

TRIBUNALE DI PRATO
Sezione Civili – Procedure Concorsuali
Liquidazione Giudiziale

N. R.G. 48/2025 – [REDACTED]

Giudice Delegato [REDACTED]

Curatore [REDACTED]

Perito Stimatore Geom. Martina Branchetti

PERIZIA TECNICA DI STIMA
IMMOBILI IN CAPANNOLI (PISA)



INDICE

PREMESSE.....	3
OGGETTO:.....	3
DATI CATASTALI.....	46
CONFORMITA' CATASTALE.....	55
STORIA E CONFORMITA' URBANISTICA	58
ISPEZIONI IPOTECARIE	62
PROVENIENZA.....	66
ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.....	67
CRITERIO DI STIMA.....	68
FORMAZIONE LOTTI.....	69
SUPERFICIE COMMERCIALE.....	73
VALORE VENALE.....	79
STIMA IMMOBILE LOTTO 1	80
STIMA IMMOBILE LOTTO 2.....	81
STIMA IMMOBILE LOTTO 3.....	81
STIMA IMMOBILE LOTTO 4.....	81
STIMA IMMOBILE LOTTO 5.....	82
STIMA IMMOBILE LOTTO 6.....	82
STIMA IMMOBILE LOTTO 7.....	82
STIMA IMMOBILE LOTTO 8.....	83
STIMA IMMOBILE LOTTO 9.....	83
STIMA IMMOBILE LOTTO 10.....	84
STIMA IMMOBILE LOTTO 11.....	84
STIMA IMMOBILE LOTTO 12.....	84
STIMA IMMOBILE LOTTO 13.....	85
STIMA IMMOBILE LOTTO 14.....	85
STIMA IMMOBILE LOTTO 15.....	85

STIMA IMMOBILE LOTTO 16.....	86
STIMA IMMOBILE LOTTO 17.....	86
STIMA IMMOBILE LOTTO 18.....	86
CONCLUSIONI.....	87

PREMESSE

La sottoscritta, Geom. BRANCHETTI Martina, [REDACTED]

[REDACTED], in data 11/07/2025, è stata nominata Perito Stimatore nel procedimento iscritto al n. r.g. 48/2025, dalla Dott.ssa [REDACTED] e in data 14/07/2025 autorizzata dal G.E. Dott. [REDACTED].

A tale scopo, sono stati effettuati tutti gli accertamenti necessari, quali: indagini catastali presso l’Agenzia dell’Entrate – Direzione Provinciale di Pisa - Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Capannoli, indagini ipotecarie presso l’Agenzia dell’Entrate – Direzione Provinciale di Pisa – Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa), indagini urbanistiche presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Capannoli, indagini di mercato per compere e vendite di beni simili e così il tutto come di seguito riferirà.

*

OGGETTO:

Trattasi di compendio immobiliare composto da più blocchi e sviluppato su più fabbricati distinti. Il complesso presenta una destinazione d’uso mista, comprendendo unità immobiliari a carattere commerciale, prevalentemente

collocate al piano terra, e unità a destinazione residenziale distribuite ai piani superiori, oltre a locali ad uso autorimessa pertinenziali.

L'intero complesso è ubicato nel Comune di Capannoli (Provincia di Pisa), in Via Antonio Gramsci, in una zona periferica del centro abitato ma urbanisticamente consolidata e funzionalmente integrata nel tessuto urbano. L'area è caratterizzata da edifici prevalentemente a destinazione residenziale con presenza di attività commerciali e dotata dei principali servizi pubblici e privati.

La zona risulta adeguatamente servita dalla viabilità ordinaria e dai mezzi di trasporto pubblico, nonché ben collegata alle principali arterie stradali che consentono un agevole accesso al centro del Comune e ai territori limitrofi. Tali caratteristiche conferiscono al compendio un discreto livello di accessibilità e fruibilità, sia per l'uso residenziale sia per le attività commerciali insediate. Di seguito verranno descritte nello specifico tutte le unità.

*

BLOCCO A



IMMOBILE A – Subalterno 8 - Negozio

L'unità immobiliare oggetto di descrizione è un fondo commerciale di circa 50 mq, posto al piano terra, sul fronte parcheggi e dotato di ingresso principale dal civico 50/6 di via Gramsci – blocco A. Il locale è costituito da un unico vano principale a pianta regolare, destinato a negozio, con adeguata illuminazione naturale e con altezza interna pari a circa 3,00 m. È presente un blocco servizi igienici composto da antibagno e WC, direttamente accessibile dal vano principale e conforme alle normative vigenti e dotato di areazione forzata.

FINITURE E STATO MANUTENTIVO

Le finiture interne risultano di tipo commerciale standard, pareti intonacate e tinteggiate, e impianti tecnologici essenziali (elettrico, idrico-sanitario, condizionamento). Lo stato di manutenzione è ottimo.

BENI COMUNI

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile, in particolare delle seguenti porzioni censite come beni comuni non censibili al Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli, **Foglio 6, Particella 583** (vedi elaborato planimetrico attualmente in atti: protocollo n. PI0192346 in data 11/12/2012):

- **subalterno 1**, costituito dalla **strada di accesso comune**, destinata al transito pedonale e carrabile a servizio dell'intero complesso comune a tutti i subalterni;
- **subalterno 2**, costituito dalla **corte comune**, destinata agli spazi di manovra, accesso e pertinenza delle unità immobiliari comune ai subalterni dal 8 al 39 compreso il 51;

- **subalterni 6 e 7**, costituiti da **locali tecnici**, destinati ad accogliere impianti e attrezzature a servizio del fabbricato a comune ai subalterni dal 8 al 39, compreso il sub 51;

*

IMMOBILE B – Subalterno 9

L'unità immobiliare oggetto di descrizione è un fondo commerciale di circa 50 mq, posto al piano terra, sul fronte parcheggi e dotato di ingresso principale dal civico 50/5 di via Gramsci – blocco A. Il locale è costituito da un unico vano principale a pianta irregolare destinato a negozio, con adeguata illuminazione naturale e con altezza interna pari a circa 3,00 m. È presente un blocco servizi igienici composto da antibagno e WC, direttamente accessibile dal vano principale e conforme alle normative vigenti e dotato di areazione forzata. Completa l'unità una loggia posta sul retro, utilizzabile come spazio accessorio.

FINITURE E STATO MANUTENTIVO

Le finiture interne risultano di tipo commerciale standard, pareti intonacate e tinteggiate, e impianti tecnologici essenziali (elettrico, idrico-sanitario, condizionamento). Si rileva l'assenza dei sanitari nei bagni e la presenza di evidenti segni di umidità sulle pareti, in particolare nella parte bassa dei muri.

BENI COMUNI

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile, in particolare delle seguenti porzioni censite come beni comuni non censibili al Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli, **Foglio 6, Particella 583** (vedi elaborato planimetrico attualmente in atti: protocollo n. PI0192346 in data 11/12/2012):

- **subalterno 1**, costituito dalla **strada di accesso comune**, destinata al transito pedonale e carrabile a servizio dell'intero complesso comune a tutti i subalterni;
- **subalterno 2**, costituito dalla **corte comune**, destinata agli spazi di manovra, accesso e pertinenza delle unità immobiliari comune ai subalterni dal 8 al 39 compreso il 51;
- **subalterni 6 e 7**, costituiti da **locali tecnici**, destinati ad accogliere impianti e attrezzature a servizio del fabbricato a comune ai subalterni dal 8 al 39, compreso il sub 51;

*

IMMOBILE C – Subalterno 10

L'unità immobiliare oggetto di descrizione è un fondo commerciale di circa 50 mq, posto al piano terra, sul fronte parcheggi e dotato di ingresso principale dal civico 50/3 di via Gramsci – blocco A. Il locale è costituito da un unico vano principale a pianta irregolare destinato a negozio, con adeguata illuminazione naturale e con altezza interna pari a circa 3,00 m. È presente un blocco servizi igienici composto da antibagno e WC, direttamente accessibile dal vano principale e conforme alle normative vigenti e dotato di areazione forzata. Completa l'unità una loggia posta sul retro, utilizzabile come spazio accessorio.

FINITURE E STATO MANUTENTIVO

Le finiture interne risultano di tipo commerciale standard, pareti intonacate e tinteggiate, e impianti tecnologici essenziali (elettrico, idrico-sanitario, condizionamento). Si rileva l'assenza dei sanitari nei bagni e la presenza di evidenti segni di umidità sulle pareti, in particolare nella parte bassa dei muri.

BENI COMUNI

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune

previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile, in particolare delle seguenti porzioni censite come beni comuni non censibili al Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli, **Foglio 6, Particella 583** (vedi elaborato planimetrico attualmente in atti: protocollo n. PI0192346 in data 11/12/2012):

- **subalterno 1**, costituito dalla **strada di accesso comune**, destinata al transito pedonale e carrabile a servizio dell'intero complesso comune a tutti i subalterni;
- **subalterno 2**, costituito dalla **corte comune**, destinata agli spazi di manovra, accesso e pertinenza delle unità immobiliari comune ai subalterni dal 8 al 39 compreso il 51;
- **subalterni 6 e 7**, costituiti da **locali tecnici**, destinati ad accogliere impianti e attrezzature a servizio del fabbricato a comune ai subalterni dal 8 al 39, compreso il sub 51;

*

IMMOBILE D – Subalterno 30

Unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale – blocco A, posto in Comune di Capannoli (PI) via Antonio Gramsci, con accesso dal vano scale condominiale che si diparte dal n°50/1.

L'abitazione si sviluppa su un unico livello ed è composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, servizio igienico finestrato, camera e terrazzo accessibile direttamente dalla zona giorno. L'altezza interna dei locali è pari a circa 2,70 m.

FINITURE E STATO MANUTENTIVO

Le finiture interne risultano **di buon livello e di recente realizzazione**, coerenti con una tipologia residenziale ordinaria di costruzione moderna:

- **Pavimentazioni:** realizzate in piastrelle di ceramica di formato medio, in buono stato di conservazione;
- **Rivestimenti:** l'angolo cottura e il servizio igienico sono rifiniti con rivestimento ceramico a mosaico;
- **Pareti e soffitti:** intonacati e tinteggiati di colore chiaro, con finitura liscia;
- **Infissi esterni:** finestre e portefinestre in legno con vetrocamera, complete di persiane esterne anch'esse in legno;
- **Porte interne:** di tipo tamburato, con finitura coordinata;
- **Porta d'ingresso:** blindata, con rivestimento interno liscio;
- **Impianto di riscaldamento:** autonomo, con radiatori in alluminio installati nei vari ambienti;
- **Impianto elettrico:** sottotraccia, con quadro elettrico interno e dotazioni a parete conformi all'uso residenziale;
- **Servizio igienico:** dotato di sanitari in ceramica, piatto doccia, attacchi completi e finestra per aerazione naturale;

Il terrazzo risulta coperto e pavimentato in ceramica, con parapetto in parte in muratura e in parte con ringhiera metallica, affaccia verso la viabilità e gli spazi esterni del complesso.

Nel complesso, l'unità immobiliare si presenta in **buono stato di conservazione**, sostanzialmente pronta all'uso, fatta salva la normale verifica e messa in funzione degli impianti.

BENI COMUNI

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile, in particolare delle seguenti porzioni censite come beni comuni non censibili al Catasto Fabbricati del Comune

di Capannoli, **Foglio 6, Particella 583** (vedi elaborato planimetrico attualmente in atti: protocollo n. PI0192346 in data 11/12/2012):

- **subalterno 1**, costituito dalla **strada di accesso comune**, destinata al transito pedonale e carrabile a servizio dell'intero complesso comune a tutti i subalterni;
- **subalterno 2**, costituito dalla **corte comune**, destinata agli spazi di manovra, accesso e pertinenza delle unità immobiliari comune ai subalterni dal 8 al 39 compreso il 51;
- **Subalterno 5** – costituito da **portico e scala comuni**, destinati all'accesso e alla distribuzione verticale delle unità immobiliari comune ai subalterni n. 30, 31, 32, 37, 38 e 39.
- **subalterni 6 e 7**, costituiti da **locali tecnici**, destinati ad accogliere impianti e attrezzature a servizio del fabbricato a comune ai subalterni dal 8 al 39, compreso il sub 51;

*

IMMOBILE E – Subalterno 38

Unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano secondo di un più ampio fabbricato condominiale – blocco A, posto in Comune di Capannoli (PI) via Antonio Gramsci, con accesso dal vano scale condominiale che si diparte dal n°50/1.

L'abitazione si sviluppa su un unico livello ed è composta, da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, servizio igienico e terrazzo accessibile direttamente dalla zona giorno. Le altezze interne risultano variabili, con valori indicativi compresi tra circa 2,55 m e 4,16 m.

FINITURE E STATO MANUTENTIVO

Le finiture interne risultano **di buon livello e di recente realizzazione**, coerenti con una tipologia residenziale ordinaria di costruzione moderna:

- **Pavimentazioni interne:** realizzate in piastrelle di ceramica di formato medio, in buono stato di conservazione;
- **Rivestimenti:** la zona cottura e il servizio igienico sono rifiniti con rivestimenti ceramici, con fasce a diversa cromia;
- **Pareti e soffitti:** intonacati e tinteggiati di colore chiaro; in alcuni punti del servizio igienico si rilevano tracce di umidità e ammaloramenti localizzati, verosimilmente dovuti a infiltrazioni o mancata manutenzione;
- **Infissi esterni:** in legno con vetrocamera, completi di persiane esterne in legno;
- **Porte interne:** di tipo tamburato, con finitura coordinata;
- **Porta d'ingresso:** di tipo blindato;
- **Impianto di riscaldamento:** autonomo, con radiatori in alluminio installati nei vari ambienti;
- **Impianto elettrico:** sottotraccia, con predisposizioni a parete per punti luce e prese;
- **Servizio igienico:** dotato di piatto doccia e attacchi sanitari; allo stato attuale alcuni elementi risultano non installati o da completare.

Il **terrazzo** si presenta pavimentato in materiale ceramico, con parapetto in ringhiera metallica, e affaccio sulla viabilità e sugli spazi esterni del complesso.

Nel complesso, l'unità immobiliare si presenta in **discreto stato di conservazione**, con necessità di interventi di ripristino localizzati, in particolare nel servizio igienico, prima della piena utilizzazione abitativa.

BENI COMUNI

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile, in particolare delle seguenti porzioni censite come beni comuni non censibili al Catasto Fabbricati del Comune

di Capannoli, **Foglio 6, Particella 583** (vedi elaborato planimetrico attualmente in atti: protocollo n. PI0192346 in data 11/12/2012):

- **subalterno 1**, costituito dalla **strada di accesso comune**, destinata al transito pedonale e carrabile a servizio dell'intero complesso comune a tutti i subalterni;
- **subalterno 2**, costituito dalla **corte comune**, destinata agli spazi di manovra, accesso e pertinenza delle unità immobiliari comune ai subalterni dal 8 al 39 compreso il 51;
- **Subalterno 5** – costituito da **portico e scala comuni**, destinati all'accesso e alla distribuzione verticale delle unità immobiliari comune ai subalterni n. 30, 31, 32, 37, 38 e 39.
- **subalterni 6 e 7**, costituiti da **locali tecnici**, destinati ad accogliere impianti e attrezzature a servizio del fabbricato a comune ai subalterni dal 8 al 39, compreso il sub 51;

*

IMMOBILE F – Subalterno 39

Unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano secondo di un più ampio fabbricato condominiale – blocco A, posto in Comune di Capannoli (PI) via Antonio Gramsci, con accesso dal vano scale condominiale che si diparte dal n°50/1.

L'abitazione si sviluppa su un unico livello ed è composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, servizio igienico, e due terrazzi a livello accessibile direttamente dalla zona giorno. Le altezze interne risultano variabili, con valori indicativi compresi tra circa 2,55 m e 4,21 m.

FINITURE E STATO MANUTENTIVO

Le finiture interne risultano **di buon livello e di recente realizzazione**, coerenti con una tipologia residenziale ordinaria di costruzione moderna:

- **Pavimentazioni interne:** realizzate in piastrelle di ceramica di formato medio, in condizioni complessivamente discrete;
- **Rivestimenti:** la zona cottura e il servizio igienico sono rifiniti con rivestimenti ceramici, con fascia decorativa nel bagno;
- **Pareti e soffitti:** intonacati e tinteggiati di colore chiaro, con alcune tracce di sporco e segni di mancata manutenzione ordinaria;
- **Infissi esterni:** in legno con vetrocamera, completi di persiane esterne in legno;
- **Porte interne:** di tipo tamburato, con finitura coordinata;
- **Porta d'ingresso:** di tipo blindato;
- **Impianto di riscaldamento:** autonomo, con radiatori in alluminio installati nei vari ambienti;
- **Impianto elettrico:** sottotraccia, con dotazioni a parete conformi all'uso residenziale;
- **Servizio igienico:** dotato di sanitari in ceramica (WC, bidet, doccia), con finestra per aerazione naturale; lo stato evidenzia necessità di pulizia e ripristini puntuali prima dell'uso.

I terrazzi risultano pavimentati in materiale ceramico, coperto, con parapetto sia in muratura che ringhiera metallica, e affaccio sugli spazi esterni e sulla viabilità pubblica.

Nel complesso, l'unità immobiliare si presenta in **discreto stato di conservazione**, risultando utilizzabile previo intervento di manutenzione ordinaria e pulizia generale.

BENI COMUNI

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile, in particolare delle seguenti

porzioni censite come beni comuni non censibili al Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli, **Foglio 6, Particella 583** (vedi elaborato planimetrico attualmente in atti: protocollo n. PI0192346 in data 11/12/2012):

- **subalterno 1**, costituito dalla **strada di accesso comune**, destinata al transito pedonale e carrabile a servizio dell'intero complesso comune a tutti i subalterni;
- **subalterno 2**, costituito dalla **corte comune**, destinata agli spazi di manovra, accesso e pertinenza delle unità immobiliari comune ai subalterni dal 8 al 39 compreso il 51;
- **Subalterno 5** – costituito da **portico e scala comuni**, destinati all'accesso e alla distribuzione verticale delle unità immobiliari comune ai subalterni n. 30, 31, 32, 37, 38 e 39.
- **subalterni 6 e 7**, costituiti da **locali tecnici**, destinati ad accogliere impianti e attrezzature a servizio del fabbricato a comune ai subalterni dal 8 al 39, compreso il sub 51;

*

IMMOBILE G – Subalterno 36

Unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano secondo di un più ampio fabbricato condominiale – blocco A, posto in Comune di Capannoli (PI) via Antonio Gramsci, con accesso dal vano scale condominiale che si diparte dal n°50/4.

L'abitazione si sviluppa su un unico livello ed è composta da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due servizi igienici, ripostiglio, oltre a loggiato coperto stante sul retro del fabbricato e due terrazzi stanti sul fronte. Le altezze interne risultano variabili, comprese tra 2,70 m e 3,90 m.

FINITURE E STATO MANUTENTIVO

Le finiture interne risultano **di buon livello e di recente realizzazione**, coerenti con una tipologia residenziale ordinaria di costruzione moderna:

- **Pavimentazioni interne:** realizzate in piastrelle di ceramica di formato medio, in condizioni complessivamente discrete;
- **Rivestimenti:** la zona cottura e il servizio igienico sono rifiniti con rivestimenti ceramici;
- **Pareti e soffitti:** intonacati e tinteggiati di colore chiaro;
- **Infissi esterni:** in legno con vetrocamera, completi di persiane esterne in legno;
- **Porte interne:** di tipo tamburato, con finitura coordinata;
- **Porta d'ingresso:** di tipo blindato;
- **Impianto di riscaldamento:** autonomo, con radiatori in alluminio installati nei vari ambienti;
- **Impianto elettrico:** sottotraccia, con dotazioni a parete conformi all'uso residenziale;
- **Servizio igienico:** dotato di sanitari in ceramica, piatto doccia, vasca, attacchi completi e finestra per aerazione naturale;

Alcuni ambienti risultano da completare e rifinire.

Il loggiato coperto costituisce elemento di pregio dell'unità, risultando ampio, pavimentato e affacciato sugli tergo del fabbricato.

I terrazzi risultano pavimentati in materiale ceramico, coperto, con parapetto principalmente in ringhiera metallica, e affaccio sugli spazi esterni e sulla viabilità pubblica.

Nel complesso, l'unità immobiliare si presenta in **discreto stato di conservazione**, con necessità di interventi di completamento e manutenzione ordinaria.

BENI COMUNI

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile, in particolare delle seguenti porzioni censite come beni comuni non censibili al Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli, **Foglio 6, Particella 583** (vedi elaborato planimetrico attualmente in atti: protocollo n. PI0192346 in data 11/12/2012):

- **subalterno 1**, costituito dalla **strada di accesso comune**, destinata al transito pedonale e carrabile a servizio dell'intero complesso comune a tutti i subalterni;
- **subalterno 2**, costituito dalla **corte comune**, destinata agli spazi di manovra, accesso e pertinenza delle unità immobiliari comune ai subalterni dal 8 al 39 compreso il 51;
- **Subalterno 4** – costituito da **scala comune**, destinata all'accesso e alla distribuzione verticale delle unità immobiliari comune ai subalterni n. 29, 36.
- **subalterni 6 e 7**, costituiti da **locali tecnici**, destinati ad accogliere impianti e attrezzature a servizio del fabbricato a comune ai subalterni dal 8 al 39, compreso il sub 51;

*

IMMOBILE H – Subalterno 26

Unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale – blocco A, posto in Comune di Capannoli (PI) via Antonio Gramsci, con accesso dal vano scale condominiale che si diparte dal n°50/7.

L'abitazione si sviluppa su un unico livello ed è composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, servizio igienico e due terrazzi coperti a livello. L'altezza interna dei locali è pari a circa 2,70 m.

FINITURE E STATO MANUTENTIVO

Le finiture interne risultano **di buon livello e di recente realizzazione**, coerenti con una tipologia residenziale ordinaria di costruzione moderna:

- **Pavimentazioni interne:**
 - nella zona giorno e nei locali di servizio pavimenti in piastrelle di ceramica di formato medio;
 - nelle camere da letto pavimentazione in listoni di legno, in condizioni complessivamente discrete;
- **Rivestimenti:**
 - la cucina e il servizio igienico sono rifiniti con rivestimenti ceramici, con presenza di fascia decorativa a mosaico nelle zone doccia e lavabi;
- **Pareti e soffitti:** intonacati e tinteggiati di colore chiaro; sono presenti tracce di sporco, residui di cantiere e lavorazioni non ultimate, che rendono necessari interventi di pulizia e completamento;
- **Infissi esterni:** in legno con vetrocamera, completi di persiane esterne in legno;
- **Porte interne:** previste di tipo tamburato (mancanti o non ancora installate);
- **Porta d'ingresso:** di tipo blindato;
- **Impianto di riscaldamento:** autonomo, con radiatori in alluminio installati nei vari ambienti;
- **Impianto elettrico:** sottotraccia, con dotazioni a parete conformi all'uso residenziale, in parte da completare;
- **Servizio igienico:** dotato di piatto doccia e attacchi sanitari; allo stato attuale alcuni elementi risultano non installati o da completare.

I **terrazzi** risultano coperti, pavimentati in materiale ceramico, con parapetto in muratura e ringhiera metallica, e affaccio sugli spazi esterni e sulla viabilità pubblica.

Nel complesso, l'unità immobiliare si presenta in **discreto stato di conservazione**, risultando utilizzabile previo completamento delle finiture, pulizia generale e manutenzione ordinaria.

BENI COMUNI

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile, in particolare delle seguenti porzioni censite come beni comuni non censibili al Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli, **Foglio 6, Particella 583** (vedi elaborato planimetrico attualmente in atti: protocollo n. PI0192346 in data 11/12/2012):

- **subalterno 1**, costituito dalla **strada di accesso comune**, destinata al transito pedonale e carrabile a servizio dell'intero complesso comune a tutti i subalterni;
- **subalterno 2**, costituito dalla **corte comune**, destinata agli spazi di manovra, accesso e pertinenza delle unità immobiliari comune ai subalterni dal 8 al 39 compreso il 51;
- **Subalterno 3** – costituito da **portico e scala comuni**, destinati all'accesso e alla distribuzione verticale delle unità immobiliari comune ai subalterni n. 26, 27, 28, 33, 34 e 35.
- **subalterni 6 e 7**, costituiti da **locali tecnici**, destinati ad accogliere impianti e attrezzature a servizio del fabbricato a comune ai subalterni dal 8 al 39, compreso il sub 51;

*

IMMOBILE I – Subalterno 28

Unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale – blocco A, posto in Comune di Capannoli (PI) via Antonio Gramsci, con accesso dal vano scale condominiale che si diparte dal n°50/7.

L'abitazione si sviluppa su un unico livello ed è composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, servizio igienico, e terrazzo accessibile dalla zona giorno. L'altezza interna dei locali è pari a circa 2,70 m.

FINITURE E STATO MANUTENTIVO

Le finiture interne risultano **di buon livello e di recente realizzazione**, coerenti con una tipologia residenziale ordinaria di costruzione moderna:

- **Pavimentazioni interne:** realizzate in piastrelle di ceramica di formato medio, in condizioni complessivamente discrete;
- **Rivestimenti:** la zona cottura e il servizio igienico risultano rivestiti con piastrelle ceramiche, con inserti e fasce decorative;
- **Pareti e soffitti:** intonacati e tinteggiati di colore chiaro; sono presenti tracce di sporco e segni di mancata manutenzione ordinaria;
- **Infissi esterni:** in legno con vetrocamera, completi di persiane esterne in legno;
- **Porte interne:** di tipo tamburato, con finitura coordinata;
- **Porta d'ingresso:** di tipo blindato;
- **Impianto di riscaldamento:** autonomo, con radiatori in alluminio da installare nei vari ambienti;
- **Impianto elettrico:** sottotraccia, con dotazioni a parete conformi all'uso residenziale, in parte da completare;
- **Servizio igienico:** dotato di piatto doccia e attacchi sanitari; allo stato attuale alcuni elementi risultano non installati o da completare.

Il terrazzo risulta pavimentato in materiale ceramico, coperto, con parapetto in ringhiera metallica, e affaccio sugli spazi esterni e sulle aree di pertinenza condominiale.

Nel complesso, l'unità immobiliare si presenta in **discreto stato di conservazione**, risultando utilizzabile previo completamento delle finiture, pulizia generale e manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile, in particolare delle seguenti porzioni censite come beni comuni non censibili al Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli, **Foglio 6, Particella 583** (vedi elaborato planimetrico attualmente in atti: protocollo n. PI0192346 in data 11/12/2012):

- **subalterno 1**, costituito dalla **strada di accesso comune**, destinata al transito pedonale e carrabile a servizio dell'intero complesso comune a tutti i subalterni;
- **subalterno 2**, costituito dalla **corte comune**, destinata agli spazi di manovra, accesso e pertinenza delle unità immobiliari comune ai subalterni dal 8 al 39 compreso il 51;
- **Subalterno 3** – costituito da **portico e scala comuni**, destinati all'accesso e alla distribuzione verticale delle unità immobiliari comune ai subalterni n. 26, 27, 28, 33, 34 e 35.
- **subalterni 6 e 7**, costituiti da **locali tecnici**, destinati ad accogliere impianti e attrezzature a servizio del fabbricato a comune ai subalterni dal 8 al 39, compreso il sub 51;

*

IMMOBILE L – Subalterno 33

Unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano secondo di un più ampio fabbricato condominiale – blocco A, posto in Comune di Capannoli (PI) via Antonio Gramsci, con accesso dal vano scale condominiale che si diparte dal n°50/7.

L'abitazione si sviluppa su un unico livello ed è composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, servizio igienico e due terrazzi accessibili dalla zona giorno. Le altezze interne risultano variabili, con valori indicativi compresi tra circa 2,55 m e 4,21 m.

FINITURE E STATO MANUTENTIVO

Le finiture interne risultano **di buon livello e di recente realizzazione**, coerenti con una tipologia residenziale ordinaria di costruzione moderna:

- **Pavimentazioni interne:** realizzate in piastrelle di ceramica di formato medio;
- **Rivestimenti:** la zona cottura e il servizio igienico sono rifiniti con rivestimenti ceramici;
- **Pareti e soffitti:** intonacati e tinteggiati di colore chiaro;
- **Infissi esterni:** in legno con vetrocamera, completi di persiane esterne in legno;
- **Porte interne:** di tipo tamburato, con finitura coordinata;
- **Porta d'ingresso:** di tipo blindato;
- **Impianto di riscaldamento:** autonomo, con radiatori in alluminio installati nei vari ambienti, in parte da completare;
- **Impianto elettrico:** sottotraccia, con dotazioni a parete conformi all'uso residenziale, in parte da completare;
- **Servizio igienico:** dotato di piatto doccia e attacchi sanitari; allo stato attuale alcuni elementi risultano non installati o da completare;

I terrazzi risultano pavimentati in materiale ceramico, con parapetto in ringhiera metallica, e affaccio sugli spazi esterni e sulla viabilità pubblica.

Nel complesso, l'unità immobiliare si presenta in **discreto stato di conservazione**, risultando utilizzabile previo completamento delle finiture, pulizia generale e manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile, in particolare delle seguenti porzioni censite come beni comuni non censibili al Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli, **Foglio 6, Particella 583** (vedi elaborato planimetrico attualmente in atti: protocollo n. PI0192346 in data 11/12/2012):

- **subalterno 1**, costituito dalla **strada di accesso comune**, destinata al transito pedonale e carrabile a servizio dell'intero complesso comune a tutti i subalterni;
- **subalterno 2**, costituito dalla **corte comune**, destinata agli spazi di manovra, accesso e pertinenza delle unità immobiliari comune ai subalterni dal 8 al 39 compreso il 51;
- **Subalterno 3** – costituito da **portico e scala comuni**, destinati all'accesso e alla distribuzione verticale delle unità immobiliari comune ai subalterni n. 26, 27, 28, 33, 34 e 35.
- **subalterni 6 e 7**, costituiti da **locali tecnici**, destinati ad accogliere impianti e attrezzature a servizio del fabbricato a comune ai subalterni dal 8 al 39, compreso il sub 51;

*

IMMOBILE M – Subalterno 35

Unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano secondo di un più ampio fabbricato condominiale – blocco A, posto in Comune di Capannoli (PI) via Antonio Gramsci, con accesso dal vano scale condominiale che si diparte dal n°50/7.

L'abitazione si sviluppa su un unico livello ed è composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, servizio igienico e terrazzo coperto accessibile dalla zona giorno. Le altezze interne risultano variabili, con valori indicativi compresi tra circa **2,55 m e 4,16 m**.

FINITURE E STATO MANUTENTIVO

Le finiture interne risultano **di buon livello e di recente realizzazione**, coerenti con una tipologia residenziale ordinaria di costruzione moderna:

- **Pavimentazioni interne:** realizzate in piastrelle di ceramica di formato medio, in condizioni complessivamente discrete.
- **Rivestimenti:** la zona cottura e il servizio igienico sono rifiniti con rivestimenti ceramici fino ad altezza variabile; nel bagno sono presenti piastrelle con tonalità chiare e fascia decorativa;
- **Pareti e soffitti:** intonacati e tinteggiati di colore chiaro; si rilevano diffuse tracce di umidità, aloni e muffe, in particolare nei locali di servizio e in prossimità delle aperture verso l'esterno, con evidenti necessità di interventi di ripristino;
- **Infissi esterni:** in legno con vetrocamera, completi di persiane in legno; lo stato di conservazione risulta mediamente discreto;
- **Porte interne:** di tipo tamburato, con finitura coordinata;
- **Porta d'ingresso:** di tipo blindato;
- **Impianto di riscaldamento:** autonomo, con radiatori in alluminio da installare nei vari ambienti

- **Impianto elettrico:** sottotraccia, con dotazioni a parete conformi all'uso residenziale, in parte da completare;
- **Servizio igienico** dotato di piatto doccia e attacchi sanitari; allo stato attuale alcuni elementi risultano non installati o da completare;

Il terrazzo risulta pavimentato in materiale ceramico, con parapetto in ringhiera metallica, e affaccio sugli spazi esterni e sulla viabilità pubblica.

Nel complesso, l'unità immobiliare si presenta in **mediocre stato di conservazione**, risultando utilizzabile solo previo intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria, in particolare per il risanamento delle problematiche di umidità e il ripristino delle finiture interne.

PARTI COMUNI

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile, in particolare delle seguenti porzioni censite come beni comuni non censibili al Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli, **Foglio 6, Particella 583** (vedi elaborato planimetrico attualmente in atti: protocollo n. PI0192346 in data 11/12/2012):

- **subalterno 1**, costituito dalla **strada di accesso comune**, destinata al transito pedonale e carrabile a servizio dell'intero complesso comune a tutti i subalterni;
- **subalterno 2**, costituito dalla **corte comune**, destinata agli spazi di manovra, accesso e pertinenza delle unità immobiliari comune ai subalterni dal 8 al 39 compreso il 51;
- **Subalterno 3** – costituito da **portico e scala comuni**, destinati all'accesso e alla distribuzione verticale delle unità immobiliari comune ai subalterni n. 26, 27, 28, 33, 34 e 35.

- **subalterni 6 e 7**, costituiti da **locali tecnici**, destinati ad accogliere impianti e attrezzature a servizio del fabbricato a comune ai subalterni dal 8 al 39, compreso il sub 51;

*

IMMOBILE D1– Subalterno 23

L'unità immobiliare oggetto di descrizione è una autorimessa di circa 17 mq, posto al piano terra, sul tergo di un più ampio fabbricato condominiale – blocco A, sito in Comune di Capannoli (PI) via Antonio Gramsci, con accesso dalla corsia carrabile condominiale.

FINITURE E STATO MANUTENTIVO

La struttura è realizzata in cemento armato con pavimentazione in piastrelle di ceramica. L'accesso è garantito da un'apertura manuale basculante in metallo zincato e risulta dotato di impianto elettrico da completare. Nel complesso, l'unità immobiliare si presenta in **discreto stato di conservazione**, risultando utilizzabile previa pulizia generale e manutenzione ordinaria.

BENI COMUNI

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile, in particolare delle seguenti porzioni censite come beni comuni non censibili al Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli, **Foglio 6, Particella 583** (vedi elaborato planimetrico attualmente in atti: protocollo n. PI0192346 in data 11/12/2012):

- **subalterno 1**, costituito dalla **strada di accesso comune**, destinata al transito pedonale e carrabile a servizio dell'intero complesso comune a tutti i subalterni;

- **subalterno 2**, costituito dalla **corte comune**, destinata agli spazi di manovra, accesso e pertinenza delle unità immobiliari comune ai subalterni dal 8 al 39 compreso il 51;
- **subalterni 6 e 7**, costituiti da **locali tecnici**, destinati ad accogliere impianti e attrezzature a servizio del fabbricato a comune ai subalterni dal 8 al 39, compreso il sub 51;

*

IMMOBILE E1– Subalterno 20

L'unità immobiliare oggetto di descrizione è una autorimessa di circa 17 mq, posto al piano terra, sul tergo di un più ampio fabbricato condominiale – blocco A, sito in Comune di Capannoli (PI) via Antonio Gramsci, con accesso dalla corsia carrabile condominiale.

FINITURE E STATO MANUTENTIVO

La struttura è realizzata in cemento armato con pavimentazione in piastrelle di ceramica. L'accesso è garantito da un'apertura manuale basculante in metallo zincato e risulta dotato di impianto elettrico da completare.

All'interno del locale, si rileva la presenza di vario materiale eterogeneo, disposto in modo disordinato, riconducibile prevalentemente ad arredi, materiali edili e attrezzature di uso comune.

Nel complesso, l'unità immobiliare si presenta in **discreto stato di conservazione**, risultando utilizzabile previa pulizia generale e manutenzione ordinaria.

BENI COMUNI

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile, in particolare delle seguenti porzioni censite come beni comuni non censibili al Catasto Fabbricati del Comune

di Capannoli, **Foglio 6, Particella 583** (vedi elaborato planimetrico attualmente in atti: protocollo n. PI0192346 in data 11/12/2012):

- **subalterno 1**, costituito dalla **strada di accesso comune**, destinata al transito pedonale e carrabile a servizio dell'intero complesso comune a tutti i subalterni;
- **subalterno 2**, costituito dalla **corte comune**, destinata agli spazi di manovra, accesso e pertinenza delle unità immobiliari comune ai subalterni dal 8 al 39 compreso il 51;
- **subalterni 6 e 7**, costituiti da **locali tecnici**, destinati ad accogliere impianti e attrezzature a servizio del fabbricato a comune ai subalterni dal 8 al 39, compreso il sub 51;

*

IMMOBILE F1– Subalterno 21

L'unità immobiliare oggetto di descrizione è una autorimessa di circa 17 mq, posto al piano terra, sul tergo di un più ampio fabbricato condominiale – blocco A, sito in Comune di Capannoli (PI) via Antonio Gramsci, con accesso dalla corsia carrabile condominiale.

FINITURE E STATO MANUTENTIVO

La struttura è realizzata in cemento armato con pavimentazione in piastrelle di ceramica. L'accesso è garantito da un'apertura manuale basculante in metallo zincato e risulta dotato di impianto elettrico da completare.

Nel complesso, l'unità immobiliare si presenta in **discreto stato di conservazione**, risultando utilizzabile previa pulizia generale e manutenzione ordinaria.

BENI COMUNI

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile, in particolare delle seguenti

porzioni censite come beni comuni non censibili al Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli, **Foglio 6, Particella 583** (vedi elaborato planimetrico attualmente in atti: protocollo n. PI0192346 in data 11/12/2012):

- **subalterno 1**, costituito dalla **strada di accesso comune**, destinata al transito pedonale e carrabile a servizio dell'intero complesso comune a tutti i subalterni;
- **subalterno 2**, costituito dalla **corte comune**, destinata agli spazi di manovra, accesso e pertinenza delle unità immobiliari comune ai subalterni dal 8 al 39 compreso il 51;
- **subalterni 6 e 7**, costituiti da **locali tecnici**, destinati ad accogliere impianti e attrezzature a servizio del fabbricato a comune ai subalterni dal 8 al 39, compreso il sub 51;

*

IMMOBILE G1- Subalterno 18

L'unità immobiliare oggetto di descrizione è una autorimessa di circa 18 mq, posto al piano terra, sul tergo di un più ampio fabbricato condominiale – blocco A, sito in Comune di Capannoli (PI) via Antonio Gramsci, con accesso dalla corsia carrabile condominiale.

FINITURE E STATO MANUTENTIVO

La struttura è realizzata in cemento armato con pavimentazione in piastrelle di ceramica. L'accesso è garantito da un'apertura manuale basculante in metallo zincato e risulta dotato di impianto elettrico da completare.

All'interno del locale si rileva la presenza di numerosi scatoloni in cartone, di dimensioni simili, accatastati su pallet in legno e disposti in più colonne sovrapposte, con sviluppo in altezza fino a ridosso del soffitto.

Nel complesso, l'unità immobiliare si presenta in **discreto stato di conservazione**, risultando utilizzabile previa pulizia generale e manutenzione ordinaria.

BENI COMUNI

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile, in particolare delle seguenti porzioni censite come beni comuni non censibili al Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli, **Foglio 6, Particella 583** (vedi elaborato planimetrico attualmente in atti: protocollo n. PI0192346 in data 11/12/2012):

- **subalterno 1**, costituito dalla **strada di accesso comune**, destinata al transito pedonale e carrabile a servizio dell'intero complesso comune a tutti i subalterni;
- **subalterno 2**, costituito dalla **corte comune**, destinata agli spazi di manovra, accesso e pertinenza delle unità immobiliari comune ai subalterni dal 8 al 39 compreso il 51;
- **subalterni 6 e 7**, costituiti da **locali tecnici**, destinati ad accogliere impianti e attrezzature a servizio del fabbricato a comune ai subalterni dal 8 al 39, compreso il sub 51;

*

IMMOBILE H1- Subalterno 12

L'unità immobiliare oggetto di descrizione è una autorimessa di circa 20 mq, posto al piano terra, sul tergo di un più ampio fabbricato condominiale – blocco A, sito in Comune di Capannoli (PI) via Antonio Gramsci, con accesso dalla corsia carrabile condominiale.

FINITURE E STATO MANUTENTIVO

La struttura è realizzata in cemento armato con pavimentazione in piastrelle di ceramica. L'accesso è garantito da un'apertura manuale basculante in metallo zincato e risulta dotato di impianto elettrico da completare.

All'interno è presente materiale vario, costituito da oggetti eterogenei, imballaggi e attrezzature, disposti lungo le pareti e sul pavimento.

Nel complesso, l'unità immobiliare si presenta in **discreto stato di conservazione**, risultando utilizzabile previa pulizia generale e manutenzione ordinaria.

BENI COMUNI

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile, in particolare delle seguenti porzioni censite come beni comuni non censibili al Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli, **Foglio 6, Particella 583** (vedi elaborato planimetrico attualmente in atti: protocollo n. PI0192346 in data 11/12/2012):

- **subalterno 1**, costituito dalla **strada di accesso comune**, destinata al transito pedonale e carrabile a servizio dell'intero complesso comune a tutti i subalterni;
- **subalterno 2**, costituito dalla **corte comune**, destinata agli spazi di manovra, accesso e pertinenza delle unità immobiliari comune ai subalterni dal 8 al 39 compreso il 51;
- **subalterni 6 e 7**, costituiti da **locali tecnici**, destinati ad accogliere impianti e attrezzature a servizio del fabbricato a comune ai subalterni dal 8 al 39, compreso il sub 51;

*

IMMOBILE I1- Subalterno 13

L'unità immobiliare oggetto di descrizione è una autorimessa di circa 17 mq, posto al piano terra, sul tergo di un più ampio fabbricato condominiale – blocco A, sito in Comune di Capannoli (PI) via Antonio Gramsci, con accesso dalla corsia carrabile condominiale.

FINITURE E STATO MANUTENTIVO

La struttura è realizzata in cemento armato con pavimentazione in piastrelle di ceramica. L'accesso è garantito da un'apertura manuale basculante in metallo zincato e risulta dotato di impianto elettrico da completare.

Nel complesso, l'unità immobiliare si presenta in **discreto stato di conservazione**, risultando utilizzabile previa pulizia generale e manutenzione ordinaria.

BENI COMUNI

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile, in particolare delle seguenti porzioni censite come beni comuni non censibili al Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli, **Foglio 6, Particella 583** (vedi elaborato planimetrico attualmente in atti: protocollo n. PI0192346 in data 11/12/2012):

- **subalterno 1**, costituito dalla **strada di accesso comune**, destinata al transito pedonale e carrabile a servizio dell'intero complesso comune a tutti i subalterni;
- **subalterno 2**, costituito dalla **corte comune**, destinata agli spazi di manovra, accesso e pertinenza delle unità immobiliari comune ai subalterni dal 8 al 39 compreso il 51;
- **subalterni 6 e 7**, costituiti da **locali tecnici**, destinati ad accogliere impianti e attrezzature a servizio del fabbricato a comune ai subalterni dal 8 al 39, compreso il sub 51;

*

IMMOBILE L1- Subalterno 16

L'unità immobiliare oggetto di descrizione è una autorimessa di circa 17 mq, posto al piano terra, sul tergo di un più ampio fabbricato condominiale – blocco A, sito in Comune di Capannoli (PI) via Antonio Gramsci, con accesso dalla corsia carrabile condominiale.

FINITURE E STATO MANUTENTIVO

La struttura è realizzata in cemento armato con pavimentazione in piastrelle di ceramica. L'accesso è garantito da un'apertura manuale basculante in metallo zincato e risulta dotato di impianto elettrico da completare.

All'interno del locale, si rileva la presenza di vario materiale eterogeneo, disposto in modo disordinato, riconducibile prevalentemente ad arredi, materiali edili e attrezzature di uso comune.

Nel complesso, l'unità immobiliare si presenta in **discreto stato di conservazione**, risultando utilizzabile previa pulizia generale e manutenzione ordinaria.

BENI COMUNI

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile, in particolare delle seguenti porzioni censite come beni comuni non censibili al Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli, **Foglio 6, Particella 583** (vedi elaborato planimetrico attualmente in atti: protocollo n. PI0192346 in data 11/12/2012):

- **subalterno 1**, costituito dalla **strada di accesso comune**, destinata al transito pedonale e carrabile a servizio dell'intero complesso comune a tutti i subalterni;
- **subalterno 2**, costituito dalla **corte comune**, destinata agli spazi di manovra, accesso e pertinenza delle unità immobiliari comune ai subalterni dal 8 al 39 compreso il 51;
- **subalterni 6 e 7**, costituiti da **locali tecnici**, destinati ad accogliere impianti e attrezzature a servizio del fabbricato a comune ai subalterni dal 8 al 39, compreso il sub 51;

*

IMMOBILE M1- Subalterno 17

L'unità immobiliare oggetto di descrizione è una autorimessa di circa 17 mq, posto al piano terra, sul tergo di un più ampio fabbricato condominiale – blocco A, sito in Comune di Capannoli (PI) via Antonio Gramsci, con accesso dalla corsia carrabile condominiale.

FINITURE E STATO MANUTENTIVO

La struttura è realizzata in cemento armato con pavimentazione in piastrelle di ceramica. L'accesso è garantito da un'apertura manuale basculante in metallo zincato e risulta dotato di impianto elettrico da completare.

All'interno del locale, si rileva la presenza di vario materiale eterogeneo, disposto in modo disordinato, riconducibile prevalentemente ad arredi, materiali edili e attrezzature di uso comune.

Nel complesso, l'unità immobiliare si presenta in **discreto stato di conservazione**, risultando utilizzabile previa pulizia generale e manutenzione ordinaria.

BENI COMUNI

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile, in particolare delle seguenti porzioni censite come beni comuni non censibili al Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli, **Foglio 6, Particella 583** (vedi elaborato planimetrico attualmente in atti: protocollo n. PI0192346 in data 11/12/2012):

- **subalterno 1**, costituito dalla **strada di accesso comune**, destinata al transito pedonale e carrabile a servizio dell'intero complesso comune a tutti i subalterni;
- **subalterno 2**, costituito dalla **corte comune**, destinata agli spazi di manovra, accesso e pertinenza delle unità immobiliari comune ai subalterni dal 8 al 39 compreso il 51;

- **subalterni 6 e 7**, costituiti da **locali tecnici**, destinati ad accogliere impianti e attrezzature a servizio del fabbricato a comune ai subalterni dal 8 al 39, compreso il sub 51;

*

BLOCCO B



IMMOBILE N – Subalterno 62

Unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano secondo di un più ampio fabbricato condominiale – blocco B, posto in Comune di Capannoli (PI) via Antonio Gramsci, con accesso dal vano scale condominiale che si diparte dal n°58.

L'abitazione si sviluppa su un unico livello ed è composta, da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, un servizio igienico, due ripostigli oltre a un loggiato e ad un terrazzo a livello. L'altezza interna utile risulta pari a circa 2,70 m.

FINITURE E STATO MANUTENTIVO

Le finiture interne risultano **di buon livello e di recente realizzazione**, coerenti con una tipologia residenziale ordinaria di costruzione moderna:

- **Pavimentazioni interne:** realizzate in piastrelle di ceramica di formato medio, in condizioni complessivamente discrete;
- **Rivestimenti:** la zona cottura e il servizio igienico sono rifiniti con rivestimenti ceramici, con fascia decorativa orizzontale;
- **Pareti e soffitti:** intonacati e tinteggiati di colore chiaro;
- **Infissi esterni:** in legno con vetrocamera, completi di persiane esterne in legno;
- **Porte interne:** di tipo tamburato, con finitura coordinata, in parte da completare;
- **Porta d'ingresso:** di tipo blindato;
- **Impianto di riscaldamento:** autonomo, con radiatori in alluminio da installare nei vari ambienti;
- **Impianto elettrico:** sottotraccia, con dotazioni a parete conformi all'uso residenziale, in parte da completare;
- **Servizio igienico:** dotato di piatto doccia e attacchi sanitari; allo stato attuale alcuni elementi risultano non installati o da completare.

Il **terrazzo e il loggiato** risultano pavimentati in materiale ceramico, con parapetto sia in muratura che in ringhiera metallica, con affaccio sulla viabilità pubblica e sugli spazi esterni circostanti.

Nel complesso, l'unità immobiliare si presenta in **discreto stato di conservazione**, risultando utilizzabile previo completamento delle finiture, pulizia generale e manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune

previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile, in particolare delle seguenti porzioni censite come beni comuni non censibili al Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli, **Foglio 6, Particella 583** (vedi elaborato planimetrico attualmente in atti: protocollo n. PI0192346 in data 11/12/2012):

- **subalterno 1**, costituito dalla **strada di accesso comune**, destinata al transito pedonale e carrabile a servizio dell'intero complesso comune a tutti i subalterni;
- **subalterno 52**, costituito da **scala comune**, destinata all'accesso e alla distribuzione verticale delle unità immobiliari comune ai subalterni n. 58, 59, 60, 61, 62 e 63;
- **subalterno 53**, comune ai subalterni n. 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62 e 63;

*

IMMOBILE O – Subalterno 63

Unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano secondo di un più ampio fabbricato condominiale – blocco B, posto in Comune di Capannoli (PI) via Antonio Gramsci, con accesso dal vano scale condominiale che si diparte dal n°58.

L'abitazione si sviluppa su un unico livello ed è composta da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, servizio igienico, e terrazzo accessibile dalla zona giorno. L'altezza interna dei locali risulta pari a circa 2,70 m.

FINITURE E STATO MANUTENTIVO

Le finiture interne risultano **di buon livello e di recente realizzazione**, coerenti con una tipologia residenziale ordinaria di costruzione moderna:

- **Pavimentazioni interne:** realizzate in piastrelle di ceramica di formato medio; lo stato di conservazione è complessivamente discreto, con presenza di sporco diffuso da cantiere;

- **Rivestimenti:** la zona cottura e il servizio igienico risultano rivestiti con piastrelle ceramiche; nel bagno è presente una fascia decorativa;
- **Pareti e soffitti:** intonacati e tinteggiati di colore chiaro;
- **Infissi esterni:** in legno con vetrocamera, completi di persiane esterne in legno;
- **Porte interne:** di tipo tamburato, con finitura chiara coordinata;
- **Porta d'ingresso:** di tipo blindato;
- **Impianto di riscaldamento:** autonomo, con radiatori in alluminio da installare nei vari ambienti;
- **Impianto elettrico:** sottotraccia, con dotazioni a parete conformi all'uso residenziale, in parte da completare;
- **Servizio igienico:** dotato di vasca e attacchi sanitari; allo stato attuale alcuni elementi risultano non installati o da completare.

Il terrazzo risulta pavimentato in materiale ceramico, coperto, con parapetto sia in muratura che con ringhiera metallica, e affaccio sugli spazi esterni e sulla viabilità.

Nel complesso, l'unità immobiliare si presenta in **discreto stato di conservazione**, risultando utilizzabile previo completamento delle finiture, pulizia generale e manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile, in particolare delle seguenti porzioni censite come beni comuni non censibili al Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli, **Foglio 6, Particella 583** (vedi elaborato planimetrico attualmente in atti: protocollo n. PI0192346 in data 11/12/2012):

- **subalterno 1**, costituito dalla **strada di accesso comune**, destinata al transito pedonale e carrabile a servizio dell'intero complesso comune a tutti i subalterni;
- **subalterno 52**, costituito da **scala comune**, destinata all'accesso e alla distribuzione verticale delle unità immobiliari comune ai subalterni n. 58, 59, 60, 61, 62 e 63;
- **subalterno 53**, comune ai subalterni n. 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62 e 63;

*

IMMOBILE P– Subalterno 61

Unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano secondo di un più ampio fabbricato condominiale – blocco B, posto in Comune di Capannoli (PI) via Antonio Gramsci, con accesso dal vano scale condominiale che si diparte dal n°58.

L'abitazione si sviluppa su un unico livello ed è composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, servizio igienico, ripostiglio, oltre a terrazzo e loggia a livello. L'altezza interna dei locali risulta pari a circa 2,70 m.

FINITURE E STATO MANUTENTIVO

Le finiture interne risultano **di buon livello e di recente realizzazione**, coerenti con una tipologia residenziale ordinaria di costruzione moderna:

- **Pavimentazioni interne:** realizzate in piastrelle di ceramica di formato medio; lo stato di conservazione è complessivamente discreto, con presenza di sporco e residui da cantiere;
- **Rivestimenti:** la zona cottura e il servizio igienico risultano rivestiti con piastrelle ceramiche;
- **Pareti e soffitti:** intonacati e tinteggiati di colore chiaro;

- **Infissi esterni:** in legno con vetrocamera, completi di persiane esterne in legno;
- **Porte interne:** di tipo tamburato, con finitura chiara coordinata;
- **Porta d'ingresso:** di tipo blindato;
- **Impianto di riscaldamento:** autonomo, con radiatori in alluminio da installare nei vari ambienti;
- **Impianto elettrico:** sottotraccia, con dotazioni a parete conformi all'uso residenziale, in parte da completare;
- **Servizio igienico:** dotato di piatto doccia e attacchi sanitari; allo stato attuale alcuni elementi risultano non installati o da completare.

Il terrazzo e la loggia risultano pavimentati in materiale ceramico, con parapetto sia in muratura che in ringhiera metallica, e affaccio sugli spazi esterni e sulla viabilità.

Nel complesso, l'unità immobiliare si presenta in **discreto stato di conservazione**, risultando utilizzabile previo completamento delle finiture, pulizia generale e manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile, in particolare delle seguenti porzioni censite come beni comuni non censibili al Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli, **Foglio 6, Particella 583** (vedi elaborato planimetrico attualmente in atti: protocollo n. PI0192346 in data 11/12/2012):

- **subalterno 1**, costituito dalla **strada di accesso comune**, destinata al transito pedonale e carrabile a servizio dell'intero complesso comune a tutti i subalterni;

- **subalterno 52**, costituito da **scala comune**, destinata all'accesso e alla distribuzione verticale delle unità immobiliari comune ai subalterni n. 58, 59, 60, 61, 62 e 63;
- **subalterno 53**, comune ai subalterni n. 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62 e 63;

*

IMMOBILE N1– Subalterno 73

L'unità immobiliare oggetto di descrizione è una autorimessa di circa 19 mq, posto al piano terra, sul tergo di un più ampio fabbricato condominiale – blocco B, sito in Comune di Capannoli (PI) via Antonio Gramsci, con accesso dalla corsia carrabile condominiale.

La struttura è realizzata in cemento armato con pavimentazione in piastrelle di ceramica. L'accesso è garantito da un'apertura manuale basculante in metallo zincato e risulta dotato di impianto elettrico da completare.

All'interno del locale, si rileva la presenza di vario materiale eterogeneo, disposto in modo disordinato, riconducibile prevalentemente ad arredi, materiali edili e attrezzature di uso comune.

Nel complesso, l'unità immobiliare si presenta in **discreto stato di conservazione**, risultando utilizzabile previa pulizia generale e manutenzione ordinaria.

BENI COMUNI

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile, in particolare delle seguenti porzioni censite come beni comuni non censibili al Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli, **Foglio 6, Particella 583** (vedi elaborato planimetrico attualmente in atti: protocollo n. PI0192346 in data 11/12/2012):

- **subalterno 1**, costituito dalla **strada di accesso comune**, destinata al transito pedonale e carrabile a servizio dell'intero complesso comune a tutti i subalterni;

*

IMMOBILE O1– Subalterno 72

L'unità immobiliare oggetto di descrizione è una autorimessa di circa 19 mq, posto al piano terra, sul tergo di un più ampio fabbricato condominiale – blocco B, sito in Comune di Capannoli (PI) via Antonio Gramsci, con accesso dalla corsia carrabile condominiale.

La struttura è realizzata in cemento armato con pavimentazione in piastrelle di ceramica. L'accesso è garantito da un'apertura manuale basculante in metallo zincato e risulta dotato di impianto elettrico da completare.

All'interno del locale, si rileva la presenza di vario materiale eterogeneo, disposto in modo disordinato, riconducibile prevalentemente ad arredi, materiali edilizi e attrezzature di uso comune.

Nel complesso, l'unità immobiliare si presenta in **discreto stato di conservazione**, risultando utilizzabile previa pulizia generale e manutenzione ordinaria.

BENI COMUNI

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile, in particolare delle seguenti porzioni censite come beni comuni non censibili al Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli, **Foglio 6, Particella 583** (vedi elaborato planimetrico attualmente in atti: protocollo n. PI0192346 in data 11/12/2012):

- **subalterno 1**, costituito dalla **strada di accesso comune**, destinata al transito pedonale e carrabile a servizio dell'intero complesso comune a tutti i subalterni;

*

IMMOBILE P1– Subalterno 70

L'unità immobiliare oggetto di descrizione è una autorimessa di circa 17 mq, posto al piano terra, sul tergo di un più ampio fabbricato condominiale – blocco B, sito in Comune di Capannoli (PI) via Antonio Gramsci, con accesso dalla corsia carrabile condominiale.

La struttura è realizzata in cemento armato con pavimentazione in piastrelle di ceramica. L'accesso è garantito da un'apertura manuale basculante in metallo zincato e risulta dotato di impianto elettrico da completare.

All'interno del locale, si rileva la presenza di materiale costituito da arredi e oggetti vari, collocati prevalentemente lungo le pareti.

Nel complesso, l'unità immobiliare si presenta in **discreto stato di conservazione**, risultando utilizzabile previa pulizia generale e manutenzione ordinaria.

BENI COMUNI

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile, in particolare delle seguenti porzioni censite come beni comuni non censibili al Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli, **Foglio 6, Particella 583** (vedi elaborato planimetrico attualmente in atti: protocollo n. PI0192346 in data 11/12/2012):

- **subalterno 1**, costituito dalla **strada di accesso comune**, destinata al transito pedonale e carrabile a servizio dell'intero complesso comune a tutti i subalterni;

*

BLOCCO PARTICELLA 592



IMMOBILE Q– Subalterno 32

Unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano secondo di un più ampio fabbricato condominiale – blocco particella 592, posto in Comune di Capannoli (PI) via Antonio Gramsci, con accesso dal vano scale condominiale che si diparte dal n°68/7.

L'abitazione si sviluppa su un unico livello ed è composta da soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, due camere, servizio igienico, terrazzo e loggia a livello, oltre resede posto al piano terra prospiciente la Via principale. L'altezza interna dei locali risulta variabile in relazione alla presenza di porzioni di copertura inclinata, con valori compatibili con la destinazione residenziale che vanno dai 2,52 m ai 3,20 m.

FINITURE E STATO MANUTENTIVO

Le finiture interne risultano **di buon livello e di recente realizzazione**, coerenti con una tipologia residenziale ordinaria di costruzione moderna:

- **Pavimentazioni interne:** realizzate in piastrelle di ceramica di formato medio, lo stato di conservazione è complessivamente discreto, con presenza di sporco diffuso e residui di lavorazioni di cantiere;
- **Rivestimenti:** la zona cottura e il servizio igienico risultano rivestiti con piastrelle ceramiche, con fascia decorativa;
- **Pareti e soffitti:** intonacati e tinteggiati di colore chiaro;
- **Infissi esterni:** in legno con vetrocamera, completi di persiane esterne in legno;
- **Porte interne:** di tipo tamburato, con finitura chiara coordinata, da completare;
- **Porta d'ingresso:** di tipo blindato;
- **Impianto di riscaldamento:** autonomo, con radiatori in alluminio da installare nei vari ambienti;
- **Impianto elettrico:** sottotraccia, con dotazioni a parete conformi all'uso residenziale, in parte da completare;
- **Servizio igienico:** dotato di piatto doccia e attacchi sanitari; allo stato attuale alcuni elementi risultano non installati o da completare.

Il **terrazzo ed il loggiato** risultano pavimentati in materiale ceramico, coperto, con parapetto in muratura, e affaccio sugli spazi esterni.

Nel complesso, l'unità immobiliare si presenta in **discreto stato di conservazione**, risultando utilizzabile previo completamento delle finiture, pulizia generale e manutenzione

PARTI COMUNI

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune

previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile, in particolare delle seguenti porzioni censite come beni comuni non censibili al Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli, **Foglio 6, Particella 592** (vedi elaborato planimetrico attualmente in atti protocollo n. PI0182839 in data 27/11/2012):

- **Subalterno 1** – costituito da **Corte comune**, destinata a spazio di accesso, manovra e pertinenza delle unità immobiliari comune ai subalterni da 2 a 13, da 15 a 18, da 21 a 30 e al subalterno 32;
- **Subalterno 20** – costituito da **scala comune**, destinata all'accesso e alla distribuzione verticale delle unità immobiliari comune ai subalterni da 2 a 13, da 15 a 18 e da 21 a 30 e al subalterno 32;
- **Subalterno 31** – costituito da **Terrazza e locale termico**, destinato a copertura praticabile e all'alloggiamento degli impianti termici a servizio delle unità immobiliari comune ai subalterni da 2 a 13, da 15 a 18, da 21 a 30 e al subalterno 32;

*

IMMOBILE Q1– Subalterno 8

L'unità immobiliare oggetto di descrizione è una autorimessa di circa 15 mq, posto al piano terra, sul corpo di fabbrica autonomo stante su piazzale condominiale – blocco particella 529, sito in Comune di Capannoli (PI) via Antonio Gramsci, con accesso dalla corsia carrabile condominiale.

FINITURE E STATO MANUTENTIVO

La struttura è realizzata in cemento armato con pavimentazione in piastrelle di ceramica. L'accesso è garantito da un'apertura manuale basculante in metallo zincato e risulta dotato di impianto elettrico da completare.

All'interno del locale, si rileva la presenza di vario materiale eterogeneo, disposto in modo disordinato, riconducibile prevalentemente ad arredi, materiali edilizi e attrezzature di uso comune.

Nel complesso, l'unità immobiliare si presenta in **discreto stato di conservazione**, risultando utilizzabile previa pulizia generale e manutenzione ordinaria.

BENI COMUNI

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile, in particolare delle seguenti porzioni censite come beni comuni non censibili al Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli, **Foglio 6, Particella 592** (vedi elaborato planimetrico attualmente in atti protocollo n. PI0182839 in data 27/11/2012):

- **Subalterno 1** – costituito da **Corte comune**, destinata a spazio di accesso, manovra e pertinenza delle unità immobiliari comune ai subalterni da 2 a 13, da 15 a 18, da 21 a 30 e al subalterno 32;
- **Subalterno 20** – costituito da **scala comune**, destinata all'accesso e alla distribuzione verticale delle unità immobiliari comune ai subalterni da 2 a 13, da 15 a 18 e da 21 a 30 e al subalterno 32;
- **Subalterno 31** – costituito da **Terrazza e locale termico**, destinato a copertura praticabile e all'alloggiamento degli impianti termici a servizio delle unità immobiliari comune ai subalterni da 2 a 13, da 15 a 18, da 21 a 30 e al subalterno 32;

*

DATI CATASTALI

Gli immobili sopra descritti, risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale – Territorio - Servizi Catastali, Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Capannoli:

IMMOBILE A

di reddito. Tuttavia nella camera dell'abitazione si è riscontrato la presenza di una finestra al posto di una portafinestra.

Essendo tali difformità non legittimate urbanisticamente, non si ritiene opportuno aggiornare la planimetria catastale, fintanto che lo stato dei luoghi non verrà legittimato urbanisticamente tramite la messa in pristino delle difformità (dove possibile) e/o il deposito di una pratica edilizia a Sanatoria.

IMMOBILE E + E1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 38 + Sub. 20

Gli immobili risultano regolarmente accatastati, le planimetrie sono conformi o comunque non presentano difformità che possano provocare variazione di reddito e pertanto non si ritiene necessario l'aggiornamento delle planimetrie.

IMMOBILE F + F1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 39 + Sub. 21

Gli immobili risultano regolarmente accatastati, le planimetrie sono conformi o comunque non presentano difformità che possano provocare variazione di reddito e pertanto non si ritiene necessario l'aggiornamento delle planimetrie.

IMMOBILE G + G1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 36 + Sub. 18

Gli immobili risultano regolarmente accatastati, le planimetrie sono conformi o comunque non presentano difformità che possano provocare variazione di reddito e pertanto non si ritiene necessario l'aggiornamento delle planimetrie.

IMMOBILE H + H1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 26 + Sub. 12

Gli immobili risultano regolarmente accatastati, le planimetrie sono conformi o comunque non presentano difformità che possano provocare variazione di reddito. Tuttavia si è riscontrata una lieve difformità nel disimpegno dell'abitazione in quanto un tramezzo tra il disimpegno e la camerina risulta traslato rispetto a quanto dichiarato nei disegni.

Essendo tali difformità non legittimate urbanisticamente, non si ritiene opportuno aggiornare la planimetria catastale, fintanto che lo stato dei luoghi non

verrà legittimato urbanisticamente tramite la messa in pristino delle difformità (dove possibile) e/o il deposito di una pratica edilizia a Sanatoria.

IMMOBILE I + I1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 28 + Sub. 13

Gli immobili risultano regolarmente accatastati, le planimetrie sono conformi o comunque non presentano difformità che possano provocare variazione di reddito e pertanto non si ritiene necessario l'aggiornamento delle planimetrie.

IMMOBILE L + L1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 33 + Sub. 16

Gli immobili risultano regolarmente accatastati, le planimetrie sono conformi o comunque non presentano difformità che possano provocare variazione di reddito e pertanto non si ritiene necessario l'aggiornamento delle planimetrie.

IMMOBILE M + M1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 35 + Sub. 17

Gli immobili risultano regolarmente accatastati, le planimetrie sono conformi o comunque non presentano difformità che possano provocare variazione di reddito e pertanto non si ritiene necessario l'aggiornamento delle planimetrie.

BLOCCO B

IMMOBILE N + N1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 62 + Sub. 73

Gli immobili risultano regolarmente accatastati, le planimetrie sono conformi o comunque non presentano difformità che possano provocare variazione di reddito e pertanto non si ritiene necessario l'aggiornamento delle planimetrie.

IMMOBILE O + O1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 63 + Sub. 72

Gli immobili risultano regolarmente accatastati, le planimetrie sono conformi o comunque non presentano difformità che possano provocare variazione di reddito e pertanto non si ritiene necessario l'aggiornamento delle planimetrie.

IMMOBILE P + P1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 61 + Sub. 70

Gli immobili risultano regolarmente accatastati, le planimetrie sono conformi o comunque non presentano difformità che possano provocare variazione di reddito e pertanto non si ritiene necessario l'aggiornamento delle planimetrie.

BLOCCO PARTICELLA 592:

IMMOBILE Q + Q1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 32 + Sub. 8

Gli immobili risultano regolarmente accatastati, le planimetrie sono conformi o comunque non presentano difformità che possano provocare variazione di reddito e pertanto non si ritiene necessario l'aggiornamento delle planimetrie.

*

STORIA E CONFORMITA' URBANISTICA

Gli immobili sopra descritti sono stati oggetto di “Piano di Lottizzazione” approvato con parere favorevole della Commissione Edilizia del Comune di Capannoli in data 21/03/2003 e dalla Commissione Urbanistica del 19/02/2003 e sono stati edificati in seguito alle seguenti pratiche edilizie:

BLOCCO A – P.LLA 583:

- Permesso di Costruire n°97 del 11/09/2007 – Pratica Edilizia n°2159/2007
- Variante finale del 10/05/2011 n°4268
- Abitabilità del 05/06/2014 protocollo n°3952.

Non è presente nessun Attestato di Prestazione Energetica.

BLOCCO B – P.LLA 583:

- Permesso di Costruire n°173 del 30/09/2009 – Pratica Edilizia n°2287/2007
- Rinnovo Permesso di Costruire per completamento fabbricato n°293 del 15/02/2013 – Pratica Edilizia n°2287/2007.
- Variante finale del 21/11/2012 n°8582.
- Abitabilità del 28/07/2015 protocollo n°5651.

Non è presente nessun Attestato di Prestazione Energetica.

BLOCCO PARTICELLA 592:

- Permesso di Costruire n°106 del 11/12/2007 – Pratica Edilizia n°2186/2007
- Variante in corso d'opera n°273 del 28/06/2012 – Pratica Edilizia n°2186/2007.

- Rinnovo Permesso di Costruire n°305 del 04/10/2013 – Pratica Edilizia n°2186/2007.

- Variante finale del 05/06/2012 n°4449.

- Abitabilità parziale del 11/01/2017 protocollo n°188 (NON INTERESSA IL NOSTRO IMMOBILE, IL QUALE RISULTA SPROVVISTO SIA DI ABITABILITA' CHE DI FINE LAVORI).

Non è presente nessun Attestato di Prestazione Energetica.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area urbana identificata nel foglio 6 particella 597, ricade all'interno di "U.T.O.E. Capannoli" (art. 30 delle N.T.A. del R.U.):

-per porzione in "Ambiti della valorizzazione" negli "ambiti consolidati di pianificazione unitaria" – Piano di Lottizzazione "PL e" (art. 9 delle N.T.A. del R.U.) - Convenzione Urbanistica con rogito del Segretario Comunale del 5 luglio 2005, repertorio n. 1705, registrato a Pontedera il 19/07/2005 al n. 1288 Serie e trascritto a Volterra il 28/07/2005 al n. 6857 di registro generale e al n. 4300 di registro particolare, con le seguenti destinazioni: - a porzione del lotto "D";
- per porzione nella viabilità pubblica esistente.

L'area urbana identificata nel foglio 6 particella 595, ricade all'interno di "U.T.O.E. Capannoli" (art. 30 delle N.T.A. del R.U.) in "Ambiti della valorizzazione" negli "ambiti consolidati di pianificazione unitaria" – Piano di Lottizzazione – PL "e" (art. 9 delle N.T.A. del R.U.) - Convenzione Urbanistica con rogito del Segretario Comunale del 5 luglio 2005, repertorio n. 1705, registrato a Pontedera il 19/07/2005 al n. 1288 Serie e trascritto a Volterra il 28/07/2005 al n. 6857 di registro generale e al n. 4300 di registro particolare, con le seguenti destinazioni:

- a porzione del lotto "D";

Il terreno identificato nel foglio 6 particella 589, ricade all'interno di "U.T.O.E. Capannoli" (art. 30 delle N.T.A. del R.U.) in "Ambiti della valorizzazione" - "Ambiti consolidati di pianificazione unitaria" – Piano di Lottizzazione – PL "e" (art. 9 delle N.T.A. del R.U.) - Convenzione Urbanistica con rogito del Segretario Comunale del 5 luglio 2005, repertorio n. 1705, registrato a Pontedera il 19/07/2005 al n. 1288 Serie e trascritto a Volterra il 28/07/2005 al n. 6857 di registro generale e al n. 4300 di registro particolare, con le seguenti destinazioni:

- per porzione all'interno di "Le forme dello spazio aperto – Verde Privato" (art. 14 delle N.T.A. del R.U.);
- per porzione nella viabilità pubblica esistente;

*

Da sopralluogo effettuato in data 16 ottobre 2025, rispetto alle pratiche edilizie di cui sopra, si evince quanto segue:

BLOCCO A

IMMOBILE A – Subalterno 8 - Negozio

Rispetto ai titoli edilizi sopra riportati, l'unità è risultata pressoché conforme.

IMMOBILE B – Subalterno 9 - Negozio

Rispetto ai titoli edilizi sopra riportati, l'unità è risultata pressoché conforme.

IMMOBILE C – Subalterno 10 - Negozio

Rispetto ai titoli edilizi sopra riportati, l'unità è risultata pressoché conforme.

IMMOBILE D + D1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 30 + Sub. 23

Rispetto ai titoli edilizi sopra riportati, le unità sono risultate pressoché conformi, ad eccezione di una lieve difformità riscontrata nella camera dell'abitazione in quanto in camera c'è una finestra al posto di una porta finestra.

Trattasi comunque di illeciti eventualmente sanabili con il deposito di una pratica edilizia a sanatoria per la quale si stima un costo di circa €. 4.000,00= (comprensivo della sanzione dell'importo di €. 1.000,00 e delle spese tecniche).

IMMOBILE E + E1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 38 + Sub. 20

Rispetto ai titoli edilizi sopra riportati, le unità sono risultate pressoché conformi.

IMMOBILE F + F1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 39 + Sub. 21

Rispetto ai titoli edilizi sopra riportati, le unità sono risultate pressoché conformi.

IMMOBILE G + G1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 36 + Sub. 18

Rispetto ai titoli edilizi sopra riportati, le unità sono risultate pressoché conformi.

IMMOBILE H + H1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 26 + Sub. 12

Rispetto ai titoli edilizi sopra riportati, le unità sono risultate pressoché conformi, ad eccezione di una lieve difformità riscontrata nel disimpegno dell'abitazione in quanto un tramezzo tra il disimpegno e la camerina risulta traslato rispetto a quanto dichiarato nei disegni.

Trattasi comunque di illeciti eventualmente sanabili con il deposito di una pratica edilizia a sanatoria per la quale si stima un costo di circa €. 4.000,00= (comprensivo della sanzione dell'importo di €. 1.000,00 e delle spese tecniche).

IMMOBILE I + I1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 28 + Sub. 13

Rispetto ai titoli edilizi sopra riportati, le unità sono risultate pressoché conformi.

IMMOBILE L + L1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 33 + Sub. 16

Rispetto ai titoli edilizi sopra riportati, le unità sono risultate pressoché conformi.

IMMOBILE M + M1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 35 + Sub. 17

Rispetto ai titoli edilizi sopra riportati, le unità sono risultate pressoché conformi.

BLOCCO B

IMMOBILE N + N1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 62 + Sub. 73

Rispetto ai titoli edilizi sopra riportati, le unità sono risultate pressoché conformi.

IMMOBILE O + O1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 63 + Sub. 72

Rispetto ai titoli edilizi sopra riportati, le unità sono risultate pressoché conformi.

IMMOBILE P + P1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 61 + Sub. 70

Rispetto ai titoli edilizi sopra riportati, le unità sono risultate pressoché conformi.

BLOCCO PARTICELLA 592:

IMMOBILE Q + Q1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 32 + Sub. 8

Rispetto ai titoli edilizi sopra riportati, le unità sono risultate pressoché conformi.

*

ISPEZIONI IPOTECARIE

Dalle ispezioni ipotecarie risulta il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONE:

- **IPOTECA VOLOTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** iscritta ai nn **12745/3200** del 31/12/2007 per la somma complessiva di euro 10.000.000,00= a garanzia di euro 5.000.000,00= di capitale;

A favore: [REDACTED]

[REDACTED];

contro [REDACTED] per la

quota di 1/1 di Proprietà.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 677 del 14/05/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. 1218 del 12/09/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
3. Annotazione n. 271 del 25/02/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)
4. Annotazione n. 850 del 25/06/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)
5. Annotazione n. 384 del 26/03/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)
6. Annotazione n. 385 del 26/03/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)
7. Annotazione n. 386 del 26/03/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)
8. Annotazione n. 959 del 08/07/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)
9. Annotazione n. 321 del 29/03/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
10. Annotazione n. 322 del 29/03/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
11. Annotazione n. 559 del 30/05/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
12. Annotazione n. 990 del 03/10/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
13. Annotazione n. 55 del 13/01/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)
14. Annotazione n. 56 del 13/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
15. Annotazione n. 57 del 13/01/2012 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
16. Annotazione n. 203 del 22/02/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
17. Annotazione n. 209 del 22/02/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
18. Annotazione n. 514 del 14/06/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)
19. Annotazione n. 515 del 14/06/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
20. Annotazione n. 611 del 13/07/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)
21. Annotazione n. 612 del 13/07/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
22. Annotazione n. 931 del 22/10/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
23. Annotazione n. 932 del 22/10/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)

24. Annotazione n. 933 del 22/10/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
25. Annotazione n. 934 del 22/10/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
26. Annotazione n. 14 del 07/01/2013 (RIDUZIONE DI SOMMA)
27. Annotazione n. 15 del 07/01/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
28. Annotazione n. 16 del 07/01/2013 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
29. Annotazione n. 150 del 14/02/2013 (RIDUZIONE DI SOMMA)
30. Annotazione n. 151 del 14/02/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
31. Annotazione n. 177 del 22/02/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
32. Annotazione n. 178 del 22/02/2013 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
33. Annotazione n. 391 del 15/05/2013 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
34. Annotazione n. 874 del 24/10/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
35. Annotazione n. 932 del 20/11/2013 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
36. Annotazione n. 1076 del 30/12/2013 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
37. Annotazione n. 38 del 13/01/2014 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
38. Annotazione n. 148 del 26/02/2014 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
39. Annotazione n. 256 del 14/04/2015 (RIDUZIONE DI SOMMA)
40. Annotazione n. 257 del 14/04/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
41. Annotazione n. 320 del 06/05/2015 (RIDUZIONE DI SOMMA)
42. Annotazione n. 321 del 06/05/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
43. Annotazione n. 352 del 18/05/2015 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
44. Annotazione n. 547 del 17/07/2015 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
45. Annotazione n. 586 del 31/07/2015 (RIDUZIONE DI SOMMA)
46. Annotazione n. 587 del 31/07/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
47. Annotazione n. 755 del 25/07/2016 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
48. Annotazione n. 756 del 25/07/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
49. Annotazione n. 137 del 03/02/2017 (MODIFICA PATTI MUTUO)
50. Annotazione n. 654 del 01/06/2017 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO)
51. Annotazione n. 8 del 03/01/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
52. Annotazione n. 32 del 15/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
53. Annotazione n. 433 del 29/06/2020 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO ART.120 QUATER DEL D.LGS.385/1993)
54. Annotazione n. 607 del 29/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
55. Annotazione n. 1025 del 01/12/2020 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO ART.120QUATER DEL D.LGS.385/1993)
56. Annotazione n. 295 del 11/04/2022 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO ART.120QUATER DEL D.LGS.385/1993)
57. Comunicazione n. 50 del 12/01/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/11/2016.
Cancellazione parziale eseguita in data 12/01/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).
58. Comunicazione n. 200 del 15/02/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 26/01/2017.
Cancellazione parziale eseguita in data 27/02/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).
59. Comunicazione n. 72 del 22/01/2020 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 21/11/2019.
Cancellazione parziale eseguita in data 22/01/2020 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).
60. Comunicazione n. 815 del 11/09/2020 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/12/2019.
Cancellazione parziale eseguita in data 11/09/2020 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

61. Comunicazione n. 810 del 20/09/2022 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 11/08/2022.

Cancellazione parziale eseguita in data 21/09/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

62. Comunicazione n. 26 del 05/01/2023 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 06/12/2022.

Cancellazione parziale eseguita in data 09/01/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

63. Comunicazione n. 884 del 12/08/2023 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/07/2023.

Cancellazione parziale eseguita in data 24/08/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

64. Comunicazione n. 705 del 24/07/2024 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/07/2024.

Cancellazione parziale eseguita in data 19/08/2024 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

65. Comunicazione n. 774 del 02/08/2024 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 23/05/2024.

Cancellazione parziale eseguita in data 02/08/2024 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

TRASCRIZIONE:

• SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

trascritto all'articolo Reg. Part.5428 Reg.Gen. 7246 del 05/08/2025

A favore: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 di
Proprietà

Contro: [REDACTED] per la
quota di 1/1 di Proprietà.

Titolo: Atto giudiziario del 09/07/2025 Rep. n. 62 emesso da TRIBUNALE DI PRATO.

*

SONO PRESENTI LE SEGUENTI SERVITU':

• COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO iscritta ai
nn **7800/5302** del 28/10/2011.

A favore: [REDACTED];

contro [REDACTED].

Per gli immobili identificati nel Foglio 6 p.lla 589 e 590.

La società "██████████" si è riservata, servitù di passo pedonale per accedere al locale tecnico al fine di effettuare controlli e manutenzione della caldaia e delle cisterne per l'acqua calda, a favore del locale tecnico rappresentato dalla particella 583 subalterno 6 (fondo dominante) ed a carico del loggiato dell'unità immobiliare rappresentata dalla particella 583 sub. 9 (fondo servente).

- COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO iscritta ai nn **4890/3623** del 13/07/2012.

A favore: ██████████

██████;

contro ██████████

Per gli immobili identificati nel Foglio 6 p.la 583 dub. 6 e 9.

La società "██████████" costituisce, per se', successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo, servitù di passo pedonale, per accedere al locale tecnico condominiale (particella 583 sub.6), sul quale vengono col presente atto venduti i proporzionali diritti di comunione e condominio, al fine di effettuare controlli e manutenzione della caldaia e delle cisterne per l'acqua calda, a favore quindi del predetto locale tecnico condominiale (fondo dominante rappresentato dalla particella 583 sub.6 del foglio 6) ed a carico del loggiato dell'unità immobiliare ad uso commerciale (fondo servente rappresentato dalla particella 583 sub.9 del foglio 6), che resta di sua proprietà.

*

PROVENIENZA

Con atto di compravendita del 05/07/2005, ai rogiti del Notaio Dott.ssa ██████████, notaio in San Miniato (PI), Rep. n. 11865 raccolta n.3782, trascritto il 22/07/2005 al n°4143 di R.P., i sig.ri ██████████

██████████

██████████

IMMOBILE H + H1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 26 + Sub. 12

Totale 444,53 € comprensivi anche del saldo dell'anno precedente.

IMMOBILE I + I1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 28 + Sub. 13

Totale 435,11 € comprensivi anche del saldo dell'anno precedente.

IMMOBILE L + L1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 33 + Sub. 16

Totale 445,78 € comprensivi anche del saldo dell'anno precedente.

IMMOBILE M + M1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 35 + Sub. 17

Totale 431,12 € comprensivi anche del saldo dell'anno precedente.

BLOCCO B

IMMOBILE N + N1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 62 + Sub. 73

Totale 3.144,55 € comprensivi anche del saldo dell'anno precedente.

IMMOBILE O + O1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 63 + Sub. 72

Totale 3.144,55 € comprensivi anche del saldo dell'anno precedente.

IMMOBILE P + P1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 61 + Sub. 70

Totale 3.144,55 € comprensivi anche del saldo dell'anno precedente.

BLOCCO PARTICELLA 592:

IMMOBILE Q + Q1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 32 + Sub. 8

Totale 4.667,81 € comprensivi anche del saldo dell'anno precedente.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla documentazione fornita dallo studio di amministrazione “XXXXXXXXXX” e “XXXXXXXXXX”.

*

CRITERIO DI STIMA

La valutazione che verrà effettuata è riferita alla data della presente. Il metodo di stima sarà quello comparativo con compere e vendite che presentano maggiori analogie con gli immobili in esame, confrontando le banche dati immobiliari (OMI Agenzia del territorio – valori immobiliari dichiarati), nonché effettuando ricerche presso agenzie immobiliari e per esperienza personale

nell'ambito lavorativo. Considerato quanto sopra riferito, determinate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per quanto possibile, delle unità immobiliari e la loro consistenza, si può determinare il valore venale, moltiplicando la superficie commerciale, per il valore unitario medio, determinato da comparazioni con unità analoghe per ubicazione, posizione, tipo, composizione, destinazione e consistenza.

Nella determinazione del valore unitario medio, si è tenuto conto altresì dell'incidenza delle spese necessarie all'eventuale adeguamento alle normative vigenti in merito al DM 37/08 (disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici) e successive modificazioni.

*

FORMAZIONE LOTTI

BLOCCO A

LOTTO 1 - Immobile A – Negozio – Sub.8

Locale commerciale, composto da un unico vano con annesso servizio igienico, posto al piano terra, sul fronte parcheggi e dotato di ingresso principale dal civico 50/6 di via Antonio Gramsci.

LOTTO 2 - Immobile B – Negozio – Sub.9

Locale commerciale, composto da un unico vano con annesso servizio igienico, posto al piano terra, sul fronte parcheggi e dotato di ingresso principale dal civico 50/5 di via Antonio Gramsci.

LOTTO 3 - Immobile C – Negozio – Sub.10

Locale commerciale, composto da un unico vano con annesso servizio igienico, posto al piano terra, sul fronte parcheggi e dotato di ingresso principale dal civico 50/3 di via Antonio Gramsci.

LOTTO 4 - Immobile D + D1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 30 + Sub. 23

Unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale sito nel Comune di Capannoli (PI), via Antonio Gramsci, con accesso dal vano scala condominiale contraddistinto dal civico n°50/1, oltre autorimessa posta al piano terra, sul tergo del medesimo fabbricato e precisamente il terzo portone su la destra per chi arriva dalla corsia carrabile condominiale che si diparte dalla via principale.

LOTTO 5 - Immobile E + E1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 38 + Sub. 20

Unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano secondo di un più ampio fabbricato condominiale sito nel Comune di Capannoli (PI), via Antonio Gramsci, con accesso dal vano scala condominiale contraddistinto dal civico n°50/1, oltre autorimessa posta al piano terra, sul tergo del medesimo fabbricato e precisamente il sesto portone su la destra per chi arriva dalla corsia carrabile condominiale che si diparte dalla via principale.

LOTTO 6 - Immobile F + F1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 39 + Sub. 21

Unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano secondo di un più ampio fabbricato condominiale sito nel Comune di Capannoli (PI), via Antonio Gramsci, con accesso dal vano scala condominiale contraddistinto dal civico n°50/1, oltre autorimessa posta al piano terra, sul tergo del medesimo fabbricato e precisamente il quinto portone su la destra per chi arriva dalla corsia carrabile condominiale che si diparte dalla via principale.

LOTTO 7 - Immobile G + G1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 36 + Sub. 18

Unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano secondo di un più ampio fabbricato condominiale sito nel Comune di Capannoli (PI), via Antonio Gramsci, con accesso dal vano scala condominiale contraddistinto dal civico n°50/4, oltre autorimessa posta al piano terra, sul tergo del medesimo fabbricato e precisamente l'ottavo portone su la destra per chi arriva dalla corsia carrabile condominiale che si diparte dalla via principale.

LOTTO 8 - Immobile H + H1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 26 + Sub. 12

Unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale sito nel Comune di Capannoli (PI), via Antonio Gramsci, con accesso dal vano scala condominiale contraddistinto dal civico n°50/7, oltre autorimessa posta al piano terra, sul tergo del medesimo fabbricato e precisamente il quattordicesimo portone su la destra per chi arriva dalla corsia carrabile condominiale che si diparte dalla via principale.

LOTTO 9 - Immobile I + I1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 28 + Sub. 13

Unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale sito nel Comune di Capannoli (PI), via Antonio Gramsci, con accesso dal vano scala condominiale contraddistinto dal civico n°50/7, oltre autorimessa posta al piano terra, sul tergo del medesimo fabbricato e precisamente il tredicesimo portone su la destra per chi arriva dalla corsia carrabile condominiale che si diparte dalla via principale.

LOTTO 10 - Immobile L + L1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 33 + Sub. 16

Unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano secondo di un più ampio fabbricato condominiale sito nel Comune di Capannoli (PI), via Antonio Gramsci, con accesso dal vano scala condominiale contraddistinto dal civico n°50/7, oltre autorimessa posta al piano terra, sul tergo del medesimo fabbricato e precisamente il decimo portone su la destra per chi arriva dalla corsia carrabile condominiale che si diparte dalla via principale.

LOTTO 11 - Immobile M + M1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 35 + Sub. 17

Unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano secondo di un più ampio fabbricato condominiale sito nel Comune di Capannoli (PI), via Antonio Gramsci, con accesso dal vano scala condominiale contraddistinto dal civico n°50/7, oltre autorimessa posta al piano terra, sul tergo del medesimo fabbricato e

precisamente il nono portone su la destra per chi arriva dalla corsia carrabile condominiale che si diparte dalla via principale.

BLOCCO B

LOTTO 12 - Immobile N + N1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 62 + Sub. 73

Unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano secondo di un più ampio fabbricato condominiale sito nel Comune di Capannoli (PI), via Antonio Gramsci, con accesso dal vano scala condominiale contraddistinto dal civico n°58, oltre autorimessa posta al piano terra, sul tergo del medesimo fabbricato e precisamente il secondo portone su la sinistra per chi arriva dalla corsia carrabile condominiale che si diparte dalla via principale.

LOTTO 13 - Immobile O + O1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 63 + Sub. 72

Unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano secondo di un più ampio fabbricato condominiale sito nel Comune di Capannoli (PI), via Antonio Gramsci, con accesso dal vano scala condominiale contraddistinto dal civico n°58, oltre autorimessa posta al piano terra, sul tergo del medesimo fabbricato e precisamente il terzo portone su la sinistra per chi arriva dalla corsia carrabile condominiale che si diparte dalla via principale.

LOTTO 14 - Immobile P + P1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 61 + Sub. 70

Unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano secondo di un più ampio fabbricato condominiale sito nel Comune di Capannoli (PI), via Antonio Gramsci, con accesso dal vano scala condominiale contraddistinto dal civico n°58, oltre autorimessa posta al piano terra, sul tergo del medesimo fabbricato e precisamente il quinto portone su la sinistra per chi arriva dalla corsia carrabile condominiale che si diparte dalla via principale.

BLOCCO PARTICELLA 592

LOTTO 15 - Immobile Q + Q1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 32 + Sub. 8

Unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano secondo di un più ampio fabbricato condominiale sito nel Comune di Capannoli (PI), via Antonio Gramsci, con accesso dal vano scala condominiale contraddistinto dal civico n°68/7, con annesso resede posto al piano terra sul fronte strada, oltre autorimessa posta al piano terra del medesimo fabbricato e precisamente il settimo portone su la sinistra per chi arriva dalla corsia carrabile condominiale che si diparte dalla via principale.

LOTTO 16 – Immobile R – P.lla 597

Area Urbana, sita nel comune di Capannoli via Antonio Gramsci, della superficie di circa 64,00 mq.

LOTTO 17 – Immobile S – P.lla 595

Area Urbana, sita nel comune di Capannoli via Antonio Gramsci, della superficie di circa 1470,00 mq.

LOTTO 18 – Terreno A – P.lla 589

Terreno, sito nel comune di Capannoli via Antonio Gramsci, della superficie di circa 386,00 mq.

*

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili.

Il calcolo è stato svolto in riferimento alle “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare” messe a disposizione dalla Agenzia delle Entrate nell’intento di uniformare i dati economici presenti nella banca dati OMI al fine di garantire la trasparenza nel mercato degli immobili. Il *“principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di*

superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria”.

LOTTO 1 - Immobile A – Negozio – Sub.8

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Negozio	54,00 mq	100%	54,00 mq
Totale superficie			54,00 mq

*

LOTTO 2 - Immobile B – Negozio – Sub.9

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Negozio	49,00 mq	100%	49,00 mq
Loggia	8,44 mq	30%	2,53 mq
Totale superficie arrotondata			51,00 mq

*

LOTTO 3 - Immobile C – Negozio – Sub.10

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Negozio	49,00 mq	100%	49,00 mq
Loggia	9,48 mq	30%	2,84 mq
Totale superficie arrotondata			52,00 mq

*

LOTTO 4 - Immobile D + D1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 30 + Sub. 23

AMBIENTE	SUP. UTILE	COEFFICIENTE	SUP.
----------	------------	--------------	------

	LORDA (circa)		COMMERCIALE (circa)
Abitazione	51,78 mq	100%	51,78 mq
Terrazzo	17,57 mq	30%	5,27 mq
Autorimessa	16,78 mq	50%	8,39 mq
Totale superficie arrotondata			65,00 mq

*

LOTTO 5 - Immobile E + E1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 38 + Sub. 20

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Abitazione	68,14 mq	100%	68,14 mq
Terrazzo	13,05 mq	30%	3,91 mq
Autorimessa	16,85 mq	50%	8,43 mq
Totale superficie arrotondata			80,00 mq

*

LOTTO 6 - Immobile F + F1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 39+ Sub. 21

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Abitazione	70,83 mq	100%	70,83 mq
Terrazzi	14,95 mq	30%	4,49 mq
Autorimessa	16,90 mq	50%	8,48 mq
Totale superficie arrotondata			84,00 mq

*

LOTTO 7 - Immobile G + G1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 36 + Sub. 18

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE
----------	---------------------	--------------	---------------------

	(circa)		(circa)
Abitazione	85,07 mq	100%	85,07 mq
Terrazzo	39,86 mq	30%	11,96 mq
Autorimessa	17,44 mq	50%	8,72 mq
Totale superficie arrotondata			106,00 mq

*

LOTTO 8 - Immobile H + H1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 26 + Sub. 12

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Abitazione	70,77 mq	100%	70,77 mq
Terrazzo	15,06 mq	30%	10,54 mq
Autorimessa	17,94 mq	50%	8,97 mq
Totale superficie arrotondata			84,00 mq

*

LOTTO 9 - Immobile I + II – Abitazione + Autorimessa – Sub. 28 + Sub. 13

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Abitazione	69,08 mq	100%	69,08 mq
Terrazzo	12,58 mq	30%	8,81 mq
Autorimessa	16,60 mq	50%	8,30 mq
Totale superficie arrotondata			81,00 mq

*

LOTTO 10 - Immobile L + L1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 33 + Sub. 16

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
----------	--------------------------------	--------------	--------------------------------

Abitazione	70,62 mq	100%	70,62 mq
Terrazzo	15,35 mq	30%	4,60 mq
Autorimessa	17,45 mq	50%	8,73 mq
Totale superficie arrotondata			84,00 mq

*

LOTTO 11 - Immobile M + M1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 35 + Sub. 17

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Abitazione	68,97 mq	100%	68,97 mq
Terrazzo	12,74 mq	30%	3,82 mq
Autorimessa	16,94 mq	50%	8,47 mq
Totale superficie arrotondata			81,00 mq

*

LOTTO 12 - Immobile N + N1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 62 + Sub. 73

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Abitazione	54,95 mq	100%	54,95 mq
Terrazzo	14,69 mq	30%	4,41 mq
Autorimessa	16,81 mq	50%	8,41 mq
Resede	14,33 mq	10%	1,43 mq
Totale superficie arrotondata			69,00 mq

*

LOTTO 13 - Immobile O + O1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 63 + Sub. 72

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
----------	--------------------------------	--------------	--------------------------------

Abitazione	60,00 mq	100%	60,00 mq
Terrazzo	13,24 mq	30%	3,97 mq
Autorimessa	16,81 mq	50%	8,41 mq
Resede	14,33 mq	10%	1,43 mq
Totale superficie arrotondata			74,00 mq

*

LOTTO 14 - Immobile P + P1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 61 + Sub. 70

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Abitazione	54,87 mq	100%	54,87 mq
Terrazzo	14,84 mq	30%	4,45 mq
Autorimessa	16,81 mq	50%	8,41 mq
Resede	14,33 mq	10%	1,43 mq
Totale superficie arrotondata			69,00 mq

*

LOTTO 15 - Immobile Q + Q1 – Abitazione + Autorimessa – Sub. 32 + Sub. 8

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Abitazione	74,97 mq	100%	74,97 mq
Terrazzo	19,49 mq	30%	5,85 mq
Autorimessa	14,73 mq	50%	7,37 mq
Resede	12,46 mq	10%	1,25 mq
Totale superficie arrotondata			89,00 mq

*

LOTTO 16 – Immobile R – P.Ila 597

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Area Urbana	64,00 mq	100%	64,00 mq
Totale superficie			64,00 mq

*

LOTTO 17 – Immobile S – P.lla 595

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Area Urbana	1.470,00 mq	100%	1.470,00 mq
Totale superficie			1.470,00 mq

*

LOTTO 18 – Terreno A – P.lla 589

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Terreno	386,00 mq	100%	386,00 mq
Totale superficie			386,00 mq

*

VALORE VENALE

L'importo al metro quadrato desunto da una ricerca di mercato di immobili simili e limitrofi per quanto riguarda le abitazioni si attesta sui 1.400 €/mq, per quanto riguarda i negozi si attesta sui 1.000 €/mq, mentre per quanto riguarda i terreni si attesta sui 5,00 €/mq.

Solo a titolo puramente indicativo sono state consultate le Tabelle OMI, per la zona di riferimento, per immobili con le medesime destinazioni di quelle del bene

oggetto di stima, in merito agli immobili residenziali, tali tabelle riportano un valore, per uno stato conservativo “normale”, che varia tra un minimo di 900,00 €/mq ad un massimo di 1.450,00 €/mq e per negozi varia tra un minimo di 720,00 €/mq ad un massimo di 1.100,00 €/mq.

Inoltre sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica si rileva che le particelle oggetto di stima ricadono in area interessata da Piano di Lottizzazione (P.d.L.). Tuttavia, alla data odierna, gli effetti urbanistici del suddetto Piano risultano decaduti per decorrenza dei termini. Permane comunque la possibilità che, in futuro, la destinazione urbanistica di tali terreni possa essere oggetto di riconferma o di nuova pianificazione attuativa. Si evidenzia altresì che, allo stato attuale, la zona non manifesta un concreto interesse edificatorio né una significativa appetibilità dal punto di vista del mercato immobiliare. Tenuto conto di tutti gli aspetti sopra esposti, nonché delle condizioni urbanistiche, giuridiche e di mercato, si ritiene congruo attribuire ai terreni in oggetto un valore complessivo pari a 50,00 €/mq.

*

STIMA IMMOBILE LOTTO 1

UNITÀ	SUP. COMMERCIALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE (arrotondato)
Negozio	54,00 mq	1.000,00 euro	54.000,00 €
Totale Valore Venale			54.000,00 €
Costi stimati per ultimazione immobile			0,00 €
Totale Valore scomputato dei costi			54.000,00 €

*

STIMA IMMOBILE LOTTO 2

UNITÀ	SUP. COMMERCIALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE (arrotondato)
Negozio	51,00 mq	1.000,00 euro	51.000,00 €
Totale Valore Venale			51.000,00 €
Costi stimati per ultimazione immobile			2.000,00 €
Totale Valore scomputato dei costi			49.000,00 €

*

STIMA IMMOBILE LOTTO 3

UNITÀ	SUP. COMMERCIALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE (arrotondato)
Negozio	52,00 mq	1.000,00 euro	52.000,00 €
Totale Valore Venale			52.000,00 €
Costi stimati per ultimazione immobile			2.000,00 €
Totale Valore scomputato dei costi			50.000,00 €

*

STIMA IMMOBILE LOTTO 4

UNITÀ	SUP. COMMERCIALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE (arrotondato)
Abitazione + Autorimessa	65,00 mq	1.400,00 euro	91.000,00 €
Totale Valore Venale			91.000,00 €
Costi stimati per regolarizzazione urbanistico/catastale			4.000,00 €

Costi stimati per ultimazione immobili	0,00 €
Totale Valore scomputato dei costi	87.000,00 €

*

STIMA IMMOBILE LOTTO 5

UNITÀ	SUP. COMMERCIALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE (arrotondato)
Abitazione + Autorimessa	80,00 mq	1.400,00 euro	112.000,00 €
Totale Valore Venale			112.000,00 €
Costi stimati per ultimazione immobili			6.000,00 €
Totale Valore scomputato dei costi			106.000,00 €

*

STIMA IMMOBILE LOTTO 6

UNITÀ	SUP. COMMERCIALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE (arrotondato)
Abitazione + Autorimessa	84,00 mq	1.400,00 euro	117.600,00 €
Totale Valore Venale			117.600,00 €
Costi stimati per ultimazione immobili			0,00 €
Totale Valore scomputato dei costi			117.600,00 €

*

STIMA IMMOBILE LOTTO 7

UNITÀ	SUP. COMMERCIALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE (arrotondato)
--------------	---	--------------------------------------	--

Abitazione + Autorimessa	106,00 mq	1.400,00 euro	148.400,00 €
Totale Valore Venale			148.400,00 €
Costi stimati per ultimazione immobile			2.000,00 €
Totale Valore scomputato dei costi di regolarizzazione			146.400,00 €

*

STIMA IMMOBILE LOTTO 8

UNITÀ	SUP. COMMERCIALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE (arrotondato)
Abitazione + Autorimessa	84,00 mq	1.400,00 euro	117.600,00 €
Totale Valore Venale			117.600,00 €
Costi stimati per regolarizzazione urbanistico/catastale			4.000,00 €
Costi stimati per ultimazione immobili			5.000,00 €
Totale Valore scomputato dei costi			108.600,00 €

*

STIMA IMMOBILE LOTTO 9

UNITÀ	SUP. COMMERCIALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE (arrotondato)
Abitazione + Autorimessa	81,00 mq	1.400,00 euro	113.400,00 €
Totale Valore Venale			113.400,00 €
Costi stimati per ultimazione immobili			3.000,00 €
Totale Valore scomputato dei costi			110.400,00 €

*

STIMA IMMOBILE LOTTO 10

UNITÀ	SUP. COMMERCIALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE (arrotondato)
Abitazione + Autorimessa	84,00 mq	1.400,00 euro	117.600,00 €
Totale Valore Venale			117.600,00 €
Costi stimati per ultimazione immobili			3.000,00 €
Totale Valore scomputato dei costi			114.600,00 €

*

STIMA IMMOBILE LOTTO 11

UNITÀ	SUP. COMMERCIALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE (arrotondato)
Abitazione + Autorimessa	81,00 mq	1.400,00 euro	113.400,00 €
Totale Valore Venale			113.400,00 €
Costi stimati per ultimazione immobili			6.000,00 €
Totale Valore scomputato dei costi			107.400,00 €

*

STIMA IMMOBILE LOTTO 12

UNITÀ	SUP. COMMERCIALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE (arrotondato)
Abitazione + Autorimessa	69,00 mq	1.400,00 euro	96.600,00 €
Totale Valore Venale			96.600,00 €
Costi stimati per ultimazione immobili			5.000,00 €

Totale Valore scomputato dei costi	91.600,00 €
---	--------------------

*

STIMA IMMOBILE LOTTO 13

UNITÀ	SUP. COMMERCIALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE (arrotondato)
Abitazione + Autorimessa	74,00 mq	1.400,00 euro	117.600,00 €
Totale Valore Venale			91.200,00 €
Costi stimati per ultimazione immobili			3.000,00 €
Totale Valore scomputato dei costi			88.200,00 €

*

STIMA IMMOBILE LOTTO 14

UNITÀ	SUP. COMMERCIALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE (arrotondato)
Abitazione + Autorimessa	69,00 mq	1.400,00 euro	96.600,00 €
Totale Valore Venale			96.600,00 €
Costi stimati per ultimazione immobili			3.000,00 €
Totale Valore scomputato dei costi			93.600,00 €

*

STIMA IMMOBILE LOTTO 15

UNITÀ	SUP. COMMERCIALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE (arrotondato)
Abitazione + Autorimessa	89,00 mq	1.400,00 euro	124.600,00 €

Totale Valore Venale	124.600,00 €
Costi stimati per ultimazione immobili	5.000,00 €
Totale Valore scomputato dei costi	119.600,00 €

*

STIMA IMMOBILE LOTTO 16

UNITÀ	SUP. COMMERCIALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE (arrotondato)
Area Urbana	64,00 mq	50,00 euro	3.200,00 €
Totale Valore Venale			3.200,00 €

*

STIMA IMMOBILE LOTTO 17

UNITÀ	SUP. COMMERCIALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE (arrotondato)
Area Urbana	1.470,00 mq	50,00 euro	73.500,00 €
Totale Valore Venale			73.500,00 €

*

STIMA IMMOBILE LOTTO 18

UNITÀ	SUP. COMMERCIALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE (arrotondato)
Terreno	386,00 mq	50,00 euro	19.300,00 €
Totale Valore Venale			19.300,00 €

*

CONCLUSIONI

Quanto sopra premesso, per similitudine con altri immobili compravenduti nella zona in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima, ripetendo altresì la valenza dell'ubicazione, la richiesta del mercato, lo stato di manutenzione, si riepiloga quanto segue:

LOTTO 1 il valore di mercato complessivo è € 54.000,00.

LOTTO 2 il valore di mercato complessivo è € 49.000,00.

LOTTO 3 il valore di mercato complessivo è € 50.000,00.

LOTTO 4 il valore di mercato complessivo è € 87.000,00.

LOTTO 5 il valore di mercato complessivo è € 106.000,00.

LOTTO 6 il valore di mercato complessivo è € 117.600,00.

LOTTO 7 il valore di mercato complessivo è € 146.400,00.

LOTTO 8 il valore di mercato complessivo è € 108.600,00.

LOTTO 9 il valore di mercato complessivo è € 110.400,00.

LOTTO 10 il valore di mercato complessivo è € 114.600,00.

LOTTO 11 il valore di mercato complessivo è € 107.400,00.

LOTTO 12 il valore di mercato complessivo è € 91.600,00.

LOTTO 13 il valore di mercato complessivo è € 88.200,00.

LOTTO 14 il valore di mercato complessivo è € 93.600,00.

LOTTO 15 il valore di mercato complessivo è € 119.600,00.

LOTTO 16 il valore di mercato complessivo è € 3.200,00.

LOTTO 17 il valore di mercato complessivo è € 73.500,00.

LOTTO 18 il valore di mercato complessivo è € 19.300,00.

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Poggio a Caiano li, 28.01.2026

Geom. Martina Branchetti

ALLEGATI:

ALLEGATO A_Visure Catastali;

ALLEGATO B_Planimetrie catastali;

ALLEGATO C_Estratto di mappa;

ALLEGATO D_Elaborati Planimetrici;

ALLEGATO E_Visure ipotecarie;

ALLEGATO F_Atto di provenienza;

ALLEGATO G_Documentazione amministratore;

ALLEGATO H_CDU;

ALLEGATO I_Documentazione fotografica.