

TRIBUNALE DI PISA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Chiappalone Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 280/2021 del R.G.E.

promossa da

— omissis —

contro

— omissis —



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 280/2021 del R.G.E.	21
Lotto Unico	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22



INCARICO

All'udienza del 14/07/2022, il sottoscritto Geom. Chiappalone Marco, con studio in Via G. Leopardi, 15 - 56019 - Vecchiano (PI), email studio.marco.chiappalone@gmail.com, PEC marco.chiappalone@geopec.it, Tel. 050 803411, Fax 050 803411, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via Tosco Romagnola n. 193, piano 2 (Coord. Geografiche: 43°40'14.1"N - 10°34'50.2"E)

DESCRIZIONE

L'oggetto della presente procedura esecutiva è una unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al piano secondo, terzo da terra, di un fabbricato di maggior consistenza e vecchia costruzione, ubicato in località Fornacette, Comune di Calcinaia (PI).

Si accede all'appartamento da ingresso pedonale su via Tosco Romagnola n. 193, percorrendo vano scala condominiale e corridoio a comune.

I beni oggetto del pignoramento sono rappresentati da un appartamento in fabbricato ultrapopolare composto da una camera, un bagno, un soggiorno e una cucina oltre una porzione di ripostiglio in proprietà esclusiva posta nel sottotetto e accessibile da corridoio a comune tramite scala amovibile.

Nel raggio di 200 ml. dall'appartamento sono presenti i seguenti servizi:

- parcheggio su via della Libertà angolo via G. Marconi;
- parcheggio su via Tosco Romagnola angolo via Piave;
- parcheggio su via delle Case Bianche/Piazza del Mercato;
- supermercato per la grande distribuzione su via Tosco Romagnola;
- attività varie di ristorazione;
- attività commerciali di vario genere;
- fermata autobus.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 06/07/2023.

Custode delle chiavi: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.r.l. nella persona del Dott. TARANTINO Damiano

L'accesso all'immobile è avvenuto a seguito delle seguenti formalità:

22 luglio 2022 - Comunicazione di formalizzazione delle operazioni peritali trasmessa a:

_____ *omissis* _____



destinatario sconosciuto;

- ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.r.l. con sede in Pisa (PI), Via del Brennero n. 81, recapitata a mezzo PEC all'indirizzo ivgpisa@pec.it.

07 agosto 2023 - Trasmissione documentazione propedeutica all'inizio delle operazioni peritali al Custode Giudiziario, propedeutica alla programmazione dell'accesso, avvenuta a mezzo PEC all'indirizzo ivgpisa@pec.it.

11 gennaio 2023 - Comunicazione del Custode Giudiziario, pervenuta a mezzo PEC, per mezzo della quale formalizza l'appuntamento del primo accesso per il giorno 27/01/2023.

27 gennaio 2023 - Primo accesso con Verbalizzazione delle operazioni peritali.

21 aprile 2023 - Comunicazione PEC al Custode Giudiziario per mezzo della quale esprimo le mie perplessità sulla corretta identificazione dell'unità immobiliare di cui al "Verbale Operazioni Peritali" del 27 gennaio 2023, e chiedo di programmare un ulteriore accesso a breve termine per ulteriori accertamenti.

26 aprile 2023 - Comunicazione del Custode Giudiziario, pervenuta a mezzo PEC, per mezzo della quale formalizza l'appuntamento del secondo accesso per il giorno 05/05/2023.

05 maggio 2023 - Tentativo secondo accesso con Verbalizzazione delle operazioni peritali.

09 giugno 2023 - Comunicazione del Custode Giudiziario, pervenuta a mezzo PEC, per mezzo della quale formalizza l'appuntamento del terzo accesso per il giorno 06/07/2023.

06 luglio 2023 - Terzo accesso con Verbalizzazione delle operazioni peritali.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via Tosco Romagnola n. 193, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

— omissis —



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

- (Proprietà 1/1)

— omissis —

CONFINI

In assenza di un un elaborato planimetrico con dimostrazione dei subalterni e/o del nominativo indicato sui vari appartamenti, la corretta identificazione dei confinanti risulta di difficile attuazione.

