
TRIBUNALE DI PISA

Perizia dell'Esperto Geom. Palumbo Danilo, nella procedura di liquidazione art.14 L. 3/2012 - R.G.
n.1003/2019

debitore istante

**** *Omissis* ****



Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via Solferino n.102, fraz. Soianella.....	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Solferino snc, fraz. Soianella.....	4
Lotto Unico.....	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via Solferino n.102, fraz. Soianella	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Solferino snc, fraz. Soianella	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via Solferino n.102, fraz. Soianella	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Solferino snc, fraz. Soianella	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via Solferino n.102, fraz. Soianella	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Solferino snc, fraz. Soianella	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via Solferino n.102, fraz. Soianella	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Solferino snc, fraz. Soianella	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via Solferino n.102, fraz. Soianella	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Solferino snc, fraz. Soianella	11
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via Solferino n.102, fraz. Soianella	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Solferino snc, fraz. Soianella	12
Patti	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via Solferino n.102, fraz. Soianella	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Solferino snc, fraz. Soianella	13
Stato conservativo.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via Solferino n.102, fraz. Soianella	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Solferino snc, fraz. Soianella	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via Solferino n.102, fraz. Soianella	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Solferino snc, fraz. Soianella	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via Solferino n.102, fraz. Soianella	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Solferino snc, fraz. Soianella	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via Solferino n.102, fraz. Soianella	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Solferino snc, fraz. Soianella	15
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via Solferino n.102, fraz. Soianella	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Solferino snc, fraz. Soianella	16
Provenienze Ventennali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via Solferino n.102, fraz. Soianella	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Solferino snc, fraz. Soianella	19
Formalità pregiudizievoli.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via Solferino n.102, fraz. Soianella	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Solferino snc, fraz. Soianella	22
Normativa urbanistica.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via Solferino n.102, fraz. Soianella	22
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Solferino snc, fraz. Soianella	22
Regolarità edilizia.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via Solferino n.102, fraz. Soianella	23
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Solferino snc, fraz. Soianella	25
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via Solferino n.102, fraz. Soianella	25
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Solferino snc, fraz. Soianella	26
Stima / Formazione lotti	26



In data 23/09/2019, il sottoscritto Geom. Palumbo Danilo, con studio in Via Toscoromagnola, 2091 - Località Navacchio - 56021 - Cascina (PI), email geometrapalumbo@gmail.com, PEC danilo.palumbo@geopec.it, Tel. 050 3141621, veniva nominato Esperto con lettera di incarico professionale sottoscritta dal liquidatore della procedura Dott.ssa Katuscia Orsucci.

I beni oggetto di procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via Solferino n.102, fraz. Soianella
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Solferino snc, fraz. Soianella

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA SOLFERINO N.102, FRAZ. SOIANELLA

Trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione facente parte di un più ampio corpo di fabbrica condominiale denominato "B" negli elaborati progettuali che lo contraddistinguono, elevato su due piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato. L'appartamento in questione risulta essere la terza unità contando da sinistra verso destra per chi guarda il prospetto principale dell'edificio, è posto al piano primo (secondo fuori terra) del maggior quartiere di cui sopra e si compone da ingresso in soggiorno-pranzo, cucina con ripostiglio, disimpegno notte, due camere ed un bagno, oltre a due balconi posti sui lati sud-ovest e nord-est comunicanti rispettivamente con i locali soggiorno/pranzo, cucina e con una delle due camere.

Fa parte del presente lotto ed annesso in proprietà esclusiva all'appartamento di cui sopra, quale pertinenza dello stesso, anche un locale ad uso garage e più precisamente la terza unità contando da sinistra verso destra per chi guarda il prospetto retro del fabbricato condominiale.

L'accesso alle unità di cui sopra avviene da prima dalla Via Solferino e poi tramite resede e spazi di manovra condominiali; inoltre per l'appartamento è garantito l'accesso al piano primo mediante una scala esterna esclusiva, con accesso da vialetto a comune con le unità costituenti il fabbricato "B".

Il quartiere è posto a ridosso dell'abitato della Frazione di Soianella, pertanto sono presenti nelle vicinanze servizi di primaria necessità ed infrastrutture adeguate, necessarie per la godibilità del bene.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA SOLFERINO SNC, FRAZ. SOIANELLA

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo, in sito semi-pianeggiante, di forma pressoché rettangolare, attualmente incolto ma avente le caratteristiche di orto per auto consumo.

L'accesso a detto terreno avviene da prima dalla viabilità pubblica di Via Solferino e poi tramite resede condominiale (descritto al bene n.1 - sub.2) e stradetta poderale esistente sul lato nord-ovest.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via Solferino n.102, fraz. Soianella
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Solferino snc, fraz. Soianella

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA SOLFERINO N.102, FRAZ. SOIANELLA

nonché ai seguenti comproprietari:

- **** 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.

A seguito di richiesta dello scrivente dell'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del soggetto interessato, lo Stato Civile del Comune di [REDACTED] certificava che il Sig. **** Omissis **** risulta essere coniugato in regime di comunione legale dei beni.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA SOLFERINO SNC, FRAZ. SOIANELLA

nonché ai seguenti comproprietari:

- **** 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.

A seguito di richiesta dello scrivente dell'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del soggetto interessato, lo Stato Civile del Comune di [REDACTED] certificava che il Sig. **** Omissis **** risulta essere coniugato in regime di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA SOLFERINO N.102, FRAZ. SOIANELLA

L'appartamento confina con proprietà **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, parti condominiali (sub.3-B.C.N.C.), salvo se altri.

