

TRIBUNALE DI PISA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Agonigi Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 137/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 3 |
| Titolarità | 3 |
| Confini | 4 |
| Consistenza | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali | 4 |
| Dati Catastali | 5 |
| Precisazioni | 5 |
| Patti | 6 |
| Stato conservativo | 6 |
| Parti Comuni | 6 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 6 |
| Stato di occupazione | 7 |
| Provenienze Ventennali | 7 |
| Formalità pregiudizievoli | 8 |
| Normativa urbanistica | 9 |
| Regolarità edilizia | 9 |
| Vincoli od oneri condominiali | 10 |
| Stima / Formazione lotti | 10 |
| Riepilogo bando d'asta | 14 |
| Lotto Unico | 14 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 137/2022 del R.G.E. | 15 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 263.320,05 | 15 |

INCARICO

All'udienza del 15/12/2022, il sottoscritto Arch. Agonigi Enrico, con studio in Piazza Curtatone n.11 - 56025 - Pontedera (PI), email enrico.agonigi@gmail.com, PEC enrico.agonigi@archiworldpec.it, Tel. 058758228, Fax 0587 58228, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n°15 - Località Mezzana, piano T (Coord. Geografiche: N 43°.72'28" - E 10°46'82")

DESCRIZIONE

Unità immobiliare a uso civile abitazione facente parte di un complesso immobiliare derivante da una villa storica posta al piano terreno lato ovest (sinistra guardando la facciata principale di Via Toniolo), al quale si accede dal giardino ed è composto da grande soggiorno con angolo cottura, disimpegno da cui si accede alle due camere matrimoniali entrambe con affaccio sul giardino retrostante lato nord, un bagno con finestra e da piccolo ripostiglio sottoscala, oltre a soppalco.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n°15 - Località Mezzana, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confina con Via Toniolo, con Via Calcesana, con proprietà comune, salvo se altri

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|---------|
| Abitazione | 74,00 mq | 85,00 mq | 1 | 85,00 mq | 4,50 m | Terreno |
| Giardino | 250,00 mq | 250,00 mq | 0,18 | 45,00 mq | 0,00 m | |
| Posto auto scoperto | 12,00 mq | 12,00 mq | 0,18 | 2,16 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 132,16 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 132,16 mq | | |

Nella superficie computata non è stato calcolato il soppalco poiché illegittimo.

Si precisa inoltre che è stata computata ai fini della superficie di proprietà:

la porzione del giardino prospiciente la via Toniolo e quella laterale rispetto all'immobile, lato ovest, sono assegnate in uso esclusivo all'appartamento in oggetto.

L'area destinata a parcheggio assegnata in uso esclusivo all'unità immobiliare come posto macchina distinto con il numero 5

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 05/05/2008 al 20/12/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 83, Part. 257, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Vani Superficie catastale 90 mq |

| | |
|--|-----------------------------|
| | Rendita € 385,28 Piano T |
|--|-----------------------------|

La rendita catastale è stata attribuita con D.M. 701/94 di euro 385,28, o con categoria, classe, consistenza e rendita da rideterminare da parte dell'Agenzia del Territorio di Pisa in seguito a denuncia di VARIAZIONE del 06/09/2007 Pratica n.PI0160676 in atti dal 06/09/2007 DEP FRF RST COLL CT ES RAPP GRA VDE (n. 12775.1/2007)

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 83 | 257 | 7 | | A2 | 2 | 4 Vani | 90 mq | 385,28 € | T | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non rappresenta i soppalchi presenti nell'abitazione e il vano soprastante il disimpegno con accesso dalla camera.

Inoltre l'elaborato planimetrico non risulta aggiornato.

Fa parte del subalterno 7 la proporzionale comproprietà, di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge, per la

situazione dei luoghi o per particolare destinazione costruttiva o condominiale ed in particolare la comproprietà dell'area

posta sul lato di Via Calcesana, in parte destinata a giardino in parte destinata a parcheggio (sub.17), nonché dell'androne di accesso al palazzo posto al piano terra che collega la Via Toniolo con la Via Calcesana (sub.10), del vano

scale (sub.8), della strada di accesso al parcheggio (sub.19).

Si precisa inoltre che la porzione del giardino prospiciente la via Toniolo e quella laterale rispetto all'immobile, lato

ovest, sono assegnate in uso esclusivo all'appartamento in oggetto.