Premesso quanto sopra, per l'immobile in esecuzione identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Calcinaia nel Foglio n. 17, Particella n. 69, Subalterno n. 14, sono stati accertati i seguenti confini:

NORD

- Corridoio condominiale;

- Proprietà — omissis — rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Calcinaia nel Foglio n. 17, Particella n. 69, Subalterno n. 38-39;

EST

- Proprietà — omissis — rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Calcinaia nel Foglio n. 17, Particella n. 66;

SUD

- Prospiciente Via Tosco Romagnola;
salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	42,48 mq	51,06 mq	1	51,06 mq	2,70 m	Secondo
Soffitta	1,20 mq	1,54 mq	0,10	0,15 mq	0,00 m	Sottotetto
Totale superficie convenzionale:				51,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				51,21 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per l'entità dei beni oggetto di esecuzione, se pur lo strumento urbanistico ne permettesse la frazionabilità, tale operazione risulterebbe di difficile attuazione per problemi legati alla fruibilità dei locali e dei servizi/impianti ad essi asserviti, nonché privo di vantaggi economici per l'alienazione degli stessi.



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	- omissis -	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 69, Sub. 14 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 49 mq Rendita € 0,11 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	- omissis -	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 69, Sub. 14 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 49 mq Rendita € 185,92 Piano 2
Dal 01/01/1994 al 23/08/2006	- omissis -	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 69, Sub. 14 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 49 mq Rendita € 195,22 Piano 2
Dal 23/08/2006 al 27/09/2006	- omissis -	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 69, Sub. 14 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 49 mq Rendita € 227,76 Piano 2
Dal 27/09/2006 al 09/11/2015	- omissis -	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 69, Sub. 14 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 227,76 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 22/07/2023	- omissis -	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 69, Sub. 14 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 227,76 Piano 2



Per quanto sopra esposto preciso quanto segue:

- il titolare dell'unità oggetto della presente procedura esecutiva Sig. M. S. S. è corrispondente al censimento catastale;
- la data del 22/07/2023 è riferita all'ultima ispezione effettuata nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

La visura storica per immobile del 05/008/2022, relativa all'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Calcinaia Provincia di Pisa (B392) nel Foglio n. 17, Particella n. 69, Subalterno n. 14, da evidenza delle seguenti variazioni:

- IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987;
- VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992;
- VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1994;
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 23/08/2006 Pratica n. PI0091943 in atti dal 23/08/2006 (n. 11307.1/2006);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/08/2007 Pratica n. PI0155405 in atti dal 23/08/2007 (n. 12107.1/2007);
- INSERIMENTO DATI SUPERFICIE del 09/11/2015 relativi alla planimetria depositata il 23/08/2006, pro. n. PI0091943.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	69	14		A4	3	3,5 vani	49 mq	227,76 €	2	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
17	69				Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale		00 05 05 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Relativamente alla corrispondenza catastale dei beni oggetto di esecuzione, compatibilmente con il grado di precisione della planimetria in scala 1: 200 depositata in atti in data 23/08/2006 a firma del tecnico ~~MISSISS~~ il raffronto con quanto rilevato nell' accesso verbalizzato in data 06/07/2023, da evidenza delle seguenti difformità:

- non perfetta corrispondenza della sagoma del fabbricato
- non perfetta corrispondenza su gli allineamenti dei setti murari;
- non perfetta corrispondenza delle quote altimetriche;

Per le motivazioni di cui sopra sarebbe auspicabile un aggiornamento planimetrico.

N.B.

L'indicazione dei dati catastali nella sezione "Catasto Terreni", nel caso specifico, non costituiscono ulteriori consistenze oggetto di trasferimento, ma esclusivamente un atto di verifica per appurare che le consistenze censite al Catasto Fabbricati dei beni oggetto di incarico siano state classificate al Catasto Terreni come "Ente Urbano".

Tale dicitura indica che il terreno è stato oggetto del tipo mappale, ovvero di un aggiornamento riguardante il catasto terreni. Si tratta di un atto di natura prettamente tecnica, eseguita tramite pratica Pregeo, che consiste nell'inserimento in cartografia catastale di nuovi fabbricati edificati, che saranno successivamente accatastati al catasto fabbricati. Tale accatastamento al Catasto Fabbricati può avvenire con il medesimo identificativo o con un mappale differente, ma correlato, specificato comunque nella visura del mappale al catasto terreni. Il mappale in qualità di "Ente Urbano", risulterà quindi al terreni senza indicazione dei dati di classamento e privo di intestazione, in quanto le modifiche ricevute sono tali da non essere più utilizzabile per fini agricoli, ma per finalità appunto "urbane", come attività commerciali, residenziali, industriali etc.. Effettuando quindi visura catastale al Catasto Fabbricati sarà quindi possibile ottenere lo specifico dell'unità con i dati di classamento e rendita relativi all'immobile.

