

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lazzereschi Fausto, nell'Esecuzione Immobiliare 193/2019 del R.G.E.

promossa da

Monte dei Paschi di Siena SpA

Codice fiscale: 00884060526

Partita IVA: 00884060526

Piazza Salimbeni, 3

Siena (SI)

contro

Codice fiscale: 00884060526

Piazza Salimbeni, 3

Siena (SI)

Nat. 12/07/1955

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 18/10/2019, il sottoscritto Geom. Lazzereschi Fausto, con studio in Via Tosco Romagnola, 205 - 56025 - Pontedera (PI), email info@studiolazzereschi.com, PEC fausto.lazzereschi@geopec.it, Tel. 0587 56951, Fax 0587 56951, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Miniato (PI) - via Dalmazia ,64, piano T-1

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento facente parte di un maggior fabbricato, con ingresso al piano terra, raggiungibile dalla via Dalmazia tramite resede a comune recintato. Dal portoncino si accede al vano scale a comune e alla scala che porta al piano primo. All'interno dell'appartamento un lungo corridoio lo percorre longitudinalmente e su questo si affacciano le porte di tutte le stanze che lo compongono: una camera matrimoniale con finestra che dà sulla facciata principale, un bagno con vasca, la cucina con ingresso sul terrazzo, un'altra camera da letto con finestra sul terrazzo e la sala in fondo al corridoio, con finestra sullo stesso terrazzo.

Il ripostiglio, raggiungibile dall'ingresso comune, è formato da due locali di cui uno al piano terra e uno al piano ammezzato, è raggiungibile mediante piccola scala esclusiva, l'altezza è di m 1,74 ed è adibito a lavanderia. Un altro ripostiglio si trova al piano terra, è raggiungibile dal giardino laterale, a comune con il sub. 1. In detto ripostiglio si trova un forno a legna e la caldaia dell'impianto di riscaldamento.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via Dalmazia ,64, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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:

• **Proprietà 1/1)**
Codice fiscale: **00000000000**
Nata a **00/00/00**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Stato civile della debitrice: 3

CONFINI

L'appartamento in oggetto si trova al piano primo ma, alcuni degli accessori esclusivi si trovano al piano terra, pertanto confinano:

a Nord con la p.lla 163 sub 6, BCNC resede e vano scala a comune con la p.lla 163 sub.9 e con la p.lla 163 sub.7 di proprietà.

a Est con la p.lla 163 sub.7 di proprietà e con la p.lla 163 sub. 1 di proprietà

a Sud con la p.lla 163 sub 5 BCNC su cui si affaccia, resede a comune con la p.lla 163 sub.1;

a Ovest con la p.lla 115 di proprietà

L'appartamento in oggetto confina al piano primo:

a Nord e a Est con la scala a comune e la p.lla 163 sub.9 di proprietà .

a Sud e a Ovest con la sottostante p.lla 163 sub.5 BCNC.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,00 mq	95,00 mq	1,00	95,00 mq	3,40 m	T-1
Terrazza	12,75 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	1
Locale di deposito	11,00 mq	12,50 mq	0,20	2,50 mq	2,20 m	T
Locale di deposito	5,00 mq	7,00 mq	0,20	1,40 mq	2,40 m	T
Locale di deposito	18,50 mq	21,50 mq	0,15	3,23 mq	1,72 m	T
Totale superficie convenzionale:				105,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 30/06/1987 al 05/05/1997	##F... ...c.f. ... proprietario per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 163, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 vani Piano T
Dal 05/05/1997 al 10/08/1997	##F... ...c.f. ... proprietario per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 163, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 293,83 Piano T
Dal 10/08/1997 al 08/05/2002	##F... ...c.f. ... proprietario per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 163, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 vani Piano T
Dal 08/05/2002 al 14/05/2002	##F... ...c.f. ... il 10/06/2002.	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 163, Sub. 8 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5vani Rendita € 414,71 Piano T-1
Dal 14/05/2002 al 08/05/2003	... proprietari. per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 163, Sub. 8 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5,5vani Rendita € 414,71 Piano T-1
Dal 08/05/2003 al 09/11/2015	... proprietari per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 163, Sub. 8 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 99 mq Rendita € 414,71 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 05/02/2020	... proprietaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 163, Sub. 8 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5,5vani Rendita € 414,71 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	44	163	8		A4	5	5,5 vani	99 mq	414,71 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Esiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, mentre non esiste corrispondenza fra l'elaborato planimetrico catastale e il progetto allegato all'ultima autorizzazione, per quanto riguarda l'esistenza di un muretto divisorio all'interno della p.lla 163 sub. 5 BCNC, resede a comune al sub. 8 e al sub.1. Per una corretta rappresentazione catastale dello stato di fatto è necessario