PRECISAZIONI

Si precisa che sulla predetta area destinata a parcheggio è stato assegnato in uso esclusivo all'unità immobiliare oggetto del presente atto un posto macchina distinto con il numero cinque (5) così come risulta dall'atto unilaterale d'obbligo autenticato nella firma da me Notaio in data 15 settembre 2007 repertorio n.66.107,

registrato presso l'Agenzia del Territorio di Pisa in data 17 settembre 2007 al n.6442, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pisa in data 18 settembre 2007 al n.12.172 particolare, in virtù del quale il posto auto non potrà essere ceduto o locato separatamente dall'appartamento al quale è stato assegnato. Inoltre l'immobile è stato oggetto di convenzione edilizia per l'attuazione del piano di recupero del complesso immobiliare in oggetto, stipulata con il Comune di San Giuliano Terme giusta atto ricevuto da me Notaio in data 12 luglio 2007, repertorio n.65.891, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 13 luglio 2007 al n.4.911, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pisa il 17 luglio 2007 al n.9.980 particolare.

L'unità immobiliare in oggetto è soggetta al regime della prelazione di cui alle citate norme, in quanto bene culturale
soggetto al vincolo previsto con decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali n.176/2005 del 13 agosto 2005,
notificato il 24 settembre 2005, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pisa in data 20 ottobre 2005 al n.13.194
particolare.

PATTI

Atto unilaterale d'obbligo autenticato nella firma da me Notaio in data 15 settembre 2007 repertorio n.66.107, registrato presso l'Agenzia del Territorio di Pisa in data 17 settembre 2007 al n.6442, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pisa in data 18 settembre 2007 al n.12.172 particolare, in virtù del quale il posto auto non potrà essere ceduto o locato separatamente dall'appartamento al quale è stato assegnato.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buono stato conservativo

PARTI COMUNI

Oltre all'unità immobiliare fa parte la proporzionale comproprietà, di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge, per la situazione dei luoghi o per particolare destinazione costruttiva o condominiale ed in particolare la comproprietà dell'area posta sul lato di Via Calcesana, in parte destinata a giardino in parte destinata a parcheggio (sub.17), nonché dell'androne di accesso al palazzo posto al piano terra che collega la Via Toniolo con la Via Calcesana (sub.10), del vano scale (sub.8), della strada di accesso al parcheggio (sub.19).

Si precisa inoltre che la porzione del giardino prospiciente la via Toniolo e quella laterale rispetto all'immobile, lato

ovest, sono assegnate in uso esclusivo all'appartamento in oggetto, come anche l'area destinata a parcheggio assegnata in uso esclusivo all'unità immobiliare come posto macchina distinto con il numero 5

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio di antica costruzione
Esposizione: Sud, Ovest
Altezza interna utile mt.4,50

Str. verticali: muratura laterizio e pietrame, ristrutturato

Solai: legno con travi travicelli e mezzane a vista

Pareti esterne ed interne: ristrutturato

Pavimentazione interna: cotto zona giorno, parquet zona notte, gres bagno

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate

Volte: a botte intonacate nell'ingresso

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, con impianto di riscaldamento a termosifoni

Terreno esclusivo: resede esclusi a uso giardino

Posto auto: posto scoperto esclusivo su area condominiale

ASTE
GIUDIZIARIE® STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

ASTE
GIUDIZIARIE® PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 26/09/2007 al 05/05/2008 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Caccetta Angelo | 26/09/2006 | 64366 | 16570 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Pisa | 03/10/2006 | 21822 | 13361 |
| | | Registrazione | | | |
| Dal 05/05/2008 al 04/12/2023 | **** Omissis **** | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Caccetta Angelo | 05/05/2008 | 67162 | 18473 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Pisa | 09/05/2008 | 10460 | 6585 |
| | | Registrazione | | | |

| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
|--|--|--------|------|---------|---------|
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 23/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Pisa il 28/01/2011
Reg. gen. 2581 - Reg. part. 494
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 25.985,81
Spese: € 835,00

