

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bertini Luciano, nell'Esecuzione Immobiliare 172/2023 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **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.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli ed oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 172/2023 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 142.900,00	Errore: sorgente del riferimento non trovata

All'udienza del 06/03/2024, il sottoscritto Geom. Bertini Luciano, con studio in Via Ascoli, 4 - 56017 - San Giuliano Terme (PI), email geom.lucianobertini@gmail.com, PEC luciano.bertini@geopec.it, Tel. 050 878630, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via Arcangelo Ghisleri, 30-32

DESCRIZIONE

Piena proprietà della porzione terra-tetto di un maggior fabbricato del tipo a schiera ubicato nel quartiere San Marco, vicinanze aeroporto, della città di Pisa lungo la Via Arcangelo Ghisleri, 30-32 costituito da un appartamento (F. 46 M 1969 sub. 2) con garage (F. 46 M 1969 sub. 2) e annesso, in proprietà esclusiva, antistante e retrostante resede.

L'appartamento, al quale si accede direttamente dalla pubblica via mediante l'antistante resede, è composto: al piano seminterrato da un portico al quale si accede dal garage e dal quale si accede al resede retrostante; al piano primo, al quale si accede dal resede anteriore mediante scala esterna e balcone, è composto da soggiorno-pranzo, cottura, bagno e camera con balcone; al piano primo, al quale si accede mediante scala a chiocciola interna, è composto da un unico locale soffitta.

L'autorimessa, alla quale si accede dalla pubblica via a mezzo del resede antistante, è composta da un unico locale seminterrato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via Arcangelo Ghisleri, 30-32

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione è completa.

Lo scrivente comunque ha integrato con le planimetrie catastali, le visure storiche e la documentazione anagrafica.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

I dati sono stati rilevati dalla dichiarazione notarile del Dottor Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA), allegata al fascicolo telematico.

CONFINI

L'immobile, nel suo insieme, confina a nord con proprietà **** Omissis ****, a est con proprietà **** Omissis ****, sud con Via Ghisleri e a ovest con proprietà **** Omissis ****: salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	39,80 mq	43,80 mq	1	43,80 mq	0,00 m	
Portico seminterrato	19,00 mq	21,30 mq	,5	10,65 mq	0,00 m	
Soffitta	40,30 mq	44,00 mq	,6	26,40 mq	0,00 m	
Terrazzi (fronte/retro)	8,30 mq	8,30 mq	,25	2,08 mq	0,00 m	
Resede (fronte/retro)	43,00 mq	43,00 mq	,18	7,74 mq	0,00 m	
Garage	20,20 mq	22,80 mq	,5	11,40 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				102,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,07 mq		

La superficie utilizzata (rilevata in parte direttamente ed in parte dalle planimetrie catastali) è la Superficie esterna lorda (SEL) determinata secondo le indicazioni del Codice Delle Valutazioni Immobiliari, delle Linee Guida ABI e del Manuale del CNG (ex norma UNI 10750 attualmente ritirata) ai quali si applicano i relativi Coefficienti di differenziazione reperiti in letteratura ed adeguati dallo scrivente al mercato locale.

Si precisa che le superfici dei locali al piano seminterrato non sono riferite allo stato di fatto bensì a quello legittimo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/07/1991 al 12/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 1969, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 22 m2 Superficie catastale Totale: 26 mq Rendita € 94,30 Piano S1
Dal 19/07/1991 al 12/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 1969, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale Totale: 66 mq Rendita € 375,72 Piano S1 - T - 1
Dal 12/05/2004 al 02/10/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 1969, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 22 m2 Superficie catastale 26 mq Rendita € 94,30 Piano S1

Dal 12/05/2004 al 02/10/2009

**** Omissis ****

Catasto **Fabbricati**
Fg. 46, Part. 1969, Sub.
2, Zc. 1
Categoria A2
Cl.2, Cons. 3 vani
Superficie catastale
Totale: 66 m2 mq
Rendita € 375,72
Piano S1 - T - 1

Dal 02/10/2009 al 10/10/2023

**** Omissis ****

Catasto **Fabbricati**
Fg. 46, Part. 1969, Sub.
1, Zc. 1
Categoria C6
Cl.3, Cons. 22 m2
Superficie catastale 26
mq
Rendita € 94,30
Piano S1

Dal 02/10/2009 al 10/10/2023

**** Omissis ****

Catasto **Fabbricati**
Fg. 46, Part. 1969, Sub.
2, Zc. 1
Categoria A2
Cl.2, Cons. 3 vani
Superficie catastale
Totale: 66 m2 mq
Rendita € 375,72
Piano S1 - T - 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Sezione	Dati identificativi			Dati di classamento							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	46	1969	2	1	A2	2	3 vani	Totale: 66 m2	375,72 €	S1 - T - 1	
	46	1969	1	1	C6	3	22 m2	26 mq	94,3 €	S1	

Corrispondenza catastale

I dati indicati nel verbale di pignoramento sono corrispondenti alle certificazioni catastali in atti.

Lo scrivente ha rilevato che gli immobili (abitazione e garage) non corrispondono alla loro rappresentazione catastale per quanto segue:

Al piano seminterrato nel porticato (che è stato dotato di infisso esterno) è stato realizzato un bagno ed è stato unito con l'adiacente garage nel quale si trova una cucina.

Per errore grafico è indicata l'altezza di ml. 2,70 mentre in realtà è di ml. 2,20 corrispondente agli elaborati progettuali.

Al piano primo non è rappresentata la scala a chiocciola di accesso alla soffitta.

Nella soffitta è indicata solo l'altezza media di ml. 2,22 non corrispondente agli elaborati progettuali.

L'opportunità di correggere le planimetrie catastali è correlata all'esito delle regolarizzazioni edilizie di cui in appresso.

PRECISAZIONI

Dalle certificazioni anagrafiche risulta che i Sig.ri **** Omissis **** sono di stato civile libero.

PATTI

A seguito di richiesta dello scrivente l'Agenzia delle Entrate di competenza ha comunicato che non risultano registrati, a nome del sig. **** Omissis **** e alla sig.ra **** Omissis ****, in qualità di danti causa, contratti di locazione e/o uso aventi ad oggetto gli immobili siti a Pisa identificati al catasto fabbricati al foglio 46, particella 1969, sub 2, cat: A2 e foglio 46, particella 1969, sub 1, cat: C6.

STATO CONSERVATIVO

La porzione immobiliare in questione, tenuto conto della sua vetustà (è stata dichiarata abitabile il 10/02/1992), si presenta in condizioni generali ordinarie anche se necessita di interventi di manutenzioni ordinaria. In particolare per quanto riguarda le infiltrazioni di acque meteoriche dal tetto localizzate nell'angolo nord-est della soffitta e per le facciate che presentano evidenti fenomeni di esfoliazione (con distacco d'intonaco e della pellicola pittorica) presenti anche sulla recinzione e sui parapetti dei terrazzi e della scala esterna.

L'esposizione è da considerarsi normale ed i locali, sufficientemente aerati, sono di normali dimensioni in rapporto al loro utilizzo ed alla tipologia del fabbricato.

I locali dell'abitazione sono arredati così come il garage.

PARTI COMUNI

L'immobile in questione è un terra-tetto e le parti comuni sono quelle stabilite dalla normativa vigente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni in questione non godono di servitù attive e non sono gravati da servitù passive ad eccezione dei diritti/doveri di comproprietà e condominio sulle parti e spazi che sono condominiali e comuni per legge uso e consuetudine, delle servitù nascenti dallo stato dei luoghi o per particolare destinazione costruttiva e condominiale e dei vincoli derivanti dai regolamenti e piani Comunali e locali in genere e da ciò che risulta iscritto e trascritto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I beni oggetto della presente (abitazione e garage) sono posti nel maggiore fabbricato condominiale del tipo a schiera la cui realizzazione risale ai primi anni Novanta.

Detto fabbricato, articolato su tre piani fuori terra senza ascensore, è costituito (per quanto rilevabile visivamente) da una struttura portante verticale parte in cemento armato e parte in muratura di mattoni; i solai ed il tetto (del tipo a capanna con aggetti di gronda in cemento armato e con manto di copertura in laterizio) sono in laterizio armato; le facciate del fabbricato e la recinzione lato strada, intonacate al civile, sono in condizioni mediocri poiché necessitano di interventi di manutenzione ordinaria.

I pavimenti dell'abitazione (con zoccolini battiscopa in legno) sono in ceramica o simili; il bagno è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica o simili ed è dotato di sanitari e rubinetterie del tipo

commerciale; il cucinotto è rivestito con piastrelle di ceramica o similari; le scale esterne d'ingresso (rivestite in travertino) ed i due terrazzi (pavimentati in piastrelle di gres o similari) sono dotati di parapetti in muratura con soprastanti copertine in travertino; le soglie delle aperture esterne sono in travertino.

La scala chiocciola di accesso alla soffitta è in metallo.

Il piano seminterrato è pavimentato con piastrelle in ceramica o similari con zoccolini battiscopa in legno; il bagno è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica o similari ed è dotato di sanitari e rubinetterie del tipo commerciale; l'angolo cottura è rivestito con piastrelle di ceramica o similari in corrispondenza delle relative apparecchiature; le scale esterne di accesso al resede retrostante sono rivestite in travertino.

La soffitta è pavimentata con piastrelle in ceramica o similari con zoccolini battiscopa in legno.

Gli infissi esterni, in condizioni mediocri, sono in legno al naturale con vetro semplice e sono dotati di avvolgibili in PVC; gli infissi interni, in mediocri condizioni, sono in legno tamburato; il portoncino d'ingresso è in legno.

L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas metano ed è dotato di elementi radianti in metallo, posti tutti i locali, e di caldaia a tiraggio forzato con produzione di acqua calda posta nel seminterrato.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia dotato di mascherine in PVC su interruttori e prese.

Tutti gli impianti sono privi di certificazione.

Il resede posteriore è a verde con recinzioni in rete metallica; quello anteriore è interamente pavimentato in porfido (posto ad opus incertum) ed è dotato di recinzioni in muratura con soprastante copertina in travertino.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come risulta dallo stato di famiglia l'immobile è occupato dagli esecutati e al figlio minorenne.

All'interno sono presenti beni mobili di vario genere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti compravendita			
Dal 06/12/1988 al 12/05/2004	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Caccetta Angelo di Pisa	06/12/1988	14789	
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Agenzia del Territorio di Pisa	14/12/1988	15209	9812
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/05/2004 al 02/10/2009	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D'Errico Angelo	12/05/2004	21036	4226
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Agenzia del Territorio di Pisa	15/05/2004	9861	6088,
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/10/2009 al 10/10/2023	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Romoli Roberto	02/10/2009	32638	5920

Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
l'Agenzia del Territorio di Pisa	06/10/2009	19662		11653,
Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°

I dati sono stati rilevati dalla dichiarazione notarile del Dottor Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA), allegata al fascicolo telematico nella quale "si precisa che non risulta trascritto nessun atto di trasferimento sede dalla società Co-edil S.r.l. sede in Vicopisano (PI) codice fiscale: 01029830500 alla società Co-edil S.r.l. sede in Pisa (PI) codice fiscale: 01029830500

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a l'Agenzia del Territorio di Pisa il 06/10/2009
Reg. gen. 19663 - Reg. part. 3831
Quota: 1/1
Importo: € 436.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Agenzia del territorio di Pisa il 10/10/2023
Reg. gen. 19258 - Reg. part. 14075
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

I dati sono stati rilevati dalla dichiarazione notarile del Dottor Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA), allegata al fascicolo telematico.

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio dove si trovano le porzioni immobiliari oggetto della presente ricade negli ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente alterati (C1b) - aggregati edilizi lineari (B) disciplinati nelle vigenti NTA dall'Articolo 1.2.1.1

Vincoli sovraordinati:

Vincolo di Rischio Aeroportuale Zona D (laterali all'asse pista).

Livello: Pericolosità Idraulica P2.

zona sismica 3 (sismicità bassa).

il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente è stato costruito a seguito della Concessione Edilizia n. 193 del 26/10/1988 e successiva variante prot. gen. 12277/772 del 03/074/1991 con Abitabilità n. 5 del 10/02/1992.

Agli atti del comune non risulta comunicazione di fine lavori, abitabilità/agibilità.

A seguito dei rilievi effettuati lo scrivente, rispetto ai titoli reperiti, non ha rilevato difformità eccedenti le tolleranze di legge ad eccezione:

Al piano seminterrato nel porticato (che è stato chiuso con un infisso esterno) è stato realizzato un bagno ed è stato collegato all'adiacente garage nel quale si trova una cucina.

Nell'antistante resede, in prossimità dell'ingresso del garage, si trova un gradino che ne ostacola l'accesso carrabile.

Le predette condizioni dovranno essere regolarizzate e le opere non conformi la normativa demolite ed i luoghi condotti in pristino.

La determinazione delle eventuali prescrizioni, sanzioni, oneri economici ed eventuali opere di messa in pristino è di esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale, che potrà effettuare le relative determinazioni soltanto a seguito della richiesta dei necessari provvedimenti autorizzativi di sanatoria corredati di tutti gli opportuni e necessari elaborati progettuali esecutivi e/o strutturali.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente ritiene di applicare, nella successiva valutazione del bene, un deprezzamento del valore che tenga conto dell'incertezza economica conseguente le predette condizioni che si riflette in modo sostanziale sull'appetibilità del beni ed è assorbente i conseguenti oneri, adempimenti, spese tecniche e diritti amministrativi.

L'abitazione è sprovvista dell'attestato di prestazione energetica (APE) ai sensi dell'art. 6 del Dlgs 192/2005 (s.m.e.) non necessario per il garage poiché questo ricade nel campo di esclusione definito dall'art.5 dell'allegato A della DGR 1275/2015.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non è in un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni in questione costituiscono un lotto unico poiché il garage (F. 46 M 1969 sub. 2) è accessorio diretto dell'abitazione (F. 46 M 1969 sub. 2).

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

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via Arcangelo Ghisleri, 30-32

Piena proprietà della porzione terra-tetto di un maggior fabbricato del tipo a schiera ubicato nel quartiere San Marco, vicinanze aeroporto, della città di Pisa lungo la Via Arcangelo Ghisleri, 30-32 costituito da un appartamento (F. 46 M 1969 sub. 2) con garage (F. 46 M 1969 sub. 2) e annesso, in proprietà esclusiva, antistante e retrostante resede. L'appartamento, al quale si accede direttamente dalla pubblica via mediante l'antistante resede, è composto: al piano seminterrato da un portico al

quale si accede dal garage e dal quale si accede al resede retrostante; al piano primo, al quale si accede dal resede anteriore mediante scala esterna e balcone, è composto da soggiorno-pranzo, cottura, bagno e camera con balcone; al piano primo, al quale si accede mediante scala a chiocciola interna, è composto da un unico locale soffitta. L'autorimessa, alla quale si accede dalla pubblica via a mezzo del resede antistante, è composta da un unico locale seminterrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1969, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 46, Part. 1969, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 178.600,00

Per determinare il più probabile valore di mercato lo scrivente ha ritenuto di adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo con beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili od assimilabili a quello da valutare e attraverso l'analisi del segmento immobiliare.

A tale fine è stata svolta una ricerca di mercato attraverso la consultazione dei portali immobiliari con i quali sono stati individuati immobili offerti in vendita comparabili con quello oggetto di stima.

I suddetti dati si sono rivelati in linea con i macro dati rilevabili in letteratura e nei siti specialistici di rilevazione.

Nell'ambito del processo estimale, tenuto conto delle fonti di rilevazione utilizzate e del relativo processo d'elaborazione dati, gli elementi raccolti sono stati analizzati e sviluppati al fine di identificare il più probabile valore di mercato in relazione alle caratteristiche dell'unità immobiliare in questione.

Il valore unitario medio di mercato per i beni in questione è risultato essere di €. 1.750,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Pisa (PI) - Via Arcangelo Ghisleri, 30- 32	102,07 mq	1.750,00 €/mq	€ 178.622,50	100,00%	€ 178.622,50
				Valore di stima:	€ 178.622,50

Valore di stima: € 178.600,00 arrotondato

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15,00	%

Valore finale di stima: € 142.900,00 arrotondato

RISCHIO ASSUNTO PER MANCATA GARANZIA PER VIZI, VIZI OCCULTI e mancanza certificazione impianti.

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA riferito al riflesso negativo sull'appetibilità che è assorbente gli oneri, adempimenti, spese tecniche e diritti amministrativi.

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.

San Giuliano Terme, li 21/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bertini Luciano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1) Documentazione Fotografica.
- ✓ Altri allegati - 2) Planimetria catastale abitazione (F. 46 M 1969 sub. 2).
- ✓ Altri allegati - 3) Planimetria catastale garage (F. 46 M 1969 sub. 2).
- ✓ Altri allegati - 4) Visura storica abitazione (F. 46 M 1969 sub. 2).
- ✓ Altri allegati - 5) Visura storica garage (F. 46 M 1969 sub. 2).
- ✓ Altri allegati - 6) Certificazioni anagrafiche.
- ✓ Altri allegati - 7) Accesso all'Anagrafe Tributaria.
- ✓ Altri allegati - 8) Versione privacy della relazione.

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via Arcangelo Ghisleri, 30-32

Piena proprietà della porzione terra-tetto di un maggior fabbricato del tipo a schiera ubicato nel quartiere San Marco, vicinanza aeroporto, della città di Pisa lungo la Via Arcangelo Ghisleri, 30-32 costituito da un appartamento (F. 46 M 1969 sub. 2) con garage (F. 46 M 1969 sub. 2) e annesso, in proprietà esclusiva, antistante e retrostante resede. L'appartamento, al quale si accede direttamente dalla pubblica via mediante l'antistante resede, è composto: al piano seminterrato da un portico al quale si accede dal garage e dal quale si accede al resede retrostante; al piano primo, al quale si accede dal resede anteriore mediante scala esterna e balcone, è composto da soggiorno-pranzo, cottura, bagno e camera con balcone; al piano primo, al quale si accede mediante scala a chiocciola interna, è composto da un unico locale soffitta. L'autorimessa, alla quale si accede dalla pubblica via a mezzo del resede antistante, è composta da un unico locale seminterrato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1969, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 46, Part. 1969, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'edificio dove si trovano le porzioni immobiliari oggetto della presente ricade negli ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente alterati (C1b) - aggregati edilizi lineari (B) disciplinati nelle vigenti NTA dall'Articolo 1.2.1.1 Vincoli sovraordinati: Vincolo di Rischio Aeroportuale Zona D (lateralmente all'asse pista). Livello: Pericolosità Idraulica P2. zona sismica 3 (sismicità bassa).

Prezzo base d'asta: € 142.900,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 172/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 142.900,00

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Pisa (PI) - Via Arcangelo Ghisleri, 30-32		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1969, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 46, Part. 1969, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	102,07 mq
Stato conservativo:	La porzione immobiliare in questione, tenuto conto della sua vetustà (è stata dichiarata abitabile il 10/02/1992), si presenta in condizioni generali ordinarie anche se necessita di interventi di manutenzioni ordinarie. In particolare per quanto riguarda le infiltrazioni di acque meteoriche dal tetto localizzate nell'angolo nord-est della soffitta e per le facciate che presentano evidenti fenomeni di esfoliazione (con distacco d'intonaco e della pellicola pittorica) presenti anche sulla recinzione e sui parapetti dei terrazzi e della scala esterna. L'esposizione è da considerarsi normale ed i locali, sufficientemente aerati, sono di normali dimensioni in rapporto al loro utilizzo ed alla tipologia del fabbricato. I locali dell'abitazione sono arredati così come il garage.		
Descrizione:	Piena proprietà della porzione terra-tetto di un maggior fabbricato del tipo a schiera ubicato nel quartiere San Marco, vicinanze aeroporto, della città di Pisa lungo la Via Arcangelo Ghisleri, 30-32 costituito da un appartamento (F. 46 M 1969 sub. 2) con garage (F. 46 M 1969 sub. 2) e annesso, in proprietà esclusiva, antistante e retrostante resede. L'appartamento, al quale si accede direttamente dalla pubblica via mediante l'antistante resede, è composto: al piano seminterrato da un portico al quale si accede dal garage e dal quale si accede al resede retrostante; al piano primo, al quale si accede dal resede anteriore mediante scala esterna e balcone, è composto da soggiorno-pranzo, cottura, bagno e camera con balcone; al piano primo, al quale si accede mediante scala a chiocciola interna, è composto da un unico locale soffitta. L'autorimessa, alla quale si accede dalla pubblica via a mezzo del resede antistante, è composta da un unico locale seminterrato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		