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

In fase di sopralluogo lo scrivente ha constatato che l'immobile non è abitato, non sussistono contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato dell'immobile è buono, le dotazioni come pavimenti, rivestimenti, rubinetteria, sanitari ecc... sono piuttosto datate ma ancora in buono stato, così gli infissi interni, sebbene le finestre non siano dotate di doppi vetri. Il fabbricato in cui è inserito l'appartamento è in buono stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'appartamento in oggetto ha in comune con la p.lla 163 sub.1, garage al piano terra di proprietà , il resede catastalmente identificato con p.lla 163 sub.5.

Ingresso vano scala e corte, catastalmente identificati con p.lla 163 sub.6, a comune con p.lla 163 sub.9, appartamento al piano primo di proprietà

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. L'immobile in oggetto risulta libero da qualsiasi gravame pregiudizievole, in particolare da privilegi, trascrizioni, canoni e livelli vantati da terzi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: lungo l'asse est-ovest

Altezza interna utile: m 3,40

Str. verticali: muratura ordinaria

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato

Pareti esterne ed interne: in muratura ordinaria con intonaco civile.

Pavimentazione interna: piastrelle in graniglia di marmo e pavimenti di marmo alla palladiana

Infissi esterni ed interni: persiane in legno, porte-finestre in vetro e legno, porte interne in legno

Scale: in marmo

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico e idrico standard, impianto termico a gas con termosifoni in ghisa, citofono.

Soffitta, cantina :soffitta con botola con accesso dal corridoio. Un ripostiglio di altezza m 2,40 al piano terra, un ripostiglio di altezza media m 1,72 al piano ammezzato, altro ripostiglio in lamiera nel giardino.

Dotazioni condominiali: ingresso al piano terra, scala d'accesso, resede antistante

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In occasione del sopralluogo, accompagnato dalla figlia dell' esecutata, Sig.ra , lo scrivente ha constatato che l'appartamento era completamente arredato ma apparentemente non abitato. A seguito di indagine effettuata presso l'agenzia delle Entrate, sede di Pontedera, non risultano contratti di locazione in capo all'appartamento in oggetto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/08/1997 al 14/05/2002		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PER LEGGE	10/08/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Livorno	28/03/1998	3603	2176
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di San Miniato	04/03/1998	17/305	
Dal 14/05/2002 al		atto divisione			

Importo: € 21.000,00

A favore di Banca Toscana Spa

Contro ~~_____~~

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Agenzia del Territorio di Livorno il 09/07/2010

Reg. gen. 13350 - Reg. part. 3085

Quota: 100

Importo: € 124.000,00

A favore di Monte dei Paschi di Siena SpA

Contro ~~_____~~

Rogante: DE CRESCENZO UGO

Data: 07/07/2010

N° repertorio: 13350

N° raccolta: 3085

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a Agenzia del Territorio di Livorno il 12/09/2019

Reg. gen. 14620 - Reg. part. 9953

Quota: 100

A favore di Monte dei Paschi di Siena SpA

Contro ~~_____~~

Oneri di cancellazione

Per quanto riguarda gli oneri di cancellazione, dovrà essere considerato un importo fisso di € 294,00 per il verbale di pignoramento. Per quanto riguarda invece l'ipoteca gravante sul bene, ad oggi non è possibile stimare l'importo esatto di cancellazione in quanto gli stessi oneri dovranno essere calcolati sul valore minimo di vendita.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Regolamento Urbanistico del comune di San Miniato, l'edificio in oggetto si trova nell'ambito delle "Aree della trasformazione ordinaria, aree di consolidamento del tessuto urbano, aree residenziali di consolidamento"