E' importante non confondere "ente urbano" con "area urbana" (categoria F/1), censita esclusivamente al fabbricati. Tale area, intestabile e volturabile, rappresenta la pertinenza scoperta di un fabbricato o di un eventuale lotto.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare visionata nel corso delle operazioni peritali verbalizzate in data 06/07/2023, compatibilmente con il fatto che l'appartamento è in stato di abbandono da diversi anni, oltre alla vetustà del fabbricato realizzato ante 1967, non da evidenza di particolari criticità conservative, se non la necessità di operare:

- la manutenzione dei serramenti e paramenti esterni;
- la verifica degli impianti, di cui alcuni non attivi al sopralluogo e privi di certificazioni;
- la verifica delle parti a comune.

Per le motivazioni sopra esposte, l'utilizzo dell'immobile da parte di un eventuale acquirente è subordinato dalla necessità di una manutenzione generalizzata.

PARTI COMUNI

Come disposto dall'art. 1117 Codice Civile sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo di provenienza:

- 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

Si specifica che per la consistenza del fabbricato, non ricorrono gli obblighi di cui all'art. 1129 del c.c., che impone la nomina dell'amministratore quando i condomini siano più di otto.

In assenza di riferimenti locali, oltre al confronto con il Custode, si presume che le spese comuni siano gestite e ripartite dagli stessi condomini.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame dei documenti reperiti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare, non vi è evidenza di servitù, censo, livello, usi civici gravanti sulle porzioni immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

Premesso quanto sopra si da evidenza su un diritto di passo citato nell'atto di compravendita del 22/05/1974 Repertorio n. 4915, Fascicolo n. 1179, di cui alla Trascrizione del 25/05/1974 Registro generale n. 5493, Registro particolare n. 4177, a favore di ~~MISSIS~~ relativo a due corridoi condominiali posti al piano secondo che consentono l'accesso e uso di un gabinetto.

Si puntualizza che detta servitù di passo gravante su un "corridoio condominiale" per accedere ad un servizio igienico, non trova riscontro con l'attuale configurazione dell'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Nel corso delle operazioni peritali svolte in data 06/07/2023 sono state rilevate le seguenti caratteristiche costruttive:

Fondazioni: N.R.

Esposizione: il fabbricato risulta esposto a Nord e Sud, ma nello specifico l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è esposta a Sud.

Altezza interna utile:

- ml. 2,73 cucina/tinello e soggiorno;
- ml. 2,56 camera;
- ml. 2,50 bagno.

Str. verticali: muratura (non si riscontrano particolari quadri lesivi).

Solai: laterocemento (non si riscontrano particolari quadri lesivi).

Copertura: a capanna, in ottime condizioni (oggetto di intervento straordinario nel 2013)

Manto di copertura: tegole in cotto coibentato

Pareti esterne ed interne: in laterizio con finitura ad intonaco civile su entrambe i lati.
Pavimentazione interna: in ceramica (non si ravvedono particolari criticità conservative).

Infissi

- esterni: presenti finestre in legno e vetro con paramenti in persiane di legno e interposte reti zanzariere su telai in alluminio. Tutti gli infissi necessitano di manutenzione conservativa. L'accesso all'appartamento da corridoio condominiale avviene da porta in legno con doppia serratura di sicurezza.

- interni: porte tamburate ad anta battente.

Scale: condominiale in muratura e finitura lapidea

Impianti:

- elettrico: realizzato sottotraccia a 220 V, con quadro generale nel locale soggiorno. Il punto di fornitura elettrica, unica dotazione sempre attiva, è posizionata all'interno dell'appartamento, per quanto sul vano scala è presente un altro contatore con indicato il nome dell'esecutato.

- idrico: realizzato prevalentemente sotto-traccia; detta fornitura è risultata inattiva all'accesso.

- termico: all'interno dell'appartamento è presente una caldaia murale per la produzione di acqua calda a uso termico e igienico sanitario. La distribuzione del vettore termico (acqua), avviene tramite tubazioni a vista con propagazione del calore mediante piastre radianti in ghisa. Il punto di fornitura per l'alimentazione della centrale termica e del piano cottura, attualmente non attiva, avviene da gas di rete con contatore posizionato in apposito vano sul pianerottolo scala intermedio.

Soffitta: sopra il corridoio condominiale, in corrispondenza dell'accesso all'appartamento, è presente un piccolo ripostiglio sottotetto ad uso esclusivo, con accesso da botola, a comune mediante scala amovibile.

Dotazioni condominiali: citofono

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Le corso delle operazioni peritali svoltesi con l'ausilio del Custode Giudiziario e di un fabbro che ha reso possibile l'apertura dell'appartamento, l'immobile risulta libero e apparentemente in disuso da diversi anni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/02/1970 al 22/05/1974	- omissis -	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LEMMI	04/02/1970		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	20/02/1970	184	

Dal 22/05/1974 al 27/09/2006	-omissis-	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PANDOLFI Luigi Notaio in Fauglia (PI)	22/05/1974	4915	1179
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa	25/05/1974	5493	4177
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	05/06/1974	1744	184
Dal 27/09/2006	-omissis-	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GABRI Lia Notaio in Pisa	27/09/2006	7175	4019
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa	04/10/2006	21960	13433
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Pisa aggiornate al 22/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

— Omissis —

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare per Verbale di pignoramento immobiliare**

— Omissis —

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, secondo il "Nuovo Regolamento Urbanistico" del Comune di Calcinaia(PI), risulta inquadrato come segue:

- Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) 5 Fornacette;
- Centri, nuclei ed insediamenti storici (A1);
- Insediamenti di interesse tipologico.

Per le aree inquadrare come sopra, le "Norme Tecniche di Attuazione e Gestione" del Comune di Calcinaia prevedono:

TITOLO III



- DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

Articolo 41. Centri, nuclei ed insediamenti storici. Classificazione del P.E.E. (A1)

1. Comprendono i centri e gli insediamenti di impianto storico, diversi da quelli individuati al precedente articolo 40, catalogati tenendo conto delle componenti e risorse territoriali individuate nell'ambito della disciplina dei "Sistemi territoriali - Universo urbano" del P.S. vigente e sulla base delle ulteriori indagini storico-cartografiche contenute nel Quadro Conoscitivo del R.U.. Si tratta inoltre dei due principali centri storici del Comune di Calcinaia entro cui sono ricomprese le "Invarianti strutturali" denominate "Il castello di Calcinaia (6)" e "L'insediamento di impianto storico di Fornacette (7)", di cui all'articolo 9 del P.S. vigente. Gli edifici si caratterizzano e strutturano il tessuto edilizio presentando tipologie articolate e complesse o a schiera che emergono con evidenza all'interno dei diversi tessuti urbani rilevati. Sono prevalentemente organizzati con strutture e tessuto urbani articolati lungo direttrici consolidate di fondazione, ovvero impianto storico, con tipologie aggregate ad isolato, schiera o a corte, oppure costituiti da singoli complessi edilizi aggregati per corpi di fabbrica con tipologia urbana riconoscibile che per lo stato di conservazione, il valore architettonico, nonché per la presenza di finiture e strutture caratterizzanti i diversi tipi edilizi di origine storica, rappresentano elementi significativi dell'identità storico - culturale del territorio comunale.

2. Il R.U. prevede disposizioni, interventi differenziati e gradualmente - per intensità di trasformazione ammissibile - secondo la seguente classificazione tipo-morfologica, indicata con apposita simbologia negli elaborati cartografici del R.U.:

- Insediamenti di valore storico - architettonico (1);
- Insediamenti di interesse tipologico (2);
- Insediamenti di interesse ambientale (3);
- Insediamenti di valore nullo (4);
- Insediamenti in pessimo stato di manutenzione e ruderi (r)

4. Per gli insediamenti di "interesse tipologico (2)"; gli interventi ammessi dal R.U. sono, oltre a quelli di adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili (di cui all'articolo 16 comma 5), quelli fino alla "ristrutturazione edilizia" di cui all'articolo 16 comma 8, comprensivi delle "modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali" comma 8 punto 2 e punto 3 lettera c). Sono inoltre ammessi gli "interventi pertinenziali" limitatamente a quelli di cui all'articolo 16 comma 9 lettera a).

Capo II - STRUMENTI DI ATTUAZIONE E GESTIONE

Articolo 16. Definizioni degli interventi urbanistici ed edilizi

9. Interventi pertinenziali. Sono gli interventi edilizi, diversi dalla nuova edificazione, da realizzarsi esclusivamente all'interno del resede di riferimento (di cui all'articolo 5):

a) la "demolizione con ricostruzione di volumi secondari" facenti parte di un medesimo complesso edilizio (ivi compresi superfetazioni, ampliamenti e aggiunte di epoca recente purché assentiti (a parità di volume) ancorché in diversa collocazione e con diversa articolazione planivolumetrica, all'interno del resede di riferimento. Il recupero edilizio potrà avvenire anche attraverso un diverso accorpamento dei corpi di fabbrica demoliti, ma fermo restando il volume esistente;

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, risulta di vecchia costruzione come evidenziato dalle seguenti fonti:

- Portale della fotogrammetria Storica della Regione Toscana (rilievo del 1954);
- Geoportale della Cartografia Storica della Regione Toscana e dei Catasti Storici "CASTORE".

Premesso quanto sopra, in seguito alla "richiesta accesso documenti amministrativi" formulata in data 24

agosto 2022 all'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Calcinaia, sono stati prodotti i seguenti atti:

Pratica Edilizia n. 43/1970

Tipo pratica: Permesso di Costruzione n. 43/1970

Oggetto intervento: costruzione di un balcone con soprastante ripostiglio

Data presentazione domanda: 21/08/1970

Data rilascio: 25/09/1970

Concessionario: - omisss -

Progettista: - omisss -

(pratica edilizia non attinente l'unità immobiliare in esecuzione)

Pratica Edilizia n. 5/1971

Tipo pratica: Permesso di Costruzione n. 5/1971

Oggetto intervento: modifica di una porta

Data presentazione domanda: 28/01/1971

Data rilascio: 09/03/1971

Concessionario: - omisss -

Progettista: - omisss -

(pratica edilizia non attinente l'unità immobiliare in esecuzione)

Pratica Edilizia n. 30/2006

Tipo pratica: Accertamento di conformità in sanatoria n. 55/2006

Oggetto intervento: realizzazione opere per adeguamento igienico sanitario

Data presentazione domanda: 29/06/2006

Data rilascio: 06/09/2006

Concessionario: - omisss -

Progettista: Geom. - omisss -

Pratica Edilizia n. 04/2013

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività

Oggetto intervento: sostituzione manto di copertura

Data presentazione domanda: 22/01/2013

Concessionario: - omisss -

Progettista: - omisss -

Il rilievo dei luoghi effettuato in data 06/07/2023 in occasione del 3° accesso, messo a raffronto con gli elaborati grafici contenuti nella Pratica Edilizia n.30/2006, non danno evidenza di sostanziali difformità o variazioni volumetriche.

Relativamente agli impianti, su intanza formulata, il Comune di Calcinaia non ha prodotto alcuna certificazione. Nel caso la Dichiarazione di Conformità non sia reperibile, è possibile sostituirla con una Dichiarazione di Rispondenza detta "DIRI" solo se gli impianti sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08. La dichiarazione viene resa da un tecnico abilitato come un'impiantista o dal responsabile tecnico di un'impresa abilitata che esercita da almeno 5 anni. La dichiarazione deve essere supportata da accertamenti e sopralluoghi atti a verificare la effettiva rispondenza dell'impianto alla normativa.



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dall'esame dei documenti di provenienza dei beni, reperiti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare, non vi è evidenza di vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sulle porzioni immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via Tosco Romagnola n. 193, piano 2
L'oggetto della presente procedura esecutiva è una unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al piano secondo, terzo da terra, di un fabbricato di maggior consistenza e vecchia costruzione, ubicato in località Fornacette, Comune di Calcinaia (PI). Si accede all'appartamento da ingresso pedonale su via Tosco Romagnola n. 193, percorrendo vano scala condominiale e corridoio a comune. I beni oggetto del pignoramento sono rappresentati da un appartamento in fabbricato ultrapolare composto da una camera, un bagno, un soggiorno e una cucina oltre una porzione di ripostiglio in proprietà esclusiva posta nel sottotetto e accessibile da corridoio a comune tramite scala amovibile. Nel raggio di 200 ml. dall'appartamento sono presenti i seguenti servizi: - parcheggio su via della Libertà angolo via G. Marconi; - parcheggio su via Tosco Romagnola angolo via Piave; - parcheggio su via delle Case Bianche/Piazza del Mercato; - supermercato per la grande distribuzione su via Tosco Romagnola; - attività varie di ristorazione; - attività commerciali di vario genere; - fermata autobus.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 69, Sub. 14, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 69, Qualità Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale

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

Valore di stima del bene: € 43.528,50

Il procedimento di stima adottato è basato sul confronto diretto con il prezzo medio di mercato degli immobili nuovi aventi la stessa destinazione d'uso e localizzati nel:

- Comune: Calcinaia (PI);
- Fascia/Zona: Suburbana/Fornacette, La Botte, Case Bianche;
- Destinazione: Residenziale;
- Tipologia: abitazioni civili.

I prezzi medi per zona, sono estrapolati e mediati dalle seguenti fonti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate (2°sem. 2022);
- quotazioni medie indicative fornite dal "Il Sole 24 ore".

Il prezzo così individuato viene modificato con coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile, ne deriva così un indice di valore che rappresenta il rapporto tra il valore al mq. dell'immobile in oggetto e quello di un'immobile di media qualità e di nuova edificazione nella stessa zona.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Calcinaia (PI) - Via Tosco Romagnola n. 193, piano 2	51,21 mq	850,00 €/mq	€ 43.528,50	100,00%	€ 43.528,50
				Valore di stima:	€ 43.528,50

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.

Vecchiano, li 03/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Chiappalone Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Elenco delle formalità a carico di : (Aggiornamento al 22/07/2023)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Elenco delle formalità a carico di + (Aggiornamento al 07/08/2022)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - omissis -
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - omissis -
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - omissis -
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - omissis -

16 di 22

✓ N° 7 Atto di provenienza -

- omis -

- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Visura storica per soggetto - omis - (Aggiornamento al 22/07/2023)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile - Catasto fabbricati Comune di Calcinaia (B329), Foglio n. 17, Particella n. 69, Subalterno n. 14 (Aggiornamento al 05/08/2022)
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Elenco dei subalterni assegnati - Catasto fabbricati Comune di Calcinaia (B329), Foglio n. 17, Particella n. 69 (Aggiornamento al 05/08/2022)
- ✓ N° 11 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico - Catasto fabbricati Comune di Calcinaia (B329), Foglio n. 17, Particella n. 69 (Aggiornamento al 28/01/2022)
- ✓ N° 12 Planimetrie catastali - Planimetria catastale - Catasto fabbricati Comune di Calcinaia (B329), Foglio n. 17, Particella n. 69, Subalterno n. 14 (Aggiornamento al 23/08/2006)
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile - Catasto terreni Comune di Calcinaia (B329), Foglio n. 17, Particella n. 69 (Aggiornamento al 05/08/2022)
- ✓ N° 14 Estratti di mappa - Catasto terreni Comune di Calcinaia (B329), Foglio n. 17, Particella n. 69 (Aggiornamento al 05/08/2022)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Estratto planimetrico da portale "Fotogrammetria Storica Regione Toscana" al 1954
- ✓ N° 16 Altri allegati - Estratto planimetrico da geoportale della "Cartografia Storica Regione Toscana" e dei catasti storici "CASTORE"
- ✓ N° 17 Altri allegati - Estratto "Nuovo Regolamento Urbanistico Comune di Calcinaia" - Tav. QP.1.5. - Articolazione delle previsioni
- ✓ N° 18 Altri allegati - Estratto "Nuovo Regolamento Urbanistico Comune di Calcinaia" - Tav. QP.3. - Norme tecniche di attuazione e gestione
- ✓ N° 19 Altri allegati - Istanza preliminare di accesso agli atti e documenti del Comune di Calcinaia (Aggiornamento al 18/08/2022)
- ✓ N° 20 Altri allegati - Istanza di accesso agli atti e documenti del Comune di Calcinaia (Aggiornamento al 24/08/2022)
- ✓ N° 21 Concessione edilizia - Pratica Edilizia n. 43 del 1970 - Costruzione terrazzino con gabinetto
- ✓ N° 22 Concessione edilizia - Pratica Edilizia n. 5 del 1971 - Ampliamento di una porta
- ✓ N° 23 Concessione edilizia - Pratica Edilizia n. 30 del 2006 - Accertamento di conformità per adeguamento igienico sanitario
- ✓ N° 24 Concessione edilizia - SCIA n. 4 del 2013 - Sostituzione manto di copertura ad edificio condominiale
- ✓ N° 25 Altri allegati - Comunicazione di formalizzazione delle Operazioni Peritali (Aggiornamento al 22/07/2022)



- ✓ N° 26 Altri allegati - Comunicazione di invio dati ed elaborati al Custode Giudiziario (Aggiornamento al 07/08/2022)
- ✓ N° 27 Altri allegati - Comunicazione del 11/01/2023 per mezzo della quale il Custode Giudiziario formalizza il 1° accesso per il giorno 27/01/2023
- ✓ N° 28 Altri allegati - Verbale Operazioni Peritali redatto in data 27/01/2023
- ✓ N° 29 Altri allegati - Richiesta al Custode Giudiziario di programmare un ulteriore accesso (Aggiornamento al 21/04/2023)
- ✓ N° 30 Altri allegati - Comunicazione del 26/04/2023 per mezzo della quale il Custode Giudiziario formalizza il 2° accesso per il giorno 05/05/2023
- ✓ N° 31 Altri allegati - Verbale Operazioni Peritali redatto in data 05/05/2023
- ✓ N° 32 Altri allegati - Comunicazione del 09/06/2023 per mezzo della quale il Custode Giudiziario formalizza il 3° accesso per il giorno 06/07/2023
- ✓ N° 33 Altri allegati - Verbale Operazioni Peritali redatto in data 06/07/2023
- ✓ N° 34 Altri allegati - Rilievo dimensionale dell'immobile distinto al Catasto fabbricati del Comune di Calcinaia (B329), Foglio n. 17, Particella n. 69, Subalterno n. 14 (Aggiornamento al 06/07/2023)
- ✓ N° 35 Foto - Rilievo fotografico "ESTERNO" dell'immobile distinto al Catasto fabbricati del Comune di Calcinaia (B329), Foglio n. 17, Particella n. 69 (Aggiornamento al 06/07/2023)
- ✓ N° 36 Foto - Rilievo fotografico "PARTI CONDOMINIALI" dell'immobile distinto al Catasto fabbricati del Comune di Calcinaia (B329), Foglio n. 17, Particella n. 69 (Aggiornamento al 06/07/2023)
- ✓ N° 37 Foto - Rilievo fotografico "APPARTAMENTO" dell'immobile distinto al Catasto fabbricati del Comune di Calcinaia (B329), Foglio n. 17, Particella n. 69, Subalterno n. 14 (Aggiornamento al 06/07/2023)
- ✓ N° 38 Google maps - Localizzazione dell'immobile distinto al Catasto fabbricati del Comune di Calcinaia (B329), Foglio n. 17, Particella n. 69
- ✓ N° 39 Altri allegati - Invio elaborato peritale alle parti costituite (Aggiornamento al 22/07/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via Tosco Romagnola n. 193, piano 2
L'oggetto della presente procedura esecutiva è una unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al piano secondo, terzo da terra, di un fabbricato di maggior consistenza e vecchia costruzione, ubicato in località Fornacette, Comune di Calcinaia (PI). Si accede all'appartamento da ingresso pedonale su via Tosco Romagnola n. 193, percorrendo vano scala condominiale e corridoio a comune. I beni oggetto del pignoramento sono rappresentati da un appartamento in fabbricato ultrapopolare composto da una camera, un bagno, un soggiorno e una cucina oltre una porzione di ripostiglio in proprietà esclusiva posta nel sottotetto e accessibile da corridoio a comune tramite scala amovibile. Nel raggio di 200 ml. dall'appartamento sono presenti i seguenti servizi: - parcheggio su via della Libertà angolo via G. Marconi; - parcheggio su via Tosco Romagnola angolo via Piave; - parcheggio su via delle Case Bianche/Piazza del Mercato; - supermercato per la grande distribuzione su via Tosco Romagnola; - attività varie di ristorazione; - attività commerciali di vario genere; - fermata autobus.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 69, Sub. 14, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 69, Qualità Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, secondo il "Nuovo Regolamento Urbanistico" del Comune di Calcinaia(PI), risulta inquadrato come segue: - Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) 5 Fornacette; - Centri, nuclei ed insediamenti storici (A1); - Insediamenti di interesse tipologico. Per le aree inquadrate come sopra, le "Norme Tecniche di Attuazione e Gestione" del Comune di Calcinaia prevedono: TITOLO III - DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI Articolo 41. Centri, nuclei ed insediamenti storici. Classificazione del P.E.E. (A1) 1. Comprendono i centri e gli insediamenti di impianto storico, diversi da quelli individuati al precedente articolo 40, catalogati tenendo conto delle componenti e risorse territoriali individuate nell'ambito della disciplina dei "Sistemi territoriali - Universo urbano" del P.S. vigente e sulla base delle ulteriori indagini storico-cartografiche contenute nel Quadro Conoscitivo del R.U.. Si tratta inoltre dei due principali centri storici del Comune di Calcinaia entro cui sono ricomprese le "Invarianti strutturali" denominate "Il castello di Calcinaia (6)" e "L'insediamento di impianto storico di Fornacette (7)", di cui all'articolo 9 del P.S. vigente. Gli edifici si caratterizzano e strutturano il tessuto edilizio presentando tipologie articolate e complesse o a schiera che emergono con evidenza all'interno dei diversi tessuti urbani rilevati. Sono prevalentemente organizzati con strutture e tessuto urbani articolati lungo direttrici consolidate di fondazione, ovvero impianto storico, con tipologie aggregate ad isolato, schiera o a corte, oppure costituiti da singoli complessi edilizi aggregati per corpi di fabbrica con tipologia urbana riconoscibile che per lo stato di conservazione, il valore architettonico, nonché per la presenza di finiture e strutture caratterizzanti i diversi tipi edilizi di origine storica, rappresentano elementi significativi dell'identità storico - culturale del territorio comunale. 2. Il R.U. prevede disposizioni, interventi differenziati e graduali - per intensità di trasformazione ammissibile - secondo la seguente classificazione tipo-morfologica, indicata con apposita simbologia negli elaborati cartografici del R.U.: - Insediamenti di valore storico - architettonico (1); - Insediamenti di interesse tipologico (2); - Insediamenti di interesse ambientale (3); - Insediamenti di valore nullo (4); - Insediamenti in pessimo stato di manutenzione e ruderi (r) 4. Per gli insediamenti di "interesse tipologico (2)"; gli interventi ammessi dal R.U. sono, oltre a quelli di adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili (di cui all'articolo 16 comma 5), quelli fino alla "ristrutturazione edilizia" di cui all'articolo 16 comma 8, comprensivi delle "modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali" comma 8 punto 2 e punto 3 lettera c). Sono inoltre ammessi gli "interventi pertinenziali" limitatamente a quelli di cui all'articolo 16 comma 9 lettera a). **Capo II - STRUMENTI DI ATTUAZIONE E GESTIONE Articolo 16. Definizioni degli interventi urbanistici ed edilizi**



9. Interventi pertinenziali. Sono gli interventi edilizi, diversi dalla nuova edificazione, da realizzarsi esclusivamente all'interno del resede di riferimento (di cui all'articolo 5): a) la "demolizione con ricostruzione di volumi secondari" facenti parte di un medesimo complesso edilizio (ivi compresi superfetazioni, ampliamenti e aggiunte di epoca recente purché assentiti (a parità di volume) ancorché in diversa collocazione e con diversa articolazione planivolumetrica, all'interno del resede di riferimento. Il recupero edilizio potrà avvenire anche attraverso un diverso accorpamento dei corpi di fabbrica demoliti, ma fermo restando il volume esistente;

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 280/2021 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Calcinaia (PI) - Via Tosco Romagnola n. 193, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 69, Sub. 14, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 69, Qualità Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale	Superficie	51,21 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare visionata nel corso delle operazioni peritali verbalizzate in data 06/07/2023, compatibilmente con il fatto che l'appartamento è in stato di abbandono da diversi anni, oltre alla vetustà del fabbricato realizzato ante 1967, non da evidenza di particolari criticità conservative, se non la necessità di operare: - la manutenzione del serramenti e paramenti esterni; - la verifica degli impianti, di cui alcuni non attivi al sopralluogo e privi di certificazioni; - la verifica delle parti a comune. Per le motivazioni sopra esposte, l'utilizzo dell'immobile da parte di un eventuale acquirente è subordinato dalla necessità di una manutenzione generalizzata.		
Descrizione:	L'oggetto della presente procedura esecutiva è una unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al piano secondo, terzo da terra, di un fabbricato di maggior consistenza e vecchia costruzione, ubicato in località Fornacette, Comune di Calcinaia (PI). Si accede all'appartamento da ingresso pedonale su via Tosco Romagnola n. 193, percorrendo vano scala condominiale e corridoio a comune. I beni oggetto del pignoramento sono rappresentati da un appartamento in fabbricato ultrapopolare composto da una camera, un bagno, un soggiorno e una cucina oltre una porzione di ripostiglio in proprietà esclusiva posta nel sottotetto e accessibile da corridoio a comune tramite scala amovibile. Nel raggio di 200 ml. dall'appartamento sono presenti i seguenti servizi: - parcheggio su via della Libertà angolo via G. Marconi; - parcheggio su via Tosco Romagnola angolo via Piave; - parcheggio su via delle Case Bianche/Piazza del Mercato; - supermercato per la grande distribuzione su via Tosco Romagnola; - attività varie di ristorazione; - attività commerciali di vario genere; - fermata autobus.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

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

omissis -

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare per Verbale di pignoramento immobiliare**

- omissis -