Trascrizioni

- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Pisa il 13/09/2007
Reg. gen. 21027 - Reg. part. 12172
Quota: 1000/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: LA SOCIETA' **** Omissis **** SI E' OBBLIGATA:- - A VINCOLARE I POSTI AUTO SCOPERTI A CIASCUNA UNITA' IMMOBILIARE, E QUINDI A NON CEDERE ED A NON LOCARE SEPARATAMENTE, E PERTANTO A MANTENERE ASSERVITI AD OGNI UNITA' IMMOBILIARE PER CIVILE ABITAZIONE IPOSTI AUTO DESTINATI AD ESSA, COSI' COME IDENTIFICATO NELL'ELABORATO GRAFICO ALLEGATO ALL'ATTO. N.566/2007 DEL 3 AGOSTO 2007; - A RIPORTARE NEGLI ATTI CHE DOVESSERO ESSERE STIPULATI PER LA EVENTUALE LOCAZIONE, O PER IL TRASFERIMENTO DI PROPRIETA', OVVERO PER LA COSTITUZIONE DI ALTRI DIRITTI REALI, TUTTE LE CLAUSOLE DI QUESTO ATTO D'OBBLIGO;
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Pisa il 01/03/2013
Reg. gen. 3949 - Reg. part. 2667
Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pisa il 23/06/2022

Reg. gen. 18057 - Reg. part. 12973

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **MUTUO DISSENSO DI CONTRATTO DI VENDITA**

Trascritto a Pisa il 05/05/2008

Reg. gen. 19317 - Reg. part. 3300

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **CANCELLAZIONE**

Trascritto a Pisa il 27/01/2014

Reg. gen. 13525 - Reg. part. 1899

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Comparto n°14 "Ville", Vincoli sovraordinati e zone di rispetto art.38 - Nuclei storici consolidati Zona A U.T.O.E.
35 Colignola-Mezzana

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del presente atto, è stato costruito ed ultimato in data anteriore al giorno 1 settembre 1967.

L'immobile è stato oggetto di a piano di recupero e precisamente:

- piccole costruzioni realizzate sul giardino per le quali è stata rilasciata dal Comune di San Giuliano Terme in data 14

novembre 2003 concessione in sanatoria n.CS/02925;

- manutenzione straordinaria realizzata giusta denuncia di inizio attività protocollo n.29925 presentata presso il predetto Comune in data 9 agosto 2004 e successiva dichiarazione di fine lavori del giorno 8 febbraio 2005;

- manutenzione straordinaria della facciata, consolidamento dei solai, inserimento nuovi impianti sanitari, realizzati

con denuncia di inizio attività, pratica edilizia n.627/2005, presentata presso il Comune di San Giuliano Terme il 13 luglio 2005;

- restauro del corpo principale del fabbricato realizzato giusta denuncia di inizio attività n.17 presentata presso il predetto Comune in data 10 gennaio 2006;

- Piano di Recupero di iniziativa privata Comparto 14 UTOE 35, presentato il 21 marzo 2006 protocollo n.12163

e successiva autorizzazione del predetto Comune n.8 del 2 agosto 2007;

- frazionamento e realizzazione di dependance realizzati giusta denuncia di inizio attività protocollo n.566/2007 presentata presso il predetto Comune in data 3 agosto 2007.

A seguito degli interventi sopra descritti la Soprintendenza per i beni culturali di Pisa ha espresso i seguenti pareri favorevoli:

- parere favorevole protocollo n.1603 del 28 giugno 2005, relativo al progetto di restauro con frazionamento ed adeguamento igienico sanitario;

- parere favorevole protocollo n.2805 del 1 dicembre 2005, relativo al progetto di variante al restauro sopra citato, con

inserimento di nuovo edificio;

- parere favorevole protocollo n.1737 del 7 giugno 2006, relativo al progetto di variante finale al restauro.

