

TRIBUNALE DI PISA

Esecuzione Immobiliare n. 221/2024

Oggetto: Integrazioni/chiarimenti perizia di stima depositata in data 19.05.2025.

Premessa

Da una rilettura del titolo di provenienza dei beni oggetto di perizia, atto di compravendita immobiliare Rep. 25603 Racc. 11578 datato 24/11/2014 registrato, si è constatato che il lotto nel quale è inserita l'abitazione in oggetto è regolamentato dalla Convenzione Urbanistica per l'attuazione del piano di lottizzazione "b" – posto in Capannoli loc. il Fontino. Tale Convenzione, datata 16/06/2004 Repertorio n.1669, sancisce termini e condizioni tra il Comune e la parte lottizzante sulla costruzione e cessione gratuita delle aree pubbliche interne alla lottizzazione regolando, come meglio descritto di seguito, anche la gestione privata di tali spazi.

Si da inoltre evidenza che l'immobile oggetto di perizia è soggetto a servitù di attraversamento condotte interrate per lo smaltimento delle acque chiare.

L'immobile oggetto di esecuzione non è stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

Nel seguito si analizzeranno i documenti relativi alla Convenzione ed alla costituzione della servitù.

Convenzione urbanistica e relative modifiche e allegati

Tramite richiesta di accesso agli atti amministrativi, inviata al Comune di Capannoli in data 20/10/2025 è stato possibile reperire la copia dei seguenti documenti:

- 1. Repertorio 1669 – 16/06/2004 - Stipula Convenzione Urbanistica per l'attuazione del piano di lottizzazione "b" – posti in Capannoli loc. Il fontino.**

Nella quale oltre alle pattuizioni economiche stipulate tra il Comune di Capannoli e la parte Lottizzante per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e lo scomputo degli oneri di costruzioni si citano in particolare le seguenti condizioni:

Ingegnere Ignazio Bulgarella – via Benedetto Croce n. 65, 58125 Pisa.

- Vengono cedute gratuitamente al Comune le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria interne al P.d.L. quali: strade pubbliche e relativi marciapiedi, spazi pubblici di sosta e parcheggio, fognatura bianca e nera, reti di distribuzione idrica, energia elettrica, gas e telefonia e loro allacciamenti, pubblica illuminazione, spazio di verde pubblico attrezzato.
- Le reti di fognatura, distribuzione idrica, energia elettrica, gas, telefonia e illuminazione che interessano le strade e gli altri spazi privati rimane a carico del lottizzante e ai suoi aventi causa, ossia di proprietà e competenza dei privati.
- Gestione e manutenzione del verde pubblico. Gestione e manutenzione delle strade private. Manutenzione fosse di raccolta acque meteoriche: La gestione e la manutenzione del verde pubblico previsto e realizzato all'interno della lottizzazione è posta a carico del lottizzante e dei suoi aventi causa. Le strade private interne alla lottizzazione non si considerano, di massima, assoggettate a servitù di pubblico traffico.
- Le strade di proprietà privata che non siano a fondo cieco potranno essere assoggettate, con provvedimento motivato del Comune, a servitù di pubblico traffico. Tutte le eredi sottostanti alle strade private rimarranno a carico al lottizzante e i suoi successori. E' fatto divieto di allacciarsi alla pubblica illuminazione in quanto l'illuminazione delle strade private dovrà essere posta a carico dei privati. Le costruzioni e le future manutenzione delle strade private sono poste a carico del lottizzante e suoi successori.
- Il lottizzante si impegna per sé e suoi successori, alla manutenzione delle fosse di raccolta acque meteoriche (tratto B) fino al collegamento con il fosso tributario del fiume Era. Il fosso tributario (tratto A) e le scoline (tratto C) dovranno essere mantenuti liberi da vegetazione erbacea e detriti e si dovrà provvedere alla loro manutenzione periodica come previsto per legge.

2. **Repertorio 1769 – 23/11/2006 - Modifica all'art. 6 della Convenzione Urbanistica Rep. 1669/2004** con la quale viene concessa la modifica dei tempi di esecuzione e ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte del Lottizzante.

Ingegnere Ignazio Bulgarella – via Benedetto Croce n. 65, 58125 Pisa.

[REDACTED]

Studio Bulgarella | Ing. Ignazio Bulgarella
+ 39 347 526 3357 | ignaziobulgarella@gmail.com

3. Repertorio 1738 – 26/01/2006 Costituzione atto unilaterale d'obbligo – Piano di lottizzazione "b" Il Fontino.

Con la quale vengono sancite le seguenti ulteriori condizioni all'area lottizzata:

- all'interno di tutto il comparto edilizio sottoposto a piano di lottizzazione potrà essere costruito un numero massimo di alloggi pari a 93;
- nel caso di costruzione di locali per attività diverse dalla residenza, fermo restando le quantità e le destinazioni d'uso consentite, il Comune determinerà il rapporto ragguagliato all'alloggio medio-tipo.

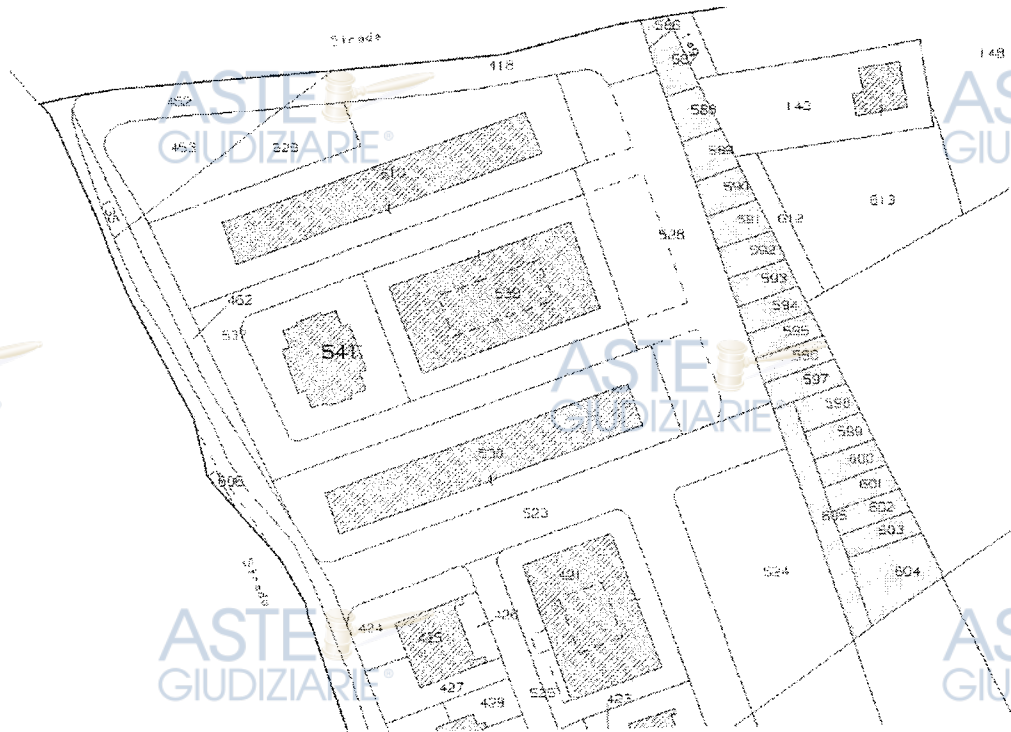
Si allega per completezza copia dei documenti in oggetto:

- Nota di trascrizione Reg. generale 5676 / Reg. particolare 3718 del 22/06/2004 (Servitù);
- Stipula Convenzione Urbanistica Rep. 1669-2004 PdL B il fontino;
- Atto d'obbligo immobiliare Rep. 1738-2004
- Modifica Convenzione Urbanistica Rep. 1769-2006 PdL il Fontino;

Ingegnere Ignazio Bulgarella – via Benedetto Croce n. 65, 58125 Pisa.

Servitù condotte interrate

Tramite Ispezione ipotecaria del 20/10/2025 è stato possibile consultare la nota di trascrizione Reg. generale n.5676 – Reg. particolare n.3718 del 22/06/2004 relativa servitù costituita con atto notarile pubblico numero di repertorio 69514/9745 del 16/06/2004. Nel dettaglio la Servitù è costituita a favore del terreno venduto e delle costruzioni che su di esso verranno effettuate (area oggetto del piano di lottizzazione menzionato precedentemente), per l'attraversamento di condotte interrate per lo smaltimento delle acque chiare, a carico del terreno limitrofo, individuato al catasto terreni con foglio 9 e particella 198 – ad oggi la particella 198 risulta soppressa per frazionamento, si evidenzia graficamente qui di seguito i terreni originati: -



Nuova identificazione catastale terreno ex particella 198: foglio 9 particelle: 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604 e 605.

La servitù venne costituita vista la necessità di raggiungere il fosso Tributario del fiume Era.

Ingegnere Ignazio Bulgarella – via Benedetto Croce n. 65, 58125 Pisa.

Studio Bulgarella | Ing. Ignazio Bulgarella
+ 39 347 526 3357 | ignaziobulgarella@gmail.com

Chiarimento numero civico garage – subalterno 6

Con la presente integrazione si precisa che il garage identificato con il subalterno 6 e posto al numero civico 32, diversamente da quanto indicato in perizia, ovvero n. civico 30.

Chiarimento certificazione impianti

In merito alla presenza delle certificazioni degli impianti elettrico, idrico-sanitario e termico, in fase di accesso agli atti si è constatata la presenza di questi ultimi presso gli archivi comunali, ma non ne ho estratto copia.

Chiarimento Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Come riportato all'Art. 2 del Contratto di Compravendita Rep.25603 del 24/11/2014, la parte venditrice consegnò alla parte acquirente Attestato di Prestazione Energetica relativo alla sola abitazione censita con il subalterno 5, redatto dall'ingegnere [REDACTED] in data 28 agosto 2014 con validità dieci anni.

Alla data odierna l'abitazione risulta sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica valido ed aggiornato.

Per quanto riguarda invece la porzione Garage censita al subalterno 5, vista la funzione urbanistica e catastale ad autorimessa (diversamente da come utilizzata oggi) questa non necessita dell'Attestato APE.

Pisa, 04.12.2025

L'Esperto Stimatore

Ing. Ignazio Bulgarella

Ingegnere Ignazio Bulgarella – via Benedetto Croce n. 65, 58125 Pisa.