Il garage confina con proprietà **** Omissis ****, **** Omissis ****, parti condominiali (sub.4-B.C.N.C.), salvo se altri.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA SOLFERINO SNC, FRAZ. SOIANELLA

Il bene confina con proprietà **** Omissis **** per due lati, con proprietà **** Omissis **** e proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA SOLFERINO N.102, FRAZ. SOIANELLA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,00 mq	90,50 mq	1,00	90,50 mq	2,70 m	primo
Balcone scoperto n.1	8,50 mq	8,50 mq	0,25	2,13 mq	0,00 m	primo
Balcone scoperto n.2	5,50 mq	5,50 mq	0,25	1,38 mq	0,00 m	primo
Box	21,00 mq	24,50 mq	0,50	12,25 mq	2,40 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				106,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				106,26 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il criterio di misurazione adottato per la consistenza dell'immobile in oggetto fa riferimento alle indicazioni contenute nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, nelle Linee Guida ABI e nel Manuale del CNG (ex norma UNI 10750 ora UNI-EN 15733/2011), ovvero alla Superficie Esterna Lorda (SEL) alla quale si applicano i relativi rapporti mercantili (coefficienti di differenziazione) reperiti in letteratura ed adeguati al mercato locale.

Il bene oggetto di stima è sito a ridosso dell'abitato della Frazione di Soianella; questo è raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA SOLFERINO SNC, FRAZ. SOIANELLA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	495,00 mq	495,00 mq	1,00	495,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				495,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				495,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si rileva la superficie del bene in oggetto, dalla visura storica del medesimo, specificando che non è stato effettuato rilievo di dettaglio (topografico) a verifica della superficie nominale del terreno.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA SOLFERINO N.102, FRAZ. SOIANELLA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1987 al 27/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 105 Qualità Vigneto CL2 Superficie (ha are ca) 00.48.70 Reddito dominicale € 33,95 Reddito agrario € 28,92
Dal 10/03/1987 al 27/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 107 Qualità Vigneto CL1 Superficie (ha are ca) 00.14.80 Reddito dominicale € 19,49 Reddito agrario € 11,08
Dal 25/06/1996 al 02/05/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 198 Qualità Frutteto CL3 Superficie (ha are ca) 00.06.00 Reddito dominicale € 2,94 Reddito agrario € 2,94
Dal 02/05/2001 al 06/02/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 198 Qualità Frutteto CL3 Superficie (ha are ca) 00.06.00 Reddito dominicale € 2,94 Reddito agrario € 2,94
Dal 27/11/2003 al 07/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 107 Qualità Vigneto CL1 Superficie (ha are ca) 00.14.80 Reddito dominicale € 19,49 Reddito agrario € 11,08
Dal 27/11/2003 al 07/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 105 Qualità Vigneto CL2 Superficie (ha are ca) 00.48.70 Reddito dominicale € 33,95 Reddito agrario € 28,92
Dal 06/02/2004 al 07/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 198 Qualità Frutteto

		CL3 Superficie (ha are ca) 00.06.00 Reddito dominicale € 2,94 Reddito agrario € 2,94
Dal 07/06/2006 al 07/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 1101 Qualità Frutteto CL3 Superficie (ha are ca) 00.05.44 Reddito dominicale € 2,67 Reddito agrario € 2,67
Dal 07/06/2006 al 07/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 1103 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00.14.80
Dal 07/06/2006 al 07/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 1099 Qualità Vigneto CL2 Superficie (ha are ca) 00.08.72 Reddito dominicale € 6,08 Reddito agrario € 5,18
Dal 07/06/2006 al 06/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 1103 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00.28.96
Dal 06/07/2006 al 28/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 1103, Sub. 16 Categoria C6 CL2, Cons. 22 Superficie catastale 25 mq Rendita € 79,53 Piano S1
Dal 06/07/2006 al 28/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 1103, Sub. 12 Categoria A2 CL2, Cons. 5,5 Rendita € 448,80 Piano 1
Dal 28/07/2006 al 11/06/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 1103, Sub. 16 Categoria C6 CL2, Cons. 22 Superficie catastale 25 mq Rendita € 79,53 Piano S1
Dal 28/07/2006 al 11/06/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 1103, Sub. 12 Categoria A2 CL2, Cons. 5,5 Superficie catastale 95 mq Rendita € 448,80 Piano 1

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali indicati nell'atto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA SOLFERINO SNC, FRAZ. SOIANELLA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1987 al 27/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 105 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.48.70 Reddito dominicale € 33,95 Reddito agrario € 28,92
Dal 27/11/2003 al 07/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 105 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.48.70 Reddito dominicale € 33,95 Reddito agrario € 28,92
Dal 07/06/2006 al 28/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 1098 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.39.49 Reddito dominicale € 27,53 Reddito agrario € 23,45
Dal 28/02/2007 al 09/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 1114 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.04.95 Reddito dominicale € 3,45 Reddito agrario € 2,94
Dal 09/06/2008 al 11/06/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 1114 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.04.95 Reddito dominicale € 3,45 Reddito agrario € 2,94

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali indicati nell'atto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA SOLFERINO N.102, FRAZ. SOIANELLA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1103	12		A2	2	5,5 vani	95 mq	448,8 €	1	

4	1103	16		C6	2	22 mq	25 mq	79,53 €	S1	
---	------	----	--	----	---	-------	-------	---------	----	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sulla base della planimetria catastale reperita dell'appartamento e dalle verifiche condotte sul posto, si dichiara la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale conservata in atti, nonché in riferimento ai dati identificativi catastali dell'unità oggetto di procedura.

Per quanto è attinente il garage si dichiara la NON corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la relativa planimetria catastale conservata in atti, in quanto si è riscontrato un ampliamento del locale garage così come assentito, utilizzando uno spazio di intercapedine già presente all'epoca della costruzione dell'immobile, all'interno del quale è stato ricavato altresì un locale con servizio igienico comunicante.

Poiché le difformità di cui sopra potrebbero non risultare sanabili (vedi specifico punto - regolarità edilizia), al momento si ritiene di non dover operare nessuna variazione catastale fino all'esito della valutazione tecnica descritta al paragrafo - regolarità edilizia.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA SOLFERINO SNC, FRAZ. SOIANELLA

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
4	1114				Vigneto	2	00.04.95 mq	3,45 €	2,94 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in visura catastale (vigneto) e quella effettivamente presente sul posto (incolto). Vi è corrispondenza dei dati identificativi catastali del bene in oggetto risultanti dai certificati.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA SOLFERINO N.102, FRAZ. SOIANELLA

Spetta all'unità abitativa oggetto della presente, l'uso esclusivo di un posto auto, ubicato nel piazzale condominiale identificato dalla particella 1103 sub.4, contraddistinto detto posto auto con il numero cinque (5) e meglio individuato con colore verde nella pianta illustrativa allegata all'atto ai rogiti del Notaio Anna Gaudiano in Ponsacco del 28.07.2006 Rep.31.257/9.039.

L'utilizzo del posto auto sopra richiamato non è attualmente possibile in quanto su detto resede, identificato dal sub.4 si è verificato un evento franoso che ha interessato buona parte del resede condominiale.

A tal proposito si precisa che è attualmente in corso la causa RG 5144/2014 presso il Tribunale di Pisa per evento franoso a nord del fabbricato di cui è parte il bene in parola, che ha interessato sia il predetto sub.4 che il sub.2 (parte), con conseguente danneggiamento del depuratore delle acque reflue provenienti dal condominio, il quale tra l'altro non risulta essere più funzionante. Tale causa è stata intentata da alcuni condomini contro il progettista dell'opera, l'allora promotore dell'intervento e l'impresa esecutrice ed è attualmente ancora pendente.

Di quanto sopra si terrà presente nella valutazione di stima dell'immobile di che trattasi.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA SOLFERINO SNC, FRAZ. SOIANELLA

Nel corso delle operazioni peritali non è stato possibile individuare con certezza i confini reali tra le particelle, poiché quest'ultimi non risultano individuati (presenza di alcuni pali in legno a parziale delimitazione dei confini). L'esatta posizione delle linee di confine potranno essere quindi determinate a seguito di specifico rilievo strumentale di riconfinamento, che all'atto delle operazioni peritali non è stato effettuato.

Si evidenzia altresì che non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste, non garantendo quindi il rispetto dello stato di fatto del bene a tali elementi ed agli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs. 152/2006 e D.Lgs 4/2008 e s.m.i., lo stato in cui si trova oggi il terreno, non permette di verificare la presenza di abbandono di rifiuti nel soprassuolo dello stesso.

Si precisa che è attualmente in corso la causa RG 5144/2014 presso il Tribunale di Pisa per evento franoso sul lato nord del bene n.1 (a sud del terreno in oggetto) di parte del versante su detto lato. L'evento franoso ha coinvolto il versante di terreno identificato catastalmente dal sub. 4 e 2 del Fg.4 già spazi condominiali del bene n.1 (più precisamente resede condominiale e resede per viabilità e sosta), danneggiando il depuratore delle acque reflue del condominio di cui è parte il bene n.1, che allo stato quindi non risulta essere più funzionante. Tale causa è stata intentata da alcuni condomini contro il progettista dell'opera, l'allora promotore dell'intervento e l'impresa esecutrice ed è attualmente ancora pendente.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA SOLFERINO N.102, FRAZ. SOIANELLA

A seguito di indagine, effettuata da parte dello scrivente, di Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia delle Entrate di competenza ai nominativi degli intestatari non risultano contratti di locazione, comodato,

leasing, ecc..

All'atto delle operazioni peritali effettuate sul bene, lo stesso è risultato essere occupato dal soggetto debitore e dal coniuge.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA SOLFERINO SNC, FRAZ. SOIANELLA

A seguito di indagine, effettuata da parte dello scrivente, di Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia delle Entrate di competenza ai nominativi degli attuali intestatari non risultano contratti di locazione, comodato, leasing, ecc..

All'atto delle operazioni peritali effettuate sul bene, lo stesso è risultato essere occupato dal soggetto debitore e dal coniuge.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA SOLFERINO N.102, FRAZ. SOIANELLA

Il bene in oggetto si presenta in uno stato conservativo discreto, considerata l'epoca della sua costruzione (ultimato 2006), almeno per quanto riguarda le sue finiture sia interne che esterne; gli impianti sono in un sufficiente stato di conservazione e conformi all'epoca della loro realizzazione, allo stato attuale è stato possibile recuperare copia delle certificazioni relative agli stessi, ma non è stato possibile verificarne la congruità con quanto presente sul posto in quanto non si sono reperiti schemi e specifiche tecniche relativi a tali impianti; non è stato quindi possibile verificare se gli impianti hanno subito modifiche rispetto alla loro originaria consistenza. I locali sono ben aerati ed illuminati, godono di rifiniture contemporanee in discreto stato manutentivo, sono sufficientemente ampi e ben distribuiti, l'esposizione è buona in ordine alla dislocazione dei locali rispetto ai punti cardinali. Le finiture esterne del bene sono da considerarsi soddisfacenti anche se necessitano di alcuni piccoli interventi di manutenzione ordinaria tra i quali riprese di intonaco e tinteggiature.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA SOLFERINO SNC, FRAZ. SOIANELLA

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo, in sito semi-pianeggiante, di forma pressoché rettangolare, di tipo incolto.

Il bene di cui sopra non risulta recintato, ma in parte delimitato con pali di legno.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA SOLFERINO N.102, FRAZ. SOIANELLA

I beni risultano inseriti in un contesto condominiale; pertanto ai medesimi fanno capo la quota parte proporzionale al valore millesimale della proprietà delle parti comuni dell'intero edificio, come per legge e per consuetudine, con particolare riguardo al sedime del fabbricato, alle strutture, ad una striscia di resede condominiale, destinata a marciapiede e/o banchina stradale, adiacente alla Via Solferino sul lato sud-ovest del complesso, identificata dalla Particella 1103 sub.1, quale B.C.N.C. ai subalterni 8,10,11,12,13,14,16,17,18,19,20,22,23,24 e 25; al resede condominiale destinato a viabilità

e sosta, ubicato sul lato nord-ovest ed identificato dalla particella 1103 sub.2 quale B.C.N.C. ai subalterni 5,8,10,11,12,13,14,16,17,18,19,20,22,23,24 e 25; al vialetto condominiale di accesso alle unità abitative del fabbricato "B", identificato dalla particella 1103 sub.3 quale B.C.N.C. ai subalterni 8,10,11,12,13 e 24; e al resede condominiale posto sul retro del complesso, lato nord-est, destinato in gran parte a piazzale carrabile dal quale hanno accesso i garages ed i posti auto, ed in piccola parte a verde, il tutto identificato dalla particella 1103 sub.4 quale B.C.N.C. ai subalterni 14,16,17,18,19 e 25; così come pervenuti al debitore ed in riferimento a quanto risulta iscritto e trascritto.

Si precisa inoltre che sono a carico, in quota parte, dei singoli condomini del fabbricato "B" tutte le spese che verranno per la necessaria manutenzione, nonché il mantenimento e rinnovamento delle tubazioni di scarico e adduzione meglio specificate nel seguito della presente e per il mantenimento e ripulitura del depuratore.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA SOLFERINO SNC, FRAZ. SOIANELLA

Il bene non risulta né inserito in un contesto condominiale, né sono presenti parti comuni oltre quanto definito per legge e consuetudine.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA SOLFERINO N.102, FRAZ. SOIANELLA

Tutti i condomini del maggior fabbricato hanno diritto di accedere al tetto, al fine di ordinaria manutenzione e installazione di impianti, tramite le botole e i lucernari esistenti nelle unità abitative rappresentate dai subalterni 8 e 11 della particella 1103.

Al di sotto del vialetto condominiale al piano terra e nel piazzale condominiale al piano seminterrato, sono state realizzate tre tubazioni interrate principali di scarico dei liquami delle acque bianche, mentre nelle singole proprietà dei vari condomini, precisamente nei giardini esclusivi posti sul lato sud-ovest, sono state realizzate le tubazioni secondarie delle acque bianche di scarico e il passaggio delle tubazioni dell'energia elettrica, nei garages passano invece gli scarichi delle acque nere e la tubazione dell'acquedotto delle unità abitative soprastanti a quelle ubicate al piano terra.

Inoltre nel resede condominiale retrostante al fabbricato "B", precisamente quello identificato dal subalterno 4, trovano collocazione i pozzetti degrassatori di scarico delle cucine (solo del fabbricato "B") con l'uscita convogliata, insieme alla tubazione delle acque nere, nel depuratore condominiale (esclusivo del fabbricato "B") con scarico finale attualmente nella fossa campestre passante sul confine del lato nord-ovest del complesso e collegata con il Botro a valle. Detto depuratore è ubicato anch'esso a nel resede condominiale identificato dal subalterno 4 e precisamente all'estremità nord di tale resede (depuratore attualmente non funzionante - vedi precisazioni).

Sono a carico, in quota parte, dei singoli condomini del fabbricato "B" tutte le spese che verranno per la necessaria manutenzione, nonché il mantenimento e rinnovamento di tali tubazioni e per il mantenimento e ripulitura del depuratore.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA SOLFERINO SNC, FRAZ. SOIANELLA

Esiste servitù di passo pedonale e carrabile e da passaggio di condutture a favore dei terreni identificati al Fg.4 Part.lle 1111,1112,1113,1114 e 1115, ex art. 1062 cc, sulla stradetta poderale posta

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA SOLFERINO N.102, FRAZ. SOIANELLA

L'unità immobiliare in oggetto (avente altezza interna utile paria a 2,70 ml) è posta al piano primo di un più ampio edificio di forma rettangolare elevato di due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato; l'immobile risulta libero su quattro lati e gode di buona esposizione rispetto ai punti cardinali, lo stesso è costituito in parte da una struttura portante in cemento armato ed in parte da una struttura in muratura ordinaria (per quanto rilevabile visivamente); tale struttura, per quanto è stato possibile accertare, risulta essere in buono stato conservativo.

Le strutture orizzontali dell'immobile sono costituite da solai in latero-cemento, con finitura ad intonaco civile per le superfici in vista, la copertura è costituita da un manto in tegole del tipo portoghese o similari e la medesima, in ordine alle informazioni che si è potuto reperire, non risulterebbe coibentata.

Le tramezzature interne sono in laterizio forato, intonacate al civile; le pavimentazioni risultano essere in grès porcellanato nei locali della zona giorno ed in parquet prefinito a listelli, levigato in opera nei locali della zona notte (compreso il disimpegno notte) con relativi battiscopa, in grès ceramico o monocottura nel bagno, in klinker o similare nei balconi e nei camminamenti esterni; tutto in buono stato conservativo. Nei locali bagni e cucina vi è ricorso all'utilizzo di rivestimenti in grès ceramico o monocottura anch'essi in buono stato conservativo.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera, dotati di persiane anch'esse in legno e zanzariere; gli infissi interni sono in legno, il tutto in buono stato conservativo.

La scala esterna di uso esclusivo che consente l'accesso all'unità immobiliare, realizzata in parte con struttura in c.a. ed in parte in muratura intonacata al civile e tinteggiata, presenta gradini rifiniti in pietra serena o similare. Le soglie ed i davanzali delle porte e delle finestre sono in pietra serena o similare, le pavimentazioni esterne in klinker o similare, il tutto in un discreto stato conservativo.

L'impianto elettrico è in traccia, mentre quello termo-idro sanitario è costituito da caldaia e termosifoni, è presente gas metano. Gli impianti sopra citati sono conformi all'epoca della loro realizzazione poiché si è reperita copia delle certificazioni degli impianti allegate all'agibilità dell'immobile; ma non è stato possibile verificarne la congruità con quanto presente sul posto in quanto non si sono reperiti schemi e specifiche tecniche relativi a tali impianti.

E' presente nel locale soggiorno/pranzo uno split per il condizionamento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA SOLFERINO SNC, FRAZ. SOIANELLA

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo, in sito semi-pianeggiante, di forma pressoché rettangolare, attualmente incolto ma avente le caratteristiche di orto per auto consumo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA SOLFERINO N.102, FRAZ. SOIANELLA

All'atto delle operazioni peritali effettuate sul bene, lo stesso è risultato essere occupato dal debitore **** Omissis **** con il coniuge **** Omissis **** [REDACTED].
 Quanto sopra viene confermato dall'indagine, effettuata da parte dello scrivente, in Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia delle Entrate di competenza; nonché dal certificato di Stato di Famiglia rilasciato dal Comune di residenza.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA SOLFERINO SNC, FRAZ. SOIANELLA

All'atto delle operazioni peritali effettuate sul bene, lo stesso è risultato essere occupato dal debitore **** Omissis **** con il coniuge **** Omissis **** [REDACTED].
 Quanto sopra viene confermato dall'indagine, effettuata da parte dello scrivente, in Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia delle Entrate di competenza; nonché dal certificato di Stato di Famiglia rilasciato dal Comune di residenza.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA SOLFERINO N.102, FRAZ. SOIANELLA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/03/1987 al 27/11/2003	**** Omissis ****	Decreto (Disposizioni delle Autorità)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 25/06/1996 al 02/05/2001	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione Perini Marta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/06/1996	20/842	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Livorno	22/07/1998	9738	5507
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 02/05/2001 al 06/02/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione Baneschi Silvano			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/05/2001	46/968	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Livorno	25/03/2002	5121	3236
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 27/11/2003 al 28/07/2006	**** Omissis ****	Atto tra vivi - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Casarosa Sabrina di San Miniato	27/11/2003	7269	2322
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità immobiliare di Livorno	13/12/2003	21908	12622
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 06/02/2004	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità Perini Marta			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Casarosa Sabrina	06/02/2004	7918	2567
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Livorno	13/02/2004	2672	1488
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/02/2004 al 28/07/2006	**** Omissis ****	Atto tra vivi - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Casarosa Sabrina di San Miniato	06/02/2004	7918	2567
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità immobiliare di Livorno	13/02/2004	2671	1487
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/02/2004	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità Baneschi Silvano			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Casarosa Sabrina di San Miniato	06/02/2004	7918	2567
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Livorno	13/02/2004	2673	1489
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 28/07/2006 al 11/06/2019	**** Omissis ****	Atto tra vivi - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gaudiano Anna di Ponsacco	28/07/2006	31257	9039
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità immobiliare di Livorno	02/08/2006	17635	10195
		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 della procedura di liquidazione;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della procedura di liquidazione risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che la provenienza dei beni oggi della procedura di liquidazione ed intestati al sovra-indebitato, pervennero alla **** Omissis **** in parte dall'**** Omissis **** già proprietario dal 10/03/1987 ed in parte per successione dei Sig.ri **** Omissis **** già comproprietari dal 19/12/1990.

Si precisa altresì che nella nota di trascrizione della dichiarazione di successione di **** Omissis **** del 25/06/1996- nota n.5507 del 22/07/1998 non sono riportate correttamente le quote degli eredi; d'altro canto nell'accettazione tacita della stessa eredità avvenuta ai rogiti del Notaio Casarosa Sabrina di San Miniato in data 06/02/2004 - nota n.1488 del 13/02/2004 le quote di proprietà degli eredi sono coerenti con le quote devolute per legge.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA SOLFERINO SNC, FRAZ. SOIANELLA

Dal 10/03/1987 al 27/11/2003	**** Omissis ****	Atti			
		Decreto (Disposizioni delle Autorità)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/11/2003 al 09/06/2008	**** Omissis ****	Atto tra vivi - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Casarosa Sabrina di San Miniato	27/11/2003	7269	2322
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Livorno	13/12/2003	21908	12622
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/06/2008 al 11/06/2019	**** Omissis ****	Atto tra vivi - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gaudiano Anna di Ponsacco	09/06/2008	33281	10750
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Livorno	12/06/2008	10178	5969
		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 della procedura di liquidazione;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della procedura di liquidazione risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA SOLFERINO N.102, FRAZ. SOIANELLA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Livorno aggiornate al 06/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 15/04/2016
Reg. gen. 6033 - Reg. part. 1024
Quota: 1/1
Importo: € 112.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 56.000,00
Percentuale interessi: 4,40 %
Rogante: Notaio Anzellotti Simone
Data: 06/04/2016
N° repertorio: 1210
N° raccolta: 1028
Note: Ipoteca iscritta soltanto sull'abitazione identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terricciola al Foglio 4 Particella 1103 Subalterno 12**** Omissis **** elettivamente domiciliata in San Miniato, Via IV Novembre n.45.

Trascrizioni

- **Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio**
Trascritto a Livorno il 11/06/2019
Reg. gen. 9582 - Reg. part. 6485
[REDACTED]
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Ipoteca volontaria n. 1024 del 15/04/2016
Oneri di cancellazione (D.P.R. 601/73) € 35,00.

Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio n.6485 del 11/06/2019
Oneri di cancellazione € 294,00.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA SOLFERINO SNC, FRAZ. SOIANELLA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Livorno aggiornate al 06/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio**

Trascritto a Livorno il 11/06/2019

Reg. gen. 9582 - Reg. part. 6485

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio n.6485 del 11/06/2019
Oneri di cancellazione € 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA SOLFERINO N.102, FRAZ. SOIANELLA

L'immobile di cui fanno parte i beni oggetto di procedura ricade all'interno delle Aree Urbanizzate consolidate e di recente formazione - meglio Aree di recente formazione di completamento, normate dall'art.34 delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Terricciola.
Nessun vincolo urbanistico.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA SOLFERINO SNC, FRAZ. SOIANELLA

Il bene in oggetto, in ordine al vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Terricciola, ha la seguente destinazione urbanistica, così come peraltro risultante dal C.D.U. rilasciato in data 25/01/2020.

-Zone agricole collinari settentrionali articoli da 1) a 10) delle N.T.A.

Nessun vincolo urbanistico



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA SOLFERINO N.102, FRAZ. SOIANELLA

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.

Il maggior edificio di cui sono parte i beni oggetto della presente, è stato edificato con Concessione Edilizia n.1483 rilasciata dal Comune di Terricciola in data 26/06/2004 per la costruzione di un complesso edilizio comprendente n.2 fabbricati per complessive n.9 unità abitative; successivo Permesso di Costruire n.31 rilasciato dal Comune di Terricciola in data 21/07/2006 quale variante in corso d'opera alla C.E. 1483/2004; Variante in corso d'opera del 25/07/2006 prot. n.0004046 ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R.T. n.1/2005 e comunicazione di fine lavori presentata al predetto Comune in data 27/07/2006 prot. 0004092.

Si precisa che per il fabbricato "B" di cui sono parte i beni oggetto della presente, è stata depositata presso il Comune di Terricciola, Attestazione di Abitabilità ai sensi dell'art. 86 della L.R.T. n.1/2005 in data 26/01/2007 prot. 0000416.

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.

In relazione ai titoli sopra citati si sono riscontrate delle difformità tra il rilievo condotto sul posto e quanto riportato nei grafici allegati all'ultimo titolo edilizio, ovvero rispetto alla Variante in corso d'opera del 25/07/2006 prot. 4046.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso residenziale del piano primo, si precisa che dal confronto di cui sopra è emerso che vi sono alcune modeste traslazioni di pareti interne ai locali, rientranti però nella tolleranza ammessa dalla normativa vigente; così come per lo spostamento di alcune aperture sia interne che esterne. Le difformità riscontrate a tale unità immobiliare si riferiscono all'insufficiente rapporto aero-illuminante della camera più piccola (posta a sud-est dell'unità) il quale è risultato essere inferiore al 1/8 prescritto dalla normativa vigente in materia. Si precisa sin d'ora che tale difformità non può essere ammessa a sanatoria in quanto incide sui requisiti igienico sanitari minimi inderogabili; pertanto al fine di definire quanto sopra evidenziato si dovrà procedere con la modifica della superficie della camera di che trattasi, riducendo quella esistente, in modo tale che l'attuale superficie della finestra possa soddisfare il requisito di 1/8 della nuova superficie della camera, o alternativamente si dovrà procedere, se possibile, con l'ampliamento della medesima finestra, che, comportando una modifica prospettica e quindi estetica del maggior edificio di cui è parte l'unità oggetto di procedura, dovrà essere preliminarmente approvata dall'assemblea condominiale e dall'Amministrazione Comunale in quanto modifica architettonicamente rilevante.

Per quanto riguarda il locale garage ubicato al piano seminterrato del maggior edificio, si riscontra in primo luogo un diverso dimensionamento dell'apertura di accesso al medesimo, non rientrante nella

tolleranza ammessa dalla normativa vigente, ma ammessa a sanatoria edilizia; in secondo luogo, nel corso delle operazioni peritali, si è riscontrata la presenza oltre che del sopra citato locale garage (legittimo) di superficie netta pari a circa 21,00 mq, anche di un ulteriore vano con w.c. comunicante (vedi allegato alla presente), di superficie netta pari a circa 17,00 mq (19,00 mq lordi), posto in continuità con il primo locale, a mezzo di un'ampia apertura a parete. Dalle indagini ed ispezioni svolte presso gli Enti competenti quest'ultimo vano con relativo wc è risultato essere totalmente illegittimo. Tali superfici (illegittime) sono state realizzate sfruttando parte del vuoto tecnico venutosi a creare in seguito alla realizzazione della struttura dell'intero fabbricato.

In merito a quest'ultimo punto, si precisa che il regolamento edilizio vigente all'epoca del rilascio del titolo abilitativo relativo al corpo di fabbrica di che trattasi, consentiva la realizzazione di: *"volumi interrati fino al 30% del volume dell'edificio fuori terra.....e comunque non si potranno realizzare volumi interrati oltre il 40% del volume fuori terra; la differenza fra il 30% e 40% verrà conteggiato nel calcolo del volume"*.

Dalla consultazione della documentazione in atti, depositata ai fini del rilascio del suddetto titolo, si rileva che il volume residuo rispetto a quello massimo realizzabile è pari a 140,42 mc (52,00 mq riferiti al caso specifico) ed il volume residuo rispetto a quello massimo realizzabile per i locali interrati (40%) è pari a 147,64 mc (54,68 mq riferiti al caso specifico); ne deriva che potenzialmente le porzioni immobiliari risultate illegittime, potrebbero essere ammesse a sanatoria (19,00 mq attualmente illegittimi contro 52,00 mq residui) ma la conferma di quanto sopra dovrebbe risultare da un accertamento svolto sull'intero edificio, dal quale emerga che non vi sono casi analoghi a questo, che, se confermati, porterebbero con ogni probabilità alla saturazione dei parametri sopra enunciati, con la conseguente impossibilità di sanare quanto risultato illegittimo; in ogni caso però l'utilizzazione dei residui parametri di volume, dovrà necessariamente essere autorizzata da specifica assemblea condominiale.

Ai fini della stima immobiliare e con lo scopo di adempiere al mandato ricevuto, si è ritenuto di non considerare nell'attuale consistenza (superficie commerciale) la porzione di immobile risultata illegittima e di prevedere la regolarizzazione di tutto quanto è emerso difforme, fatta eccezione per le superfici illegittime sopra descritte, le quali, in tal caso, andranno necessariamente condotte in pristino. La considerazione sopra assunta, a giudizio dello scrivente è la meno onerosa e la più conservativa in relazione al valore dell'immobile in oggetto.

Dalle ricerche condotte non risultano agli atti istanze di condono non ancora rilasciate per l'immobile oggetto di procedura esecutiva (l'intero immobile è stato ultimato nell'anno 2006, quindi è escluso da domande di condono). Non ricorrendo le condizioni di cui all'art.40, sesto comma, della Legge n.47 del 28/02/1985 e s.m.i.. l'aggiudicatario dovrà provvedere alla demolizione delle opere non conformi la normativa ed i luoghi condotti in pristino. In subordine potrà regolarizzare le opere conformi qualora ricorrano i presupposti di cui all'art. 209 della L.R.T. n.65/2014 e s.m.i. nei tempi previsti dall'art.46 comma 5 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, sopra descritte, pur nella precisa volontà da parte dello scrivente ausiliario di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine nascenti da tale attività, il medesimo ausiliario deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definito sul punto. Poiché i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, prescrizioni, oneri, sanzioni e pagamenti, finanche alla messa in pristino dello stato dei luoghi competono per legge agli uffici tecnici deputati; manifestazione che tali uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguentemente alla presentazione di pratica completa di elaborati progettuali di dettaglio; lo scrivente nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate ha ritenuto, nella successiva valutazione del bene, in un quadro orientativo e previsionale, di applicare un deprezzamento del valore del bene stimato che tenga conto in indirizzo prudenziale, dell'incertezza economica di quanto sopra evidenziato, che si riflette in modo sostanziale sull'appetibilità del bene ed è assorbente i conseguenti oneri, adempimenti, spese tecniche e diritti amministrativi. Per quanto attiene gli impianti si precisa che gli stessi sono conformi all'epoca della loro realizzazione poiché si è reperita copia delle certificazioni degli impianti allegata all'agibilità dell'immobile; ma non è stato

possibile verificarne la congruità con quanto presente sul posto in quanto non si sono reperiti schemi e specifiche tecniche relativi a tali impianti. Si precisa infine che le assunzioni di cui sopra e quanto successivamente indicato, fa riferimento alla normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. All'atto definitivo di trasferimento dovrà essere prodotto ed allegato l'attestato di prestazione energetica (APE) ai sensi del comma 3 bis dell'art. 6 del Dlgs 192/2005, come modificato dal DL 63/2013 convertito in Legge 90/2013.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA SOLFERINO SNC, FRAZ. SOIANELLA

Nessun titolo abilitativo o giustificativo reperito.

Nessuna costruzione presente e quindi non si è proceduto a nessuna attività di due diligence immobiliare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA SOLFERINO N.102, FRAZ. SOIANELLA

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 330,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 330,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'attuale Amm.re pro-tempore del condominio, alla data del 06/05/20 integrata in data 04/06/2020, comunicava che non vi sono spese straordinarie deliberate ne' ve ne sono state nell'anno precedente.

I millesimi di proprietà generale di spettanza per l'appartamento e per il garage oggetto di procedura, risultano essere pari a 145,00.

Il sovra-indebitato alla data del 06/05/2020 risultava essere in regola con i pagamenti delle rate condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di vincoli ed oneri di natura condominiale.
Il bene non risulta inserito in un contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni oggetto di procedura è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Si è prevista la formazione di un unico lotto in ragione del fatto che trattasi di una abitazione con relativa pertinenza e appezzamento di terreno in ambito di una esclusiva e reciproca utilizzazione.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via Solferino n.102, fraz. Soianella
Trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione facente parte di un più ampio corpo di fabbrica condominiale denominato "B" negli elaborati progettuali che lo contraddistinguono, elevato su due piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato. L'appartamento in questione risulta essere la terza unità contando da sinistra verso destra per chi guarda il prospetto principale dell'edificio, è posto al piano primo (secondo fuori terra) del maggior quartiere di cui sopra e si compone da ingresso in soggiorno-pranzo, cucina con ripostiglio, disimpegno notte, due camere ed un bagno, oltre a due balconi posti sui lati sud-ovest e nord-est comunicanti rispettivamente con i locali soggiorno/pranzo, cucina e con una delle due camere. Fa parte del presente lotto ed annesso in proprietà esclusiva all'appartamento di cui sopra, quale pertinenza dello stesso, anche un locale ad uso garage e più precisamente la terza unità contando da sinistra verso destra per chi guarda il prospetto retro del fabbricato condominiale. L'accesso alle unità di cui sopra avviene da prima dalla Via Solferino e poi tramite resede e spazi di manovra condominiali; inoltre per l'appartamento è garantito l'accesso al piano primo mediante una scala esterna esclusiva, con accesso da vialetto a comune con le unità costituenti il fabbricato "B". Il quartiere è posto a ridosso dell'abitato della Frazione di Soianella, pertanto sono presenti nelle vicinanze servizi di primaria necessità ed infrastrutture adeguate, necessarie per la godibilità del bene.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1103, Sub. 12, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 1103, Sub. 16, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 115.000,00
Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è



quello monoparametrico. L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercato su base comparativa per beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari ai beni da stimare, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto supposti in condizioni normali. In un secondo momento del processo di stima tale valore di mercato è stato corretto al fine di adeguare il valore normale come sopra assunto, alle reali condizioni in cui i beni immobili si vengono a trovare al momento della stima, anche in considerazione del fatto che gli stessi beni verranno messi in vendita in un tempo di commercializzazione troppo breve rispetto alla definizione del valore di mercato conforme agli International Valuation Standard. Pertanto ai fini della ricerca dei dati utilizzabili e reperibili, relativi al mercato immobiliare di zona, si sono consultati i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate oltre che il Borsino immobiliare della FIMAA ed altri reperibili in letteratura, conducendo altresì una ricerca di mercato oralmente in zona (anche se non ufficiale) al fine di confermare ulteriormente i dati precedentemente rilevati. I dati elementari assunti per la stima sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà. Il valore unitario medio di mercato riscontrato nella zona in cui sono inseriti i beni oggetto di stima è risultato essere pari ad € 1.200,00/mq al quale si applica il coefficiente correttivo dello 0,90 risultante dal prodotto di alcuni coefficienti di merito relativi alla tipologia immobile (abitazione di tipo civile), all'esposizione e luminosità (ordinaria), allo stato di uso e manutenzione (ordinario nelle finiture e negli impianti), alla vetustà ed obsolescenza (immobile edificato da più di 10 anni); pertanto si avrà un valore arrotondato di € 1.080,00/mq.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via Solferino snc, fraz. Soianella
Trattasi di appezzamento di terreno agricolo, in sito semi-pianeggiante, di forma pressoché rettangolare, attualmente incolto ma avente le caratteristiche di orto per auto consumo. L'accesso a detto terreno avviene da prima dalla viabilità pubblica di Via Solferino e poi tramite resede condominiale (descritto al bene n.1 - sub.2) e stradetta poderale esistente sul lato nord-ovest.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 1114, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.000,00

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello monoparametrico. L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercato su base comparativa per beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari ai beni da stimare, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto supposti in condizioni normali. In un secondo momento del processo di stima tale valore di mercato è stato corretto al fine di adeguare il valore normale come sopra assunto, alle reali condizioni in cui i beni immobili si vengono a trovare al momento della stima, anche in considerazione del fatto che gli stessi beni verranno messi in vendita in un tempo di commercializzazione troppo breve rispetto alla definizione del valore di mercato conforme agli International Valuation Standard. Pertanto ai fini della ricerca dei dati utilizzabili e reperibili, relativi al mercato immobiliare di zona, si sono consultati i dati forniti dai Valori Agricoli Medi (V.A.M.) dell'Agenzia delle Entrate ed altri reperibili in letteratura, conducendo altresì una ricerca di mercato oralmente in zona (anche se non ufficiale) al fine di confermare ulteriormente i dati precedentemente rilevati. In realtà tali dati sono risultati essere inferiori al reale mercato riscontrato nella zona di riferimento e pertanto si è proceduto ad adeguare tali valori a quelli realmente rilevati, anche in relazione al tipo di coltura presente e prevalente (incolto ma avente caratteristiche di orto per auto consumo) ed in relazione alla consistenza e superficie dei terreni. I dati elementari assunti per la stima sono stati

accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarità. Il valore unitario medio di mercato riscontrato nella zona in cui sono inseriti i beni oggetto di stima è risultato essere pari ad € 4,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Terricciola (PI) - Via Solferino n.102, fraz. Soianella	106,26 mq	1.080,00 €/mq	€ 11.500.000,00	100,00%	€ 115.000,00
Bene N° 2 - Terreno Terricciola (PI) - Via Solferino snc, fraz. Soianella	495,00 mq	4,00 €/mq	€ 2.000,00	100,00%	€ 2.000,00
Valore di stima:					€ 117.000,00

Valore di stima: € 117.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	12,00	%

Valore finale di stima: € 96.000,00

Al valore di stima si ritiene di dover operare un ulteriore deprezzamento che tenga conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e delle irregolarità edilizie riscontrate al medesimo. Si assume il valore finale di stima in cifra tonda in € 96.000,00.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto 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.

Cascina, li 22/06/2020

L'Esperto
Geom. Palumbo Danilo

28

- ✓ N° 1 Foto (Aggiornamento al 06/06/2019)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 5 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 25/01/2020)
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Atto del 28.07.2006 rep. 31257/9039
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Atto del 09.06.2008 rep. 33281/10750
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie ventennio
- ✓ N° 9 Altri allegati - Cronistoria catastale
- ✓ N° 10 Altri allegati - Documentazione anagrafica
- ✓ N° 11 Altri allegati - Borsini immobiliari
- ✓ N° 12 Altri allegati - Pianta garage stato di fatto
- ✓ N° 13 Altri allegati - Versione privacy