L'immobile risulta difforme rispetto allo stato legittimo depositato in comune, poichè secondo il Piano di Recupero rilasciato con Autorizzazione n°8 del 02/08/2007 (ultima pratica edilizia) al proprio interno è stato realizzato un piano soppalco che oltre a determinare un aumento di SUL non rispettano le altezze minime igienico sanitarie, oltre a differenti dimensioni dei vani dell'abitazione oltre il 2% di tolleranza.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Vincolo a favore del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 Codice dei

Beni culturali (ex D.Lgs.29 ottobre 1999 n.490 ex legge 1 giugno 1939 n.1089), trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pisa in data 20 ottobre 2005 al n.13.194 particolare;

Vincoli derivanti dall'atto unilaterale d'obbligo autenticato nella firma dal Notaio Caccetta in data 15 settembre 2007, repertorio n.66.107.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n°15 - Località Mezzana, piano T

Unità immobiliare a uso civile abitazione facente parte di un complesso immobiliare derivante da una villa storica posto al piano terreno lato ovest (sinistra guardando la facciata principale di Via Toniolo), al quale si accede dal giardino ed è composto da grande soggiorno con angolo cottura, disimpegno da cui si accede alle due camere matrimoniali entrambe con affaccio sul giardino retrostante lato nord, un bagno con finestra e da piccolo ripostiglio sottoscala, oltre a soppalco.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 257, Sub. 7, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 277.536,00

Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al primo semestre 2023) e dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.

Agenzia delle Entrate: Comune di San Giuliano T., abitazioni civili €/mq.(1300-1900)

FIMAA Borsino 2023 San Giuliano T. - Mezzana, abitazioni recente realizzazione o ristrutturate €/mq.(1800-2500)

Per il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato in €/mq.2.100,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n°15 - Località Mezzana, piano T | 132,16 mq | 2.100,00 €/mq | € 277.536,00 | 100,00% | € 277.536,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 277.536,00 |

Valore di stima: € 277.536,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|----------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 12000,00 | € |
| Spese condominiali insolute | 2215,95 | € |

Valore finale di stima: € 263.320,05

Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al primo semestre 2023) e dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.

Agenzia delle Entrate: Comune di San Giuliano T., abitazioni civili €/mq.(1300-1900)

FIMAA Borsino 2023 San Giuliano T. - Mezzana, abitazioni recente realizzazione o ristrutturate €/mq.(1800-2500)

Per il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato in €/mq.2.100,00

Essendo il bene non conforme sia catastalmente che urbanisticamente, tenendo in considerazione la necessità di redigere una sanatoria con opere di smontaggio dei soppalchi poichè illegittimi e determinanti una aumento di SUL non ammissibile, si ritiene congruo un deprezzamento di e.12.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pontedera, li 04/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Agonigi Enrico

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale sopralluogo
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Compravendita
- ✓ N° 3 Altri allegati - Certificazioni Catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - Sanatoria 2925/2003
- ✓ N° 5 Altri allegati - DIA 627/2005
- ✓ N° 6 Altri allegati - DIA 17/2006
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie
- ✓ N° 8 Altri allegati - Relazione Fotografica
- ✓ N° 9 Altri allegati - Spese condominiali

✓ N° 10 Altri allegati - Atto obbligo *omissis*

✓ N° 11 Altri allegati - Piano di Recupero 2007

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n°15 - Località Mezzana, piano T
Unità immobiliare a uso civile abitazione facente parte di un complesso immobiliare derivante da una villa storica posto al piano terreno lato ovest (sinistra guardando la facciata principale di Via Toniolo), al quale si accede dal giardino ed è composto da grande soggiorno con angolo cottura, disimpegno da cui si accede alle due camere matrimoniali entrambe con affaccio sul giardino retrostante lato nord, un bagno con finestra e da piccolo ripostiglio sottoscala, oltre a soppalco.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 257, Sub. 7, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Comparto n°14 "Ville", Vincoli sovraordinati e zone di rispetto art.38 - Nuclei storici consolidati Zona A U.T.O.E. 35 Colignola-Mezzana

Prezzo base d'asta: € 263.320,05

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 137/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 263.320,05

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|--|--|------------|-----------|
| Ubicazione: | San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n°15 - Località Mezzana, piano T | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 257, Sub. 7, Categoria A2 | Superficie | 132,16 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile risulta in buono stato conservativo | | |
| Descrizione: | Unità immobiliare a uso civile abitazione facente parte di un complesso immobiliare derivante da una villa storica posto al piano terreno lato ovest (sinistra guardando la facciata principale di Via Toniolo), al quale si accede dal giardino ed è composto da grande soggiorno con angolo cottura, disimpegno da cui si accede alle due camere matrimoniali entrambe con affaccio sul giardino retrostante lato nord, un bagno con finestra e da piccolo ripostiglio sottoscala, oltre a soppalco. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |