cottura e accesso alla loggia, disimpegno, due camere di cui una con accesso alla loggia e bagno. E' altresì compreso, in proprietà esclusiva, un posto auto coperto posto al piano seminterrato e più precisamente il secondo sulla destra a partire dall'ingresso carrabile dopo il vano ascensore, raggiungibile sia da scala che ascensore condominiali e avente accesso da strada comunale tramite sottopasso e resede a comune. All'interno del resede condominiale sono stati individuati alcuni posti auto scoperti, non materialmente visibili sul posto destinati a parcheggio autoveicoli, uno dei quali viene assegnato in uso esclusivo all'appartamento in oggetto come da planimetria allegata e rappresentato in colore rosso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 287, Sub. 52, Categoria A2 - Fg. 24, Part. 287, Sub. 42, Categoria C6

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

Per la valutazione di suddetti beni si fa riferimento al valore commerciale degli stessi, applicando come parametro i prezzi unitari della superficie lorda ricorrente in loco per il mercato immobiliare, come previsto dalla Norma U.N.I. 10750 "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale.

Si considera quindi l'ubicazione dei beni siti nella zona residenziale periferica di Capannoli, la destinazione d'uso, facenti parte di un più ampio complesso condominiale in mediocri condizioni, la recente ristrutturazione ma ancora in fase di ultimazione infatti risulta carente di tutti gli impianti, pavimenti e rivestimenti, la presenza in gran parte della soffittatura di visibili infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla sovrastante copertura a terrazza, le opere da sanare, nonchè considerato l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale e a un'attenta e puntuale ricerca di mercato effettuata presso alcune agenzie immobiliari del luogo e come indicato dal Borsino Immobiliare della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari 2019 (Confcommercio) per la provincia di Pisa, si applica il seguente valore:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano T	110,98 mq	1.350,00 €/mq	€ 149.823,00	100,00%	€ 149.823,00
Valore di stima:					€ 149.823,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	201,09	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€
Stato dell'immobile completamente al grezzo	20,00	%

Valore finale di stima: € 116.000,00



LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano 1
Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale composto da 14 unità immobiliari disposto su tre piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato e sito a Capannoli, via San Rocco n° 19. L'appartamento, raggiungibile da scala esterna e ascensore condominiali, è composto da piccolo ingresso, soggiorno con angolo cottura e ampia terrazza, disimpegno, due camere di cui una con accesso alla loggia e bagno. E' altresì compreso, in proprietà esclusiva, un posto auto coperto posto al piano seminterrato e più precisamente il quarto sulla destra a partire dall'ingresso carrabile, raggiungibile sia da scala che ascensore condominiali e avente accesso da strada comunale tramite sottopasso e resede a comune. All'interno del resede condominiale sono stati individuati alcuni posti auto scoperti, non materialmente visibili sul posto destinati a parcheggio autoveicoli, uno dei quali viene assegnato in uso esclusivo all'appartamento in oggetto come da planimetria allegata e rappresentato in colore rosso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 287, Sub. 55, Categoria A2 - Fg. 24, Part. 287, Sub. 45, Categoria C6

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

Per la valutazione di suddetti beni si fa riferimento al valore commerciale degli stessi, applicando come parametro i prezzi unitari della superficie lorda ricorrente in loco per il mercato immobiliare, come previsto dalla Norma U.N.I. 10750 "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale.

Si considera quindi l'ubicazione dei beni siti nella zona residenziale periferica di Capannoli, la destinazione d'uso, facenti parte di un più ampio complesso condominiale in mediocri condizioni, la recente ristrutturazione con l'impiego di materiali di normale qualità, la dotazione degli impianti, il normale stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento, nonché considerato l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale e a un'attenta e puntuale ricerca di mercato effettuata presso alcune agenzie immobiliari del luogo e come indicato dal Borsino Immobiliare della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari 2019 (Confcommercio) per la provincia di Pisa, si applica il seguente valore:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano 1	86,03 mq	1.350,00 €/mq	€ 116.140,50	100,00%	€ 116.140,50
Valore di stima:					€ 116.140,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	169,05	€

Valore finale di stima: € 116.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 6

- Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano 1
Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale composto da 14 unità immobiliari disposto su tre piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato e sito a Capannoli, via San Rocco n° 19. L'appartamento, raggiungibile da scala interna a comune con il sub.57 e ascensore condominiale, è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere entrambe con accesso alla loggia, piccolo ripostiglio e bagno. E' altresì compreso, in proprietà esclusiva, un posto auto coperto posto al piano seminterrato e più precisamente il terzo sulla destra a partire dall'ingresso carrabile, raggiungibile sia da scala che ascensore condominiali e avente accesso da strada comunale tramite sottopasso e resede a comune. All'interno del resede condominiale sono stati individuati alcuni posti auto scoperti, non materialmente visibili sul posto destinati a parcheggio autoveicoli, uno dei quali viene assegnato in uso esclusivo all'appartamento in oggetto come da planimetria allegata e rappresentato in colore rosso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 287, Sub. 46, Categoria C6 - Fg. 24, Part. 287, Sub. 56, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Per la valutazione di suddetti beni si fa riferimento al valore commerciale degli stessi, applicando come parametro i prezzi unitari della superficie lorda ricorrente in loco per il mercato immobiliare, come previsto dalla Norma U.N.I. 10750 "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale.
Si considera quindi l'ubicazione dei beni siti nella zona residenziale periferica di Capannoli, la destinazione d'uso, facenti parte di un più ampio complesso condominiale in mediocri condizioni, la recente ristrutturazione con l'impiego di materiali di normale qualità, la dotazione degli impianti, il normale stato di manutenzione e conservazione per l'appartamento, la mancanza di infissi interni e sanitari, le opere da sanare, nonché considerato l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.
Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale e a un'attenta e puntuale ricerca di mercato effettuata presso alcune agenzie immobiliari del luogo e come indicato dal Borsino Immobiliare della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari 2019 (Confcommercio) per la provincia di Pisa, si applica il seguente valore:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano 1	82,05 mq	1.350,00 €/mq	€ 110.767,50	100,00%	€ 110.767,50
Valore di stima:					€ 110.767,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Spese condominiali insolute	152,18	€

Valore finale di stima: € 108.000,00

LOTTO 7

- Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano 1
Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale composto da 14 unità immobiliari disposto su tre piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato e sito a Capannoli, via San Rocco n° 19. L'appartamento, raggiungibile da scala interna a comune con il sub.56 e ascensore condominiale, è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura e ampia terrazza, locale caldaia, disimpegno, due camere di cui una con locale doccia e bagno. E' altresì compreso, in proprietà esclusiva, un posto auto coperto posto al piano seminterrato e più precisamente il quarto sulla sinistra a partire dall'ingresso carrabile, raggiungibile sia da scala che ascensore condominiali e avente accesso da strada comunale tramite sottopasso e resede a comune. All'interno del resede condominiale sono stati individuati alcuni posti auto scoperti, non materialmente visibili sul posto destinati a parcheggio autoveicoli, uno dei quali viene assegnato in uso esclusivo all'appartamento in oggetto come da planimetria allegata e rappresentato in colore rosso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 287, Sub. 57, Categoria A2 - Fg. 24, Part. 287, Sub. 35, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Per la valutazione di suddetti beni si fa riferimento al valore commerciale degli stessi, applicando come parametro i prezzi unitari della superficie lorda ricorrente in loco per il mercato immobiliare, come previsto dalla Norma U.N.I. 10750 "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale.
Si considera quindi l'ubicazione dei beni siti nella zona residenziale periferica di Capannoli, la destinazione d'uso, facenti parte di un più ampio complesso condominiale in mediocri condizioni, la recente ristrutturazione con l'impiego di materiali di normale qualità, la dotazione degli impianti, il normale stato di manutenzione e conservazione per l'appartamento anche se presenta alcune fessurazioni nelle pareti, le opere da sanare, nonché considerato l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.
Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale e a un'attenta e puntuale ricerca di mercato effettuata presso alcune agenzie immobiliari del luogo e come indicato dal Borsino Immobiliare della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari 2019 (Confcommercio) per la provincia di Pisa, si applica il seguente valore:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano 1	125,00 mq	1.350,00 €/mq	€ 168.750,00	100,00%	€ 168.750,00
Valore di stima:					€ 168.750,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Spese condominiali insolute	245,37	€
Stato di possesso in quanto locato	20,00	%

Valore finale di stima: € 130.000,00

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano 1-2

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano primo e sottotetto di un più ampio fabbricato condominiale composto da 14 unità immobiliari disposto su tre piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato e sito a Capannoli, via San Rocco n° 19. L'appartamento, raggiungibile da scala esterna e ascensore condominiali, è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura e terrazza, disimpegno, due camere di cui una con accesso alla terrazza, ripostiglio e bagno, al piano secondo, raggiungibile da scala interna, si trova un ampio vano sottotetto con soffitto a cupola e avente altezza massima nel punto centrale di ml 2,09, oltre a terrazza a tasca. E' altresì compreso, in proprietà esclusiva, un posto auto coperto posto al piano seminterrato e più precisamente il terzo sulla sinistra a partire dall'ingresso carrabile, raggiungibile sia da scala che ascensore condominiali e avente accesso da strada comunale tramite sottopasso e resede a comune. All'interno del resede condominiale sono stati individuati alcuni posti auto scoperti, non materialmente visibili sul posto destinati a parcheggio autoveicoli, uno dei quali viene assegnato in uso esclusivo all'appartamento in oggetto come da planimetria allegata e rappresentato in colore rosso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 287, Sub. 34, Categoria C6 - Fg. 24, Part. 287, Sub. 59, Categoria A2

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

Per la valutazione di suddetti beni si fa riferimento al valore commerciale degli stessi, applicando come parametro i prezzi unitari della superficie lorda ricorrente in loco per il mercato immobiliare, come previsto dalla Norma U.N.I. 10750 "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale.

Si considera quindi l'ubicazione dei beni siti nella zona residenziale periferica di Capannoli, la destinazione d'uso, facenti parte di un più ampio complesso condominiale in mediocri condizioni, la recente ristrutturazione con l'impiego di materiali di normale qualità, la dotazione degli impianti, il normale stato di manutenzione e conservazione per l'appartamento, le opere da sanare, nonché considerato l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale e a un'attenta e puntuale ricerca di mercato effettuata presso alcune agenzie immobiliari del luogo e come indicato dal Borsino Immobiliare della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari 2019 (Confcommercio) per la provincia di Pisa, si applica il seguente valore:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano 1-2	110,94 mq	1.350,00 €/mq	€ 149.769,00	100,00%	€ 149.769,00
Valore di stima:					€ 149.769,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Stato di possesso in quanto locato	20,00	%
Spese condominiali insolute	198,39	€

Valore finale di stima: € 117.000,00

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano 2-3

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano secondo e sottotetto di un più ampio fabbricato condominiale composto da 14 unità immobiliari disposto su tre piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato e sito a Capannoli, via San Rocco n° 19. L'appartamento, raggiungibile da scala e ascensore condominiali, è composto da piccolo ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere di cui una con accesso alla loggia e bagno oltre ad ampio sottotetto e terrazza a tasca, raggiungibili da scala interna. E' altresì compreso, in proprietà esclusiva, un posto auto coperto posto al piano seminterrato e più precisamente il penultimo sulla destra a partire dall'ingresso carrabile, raggiungibile sia da scala che ascensore condominiali e avente accesso da strada comunale tramite sottopasso e resede a comune. All'interno del resede condominiale sono stati individuati alcuni posti auto scoperti, non materialmente visibili sul posto destinati a parcheggio autoveicoli, uno dei quali viene assegnato in uso esclusivo all'appartamento in oggetto come da planimetria allegata e rappresentato in colore rosso. Da precisare che, come predetto, l'accesso allo stesso è consentito da scala e/o ascensore condominiali, quest'ultimo non funzionante e pertanto il solo accesso, al momento del sopralluogo, risultava possibile solo da scala esterna e passerella con struttura in acciaio e sovrastanti listelli in legno semplicemente imbullonati senza alcun supporto a protezione sottostante. Considerando inoltre che le stesse sono state realizzate all'interno del resede condominiale senza alcuna copertura sovrastante e pertanto in continua esposizione alle intemperie e agenti atmosferici che nel tempo hanno comportato un veloce degrado e deterioramento del legno stesso, dovuto anche probabilmente alla mancanza di un idoneo trattamento del materiale. Per tale motivo non è stato impossibile accedere all'appartamento poiché la porzione di scala e passerella di camminamento risultavano visibilmente pericolanti, come documentato dalla documentazione fotografica. La composizione interna dell'unità immobiliare è stata desunta dagli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi rilasciati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 287, Sub. 40, Categoria C6 - Fg. 24, Part. 287, Sub. 60, Categoria A2

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

Per la valutazione di suddetti beni si fa riferimento al valore commerciale degli stessi, applicando come parametro i prezzi unitari della superficie lorda ricorrente in loco per il mercato immobiliare, come previsto dalla Norma U.N.I. 10750 "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale.

Si considera quindi l'ubicazione dei beni siti nella zona residenziale periferica di Capannoli, la destinazione d'uso, facenti parte di un più ampio complesso condominiale in mediocri condizioni, la recente ristrutturazione con l'impiego di materiali di normale qualità, l'impossibilità di accesso a causa del pessimo stato di manutenzione della scala condominiale e la conseguente mancanza delle relative verifiche urbanistiche e catastali per l'appartamento, nonché considerato l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale e a un'attenta e puntuale ricerca di mercato effettuata presso alcune agenzie immobiliari del luogo e come indicato dal Borsino Immobiliare della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari 2019 (Confcommercio) per la provincia di Pisa, si applica il seguente valore:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Capannoli (PI) - Via	94,03 mq	1.350,00 €/mq	€ 126.940,50	100,00%	€ 126.940,50

San Rocco n° 19, piano 2-3					
Valore di stima:					€ 126.940,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Spese condominiali insolute	172,82	€

Valore finale di stima: € 101.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 10

- Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano 2-3

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano secondo e sottotetto di un più ampio fabbricato condominiale composto da 14 unità immobiliari disposto su tre piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato e sito a Capannoli, via San Rocco n° 19. L'appartamento, raggiungibile da scala e ascensore condominiali, è composto da piccolo ingresso, soggiorno con angolo cottura e accesso alla loggia, disimpegno, due camere di cui una con accesso alla loggia e bagno oltre ad ampio sottotetto e terrazza a tasca, raggiungibili da scala interna. E' altresì compreso, in proprietà esclusiva, un posto auto coperto posto al piano seminterrato e più precisamente il secondo sulla destra a partire dall'ingresso carrabile, raggiungibile sia da scala che ascensore condominiali e avente accesso da strada comunale tramite sottopasso e resede a comune. All'interno del resede condominiale sono stati individuati alcuni posti auto scoperti, non materialmente visibili sul posto destinati a parcheggio autoveicoli, uno dei quali viene assegnato in uso esclusivo all'appartamento in oggetto come da planimetria allegata e rappresentato in colore rosso. Da precisare che, come predetto, l'accesso allo stesso è consentito da scala e/o ascensore condominiali, quest'ultimo non funzionante e pertanto il solo accesso, al momento del sopralluogo, risultava possibile solo da scala esterna e passerella con struttura in acciaio e sovrastanti listelli in legno semplicemente imbullonati senza alcun supporto a protezione sottostante. Considerando inoltre che le stesse sono state realizzate all'interno del resede condominiale senza alcuna copertura sovrastante e pertanto in continua esposizione alle intemperie e agenti atmosferici che nel tempo hanno comportato un veloce degrado e deterioramento del legno stesso, dovuto anche probabilmente alla mancanza di un idoneo trattamento del materiale. Per tale motivo non è stato impossibile accedere all'appartamento poiché la porzione di scala e passerella di camminamento risultavano visibilmente pericolanti, come documentato dalla documentazione fotografica. La composizione interna dell'unità immobiliare è stata desunta dagli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi rilasciati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 287, Sub. 47, Categoria C6 - Fg. 24, Part. 287, Sub. 61, Categoria A2

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

Per la valutazione di suddetti beni si fa riferimento al valore commerciale degli stessi, applicando come parametro i prezzi unitari della superficie lorda ricorrente in loco per il mercato immobiliare, come previsto dalla Norma U.N.I. 10750 "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale.

Si considera quindi l'ubicazione dei beni siti nella zona residenziale periferica di Capannoli, la destinazione d'uso, facenti parte di un più ampio complesso condominiale in mediocri



condizioni, la recente ristrutturazione con l'impiego di materiali di normale qualità, l'impossibilità di accesso a causa del pessimo stato di manutenzione della scala condominiale e la conseguente mancanza delle relative verifiche urbanistiche e catastali per l'appartamento, nonchè considerato l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale e a un'attenta e puntuale ricerca di mercato effettuata presso alcune agenzie immobiliari del luogo e come indicato dal Borsino Immobiliare della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari 2019 (Confcommercio) per la provincia di Pisa, si applica il seguente valore:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Appartamento Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano 2-3	91,85 mq	1.350,00 €/mq	€ 123.997,50	100,00%	€ 123.997,50
Valore di stima:					€ 123.997,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Spese condominiali insolute	171,33	€

Valore finale di stima: € 99.000,00

LOTTO 11

- Bene N° 11** - Posto auto ubicato a Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano S1

Piena proprietà di posto auto coperto ubicato al piano seminterrato di un più ampio fabbricato condominiale composto da 14 unità immobiliari disposto su tre piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato e sito a Capannoli, via San Rocco n° 19. Trattasi, più precisamente, del secondo a sinistra a partire dall'ingresso carrabile, raggiungibile sia da scala che ascensore condominiali e avente accesso da strada comunale tramite sottopasso e resede a comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 287, Sub. 33, Categoria C6

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

Per la valutazione di suddetti beni si fa riferimento al valore commerciale degli stessi, applicando come parametro i prezzi unitari della superficie lorda ricorrente in loco per il mercato immobiliare, come previsto dalla Norma U.N.I. 10750 "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale.

Si considera quindi l'ubicazione dei beni siti nella zona residenziale periferica di Capannoli, la destinazione d'uso, facenti parte di un più ampio complesso condominiale in mediocri condizioni, la recente ristrutturazione, la presenza in gran parte della soffittatura del seminterrato sono visibili infiltrazioni di acqua piovana nonchè di risalita nelle pareti esterne, pertanto considerato l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale e a un'attenta e puntuale ricerca di mercato effettuata presso alcune agenzie immobiliari del luogo e come



indicato dal Borsino Immobiliare della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari 2019 (Confcommercio) per la provincia di Pisa, si applica il seguente valore:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Posto auto Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano S1	4,20 mq	1.350,00 €/mq	€ 5.670,00	100,00%	€ 5.670,00
Valore di stima:					€ 5.670,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	16,96	€

Valore finale di stima: € 5.600,00

LOTTO 12

- Bene N° 12** - Posto auto ubicato a Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano S1
Piena proprietà di posto auto coperto ubicato al piano seminterrato di un più ampio fabbricato condominiale composto da 14 unità immobiliari disposto su tre piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato e sito a Capannoli, via San Rocco n° 19. Trattasi, più precisamente, del primo a destra a partire dall'ingresso carrabile, raggiungibile sia da scala che ascensore condominiali e avente accesso da strada comunale tramite sottopasso e resede a comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 287, Sub. 48, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Per la valutazione di suddetti beni si fa riferimento al valore commerciale degli stessi, applicando come parametro i prezzi unitari della superficie lorda ricorrente in loco per il mercato immobiliare, come previsto dalla Norma U.N.I. 10750 "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale.
Si considera quindi l'ubicazione dei beni siti nella zona residenziale periferica di Capannoli, la destinazione d'uso, facenti parte di un più ampio complesso condominiale in mediocri condizioni, la recente ristrutturazione, la presenza in gran parte della soffittatura del seminterrato di visibili infiltrazioni di acqua piovana nonchè di risalita nelle pareti esterne, pertanto considerato l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.
Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale e a un'attenta e puntuale ricerca di mercato effettuata presso alcune agenzie immobiliari del luogo e come indicato dal Borsino Immobiliare della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari 2019 (Confcommercio) per la provincia di Pisa, si applica il seguente valore:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Posto auto Capannoli (PI) - Via	4,20 mq	1.350,00 €/mq	€ 5.670,00	100,00%	€ 5.670,00

San Rocco n° 19, piano S1					
					Valore di stima: € 5.670,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	16,96	€

Valore finale di stima: € 5.600,00

LOTTO 13

- Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano S1

Piena proprietà di posto auto coperto ubicato al piano seminterrato di un più ampio fabbricato condominiale composto da 14 unità immobiliari disposto su tre piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato e sito a Capannoli, via San Rocco n° 19. Trattasi, più precisamente, l'ultimo a destra a partire dall'ingresso carrabile, raggiungibile sia da scala che ascensore condominiali e avente accesso da strada comunale tramite sottopasso e resede a comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 287, Sub. 39, Categoria C6

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

Per la valutazione di suddetti beni si fa riferimento al valore commerciale degli stessi, applicando come parametro i prezzi unitari della superficie lorda ricorrente in loco per il mercato immobiliare, come previsto dalla Norma U.N.I. 10750 "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale.

Si considera quindi l'ubicazione dei beni siti nella zona residenziale periferica di Capannoli, la destinazione d'uso, facenti parte di un più ampio complesso condominiale in mediocri condizioni, la recente ristrutturazione, la presenza in gran parte della soffittatura del seminterrato di visibili infiltrazioni di acqua piovana nonché di risalita nelle pareti esterne, pertanto considerato l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale e a un'attenta e puntuale ricerca di mercato effettuata presso alcune agenzie immobiliari del luogo e come indicato dal Borsino Immobiliare della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari 2019 (Confcommercio) per la provincia di Pisa, si applica il seguente valore:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Posto auto Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano S1	4,20 mq	1.350,00 €/mq	€ 5.670,00	100,00%	€ 5.670,00
					Valore di stima: € 5.670,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	16,96	€

Valore finale di stima: € 5.600,00

LOTTO 14

- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano S1
Piena proprietà di posto auto coperto ubicato al piano seminterrato di un più ampio fabbricato condominiale composto da 14 unità immobiliari disposto su tre piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato e sito a Capannoli, via San Rocco n° 19. Trattasi, più precisamente, l'ultimo a sinistra a partire dall'ingresso carrabile, raggiungibile sia da scala che ascensore condominiali e avente accesso da strada comunale tramite sottopasso e resede a comune. Lo stesso può ospitare due auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 287, Sub. 38, Categoria C6

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

Per la valutazione di suddetti beni si fa riferimento al valore commerciale degli stessi, applicando come parametro i prezzi unitari della superficie lorda ricorrente in loco per il mercato immobiliare, come previsto dalla Norma U.N.I. 10750 "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale.

Si considera quindi l'ubicazione dei beni siti nella zona residenziale periferica di Capannoli, la destinazione d'uso, facenti parte di un più ampio complesso condominiale in mediocri condizioni, la recente ristrutturazione, la presenza in gran parte della soffittatura del seminterrato di visibili infiltrazioni di acqua piovana nonché di risalita nelle pareti esterne, pertanto considerato l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale e a un'attenta e puntuale ricerca di mercato effettuata presso alcune agenzie immobiliari del luogo e come indicato dal Borsino Immobiliare della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari 2019 (Confcommercio) per la provincia di Pisa, si applica il seguente valore:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Posto auto Capannoli (PI) - Via San Rocco n° 19, piano S1	8,40 mq	1.350,00 €/mq	€ 11.340,00	100,00%	€ 11.340,00
Valore di stima:					€ 11.340,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	33,92	€

Valore finale di stima: € 11.000,00

LOTTO 15

- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Capannoli (PI) - Strada Provinciale 26 - Località Bagno, piano T
Piena proprietà di appezzamento di terreno di forma irregolare con leggera pendenza e incolto, sito a Capannoli località Bagno, accessibile da Strada Provinciale 26 a mezzo di viottolo, della superficie catastale di mq 720,00.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 733, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 72.000,00

Per la valutazione del terreno si considera la destinazione urbanistica a uso agricolo con possibilità edificatoria garantita da servitù attiva costituita, l'ubicazione, in leggera pendenza, incolto, accessibile da strada provinciale a mezzo di viottolo.

Per quanto sopra si applica il valore agricolo medio ricorrente in loco per simili terreni:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Terreno Capannoli (PI) - Strada Provinciale 26 - Località Bagno, piano T	720,00 mq	100,00 €/mq	€ 72.000,00	100,00%	€ 72.000,00
				Valore di stima:	€ 72.000,00

Valore finale di stima: € 72.000,00

LOTTO 16

- Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Via Dante Alighieri n° 21, piano T-1-2
 Piena proprietà di unità immobiliare per civile abitazione posta al piano primo e secondo di un più ampio edificio a uso residenziale e commerciale denominato "Condominio Aurora", sito a Palaia frazione Forcoli via Dante n° 21 e accessibile da detta via a mezzo di resede a comune. Il bene è raggiungibile da corte esclusiva posta al piano terra e da scala in parte esterna con sovrastante pensilina in ferro e vetro e parte interna ed è di fatto costituito da due appartamenti. L'appartamento posto sulla destra del pianerottolo di sbarco è composto da soggiorno con piccola terrazza, cucinotto, lavanderia, disimpegno due camere e bagno, mentre l'appartamento posto sulla sinistra è composto da soggiorno con terrazza, cucina con dispensa e terrazza, bagno, disimpegno e camera con bagno. Da scala esclusiva posta nel soggiorno si accede all'ampio piano mansarda con w.c. e vano lavanderia Sono compresi, in proprietà esclusiva, un locale a uso autorimessa posto al piano terra raggiungibile da resede a comune e una corte tergaie posta nell'angolo nord-ovest del lotto recintata con rete metallica plastificata. Si precisa che l'immobile ha in uso, senza regolare titolo, un piccolo ripostiglio posto al piano terra sul lato est del fabbricato, dove è stata installata la caldaia che alimenta gli appartamenti. A detti beni è annessa la quota di comproprietà, con altre unità immobiliari, del resede comune (p.lla 237 sub.26) adibito a passo oltre alla comproprietà come per Legge su tutti gli enti e servizi comuni del fabbricato a norma di legge.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 237, Sub. 11, Categoria C6 - Fg. 49, Part. 237, Sub. 29, Categoria A2 - Fg. 49, Part. 237, Sub. 30 , Categoria F1 - Fg. 49, Part. 237, Sub. 31 , Categoria F1

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

Per la valutazione di suddetti beni si fa riferimento al valore commerciale degli stessi, applicando come parametro i prezzi unitari della superficie lorda ricorrente in loco per il mercato immobiliare, come previsto dalla Norma U.N.I. 10750 "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale.

Si considera quindi l'ubicazione dei beni siti nella zona residenziale di Forcoli, frazione del Comune di Palaia, facente parte di un più ampio fabbricato a destinazione residenziale e commerciale, la locazione in essere, l'installazione della caldaia nel ripostiglio al piano terra utilizzato dagli esecutati senza titolo, la vetustà (1986), il normale stato di manutenzione e conservazione anche se presenta macchie di umidità e muffa in alcune zone dell'immobile, le opere da sanare, nonché considerato l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto

concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale e a un'attenta e puntuale ricerca di mercato effettuata presso alcune agenzie immobiliari del luogo e come indicato dal Borsino Immobiliare della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari 2019 (Confcommercio) per la provincia di Pisa, si applica il seguente valore:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Appartamento Palaia (PI) - Via Dante Alighieri n° 21, piano T-1-2	389,95 mq	500,00 €/mq	€ 194.975,00	100,00%	€ 194.975,00
				Valore di stima:	€ 194.975,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€
Spese condominiali insolute	417,00	€

Valore finale di stima: € 190.500,00

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.

San Miniato, li 16/09/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Nieri Ilaria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 - Atto di pignoramento
- ✓ N° 3 - Atti di provenienza
- ✓ N° 4 - Documentazione catastale
- ✓ N° 5 - Certificazione notarile e note pregiudizievoli
- ✓ N° 6 - Contratti di locazione
- ✓ N° 7 - Certificato di destinazione urbanistica