Per le Aree residenziali di consolidamento è prescritto quanto segue:

1. Per gli edifici residenziali esistenti indicati dal RU fra quelli di categoria 3*, sono consentiti gli interventi indicati all'art. 87 comma 1, lett. c) compreso una addizione funzionale una tantum di Sul fino ad un massimo di mq. 30 per ciascuna unità immobiliare abitativa esistente alla data di adozione del 2° RU, purché con tale addizione non vengano a costituirsi nuove unità immobiliari e purché non sia stata utilizzata interamente nel periodo di validità del 1° Regolamento Urbanistico. Tale addizione dovrà essere compatibile con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi.

Art. 87 Interventi edilizi ammessi sul patrimonio edilizio esistente

1. Gli interventi ammessi, in rapporto alla classificazione per categorie degli edifici sono i seguenti:

*c) Categoria 3: Edifici di valore irrilevante: - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; -

restauro e risanamento conservativo; - interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche; - ristrutturazione edilizia conservativa; - ristrutturazione edilizia ricostruttiva; - sostituzione edilizia; - ristrutturazione urbanistica; - addizione volumetrica; - verifiche obbligatorie: condizioni alla trasformazione ex articolo 130 e fattibilità geologica, idraulica e sismica ex articolo 141. 2. In tutti gli edifici esistenti ricadenti nelle categorie sopra definite, è ammesso il recupero a fini abitativi del sottotetto ai sensi della l.r. 5/2010, purché non in contrasto con eventuali caratteristiche di pregio architettonico dell'esistente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

AUTORIZZAZIONI RILASCIATE:

AUTORIZZAZIONE N. 20435 del 19/12/1956 per AMPLIAMENTO ABITAZIONE

AUTORIZZAZIONE N. 465 del 23/11/1961 per AMPLIAMENTO ABITAZIONE e MAGAZZINO SOTTOSTANTE

AUTORIZZAZIONE N. 299 del 12/06/1968 per AMPLIAMENTO FABBRICATO

AUTORIZZAZIONE N. 679 prot. 13476 del 16/10/1982 per COSTRUZIONE MURO DI CINTA

DIA N. 492 prot. 15757 del 03/06/2003 per OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA LOCALI AD USO GARAGE

DIA N.1081 prot. 36346 del 30/12/2003 per MODIFICHE TRAMEZZATURE INTERNE

Esiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, mentre non esiste corrispondenza fra l'elaborato planimetrico catastale e il progetto allegato all'ultima autorizzazione, per quanto riguarda l'esistenza di un muretto divisorio all'interno della p.lla 163 sub. 5 BCNC, resede a comune al sub. 8 e al sub.1. Detto muretto non è presente nell'elaborato planimetrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non si è a conoscenza di vincoli ed oneri condominiali



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via Dalmazia, 64, piano T-1
Trattasi di appartamento facente parte di un maggior fabbricato, con ingresso al piano terra, raggiungibile dalla via Dalmazia tramite resede a comune recintato. Dal portoncino si accede al vano scale a comune e alla scala che porta al piano primo. All'interno dell'appartamento un lungo corridoio lo percorre longitudinalmente e su questo si affacciano le porte di tutte le stanze che lo compongono: una camera matrimoniale con finestra che dà sulla facciata principale, un bagno con vasca, la cucina con ingresso sul terrazzo, un'altra camera da letto con finestra sul terrazzo e la sala in fondo al corridoio, con finestra sullo stesso terrazzo. Il ripostiglio, raggiungibile dall'ingresso comune, è formato da due locali di cui uno al piano terra e uno al piano ammezzato, è raggiungibile mediante piccola scala esclusiva, l'altezza è di m 1,74 ed è adibito a lavanderia. Un altro ripostiglio si trova al piano terra, è raggiungibile dal giardino laterale, a comune con il sub. 1. In detto ripostiglio si trova un forno a legna e la caldaia dell'impianto di riscaldamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 163, Sub. 8, Categoria A4 Valore di stima del bene: € 133.062,50

Preliminarmente è necessario definire la consistenza del fabbricato in oggetto: è stata presa in considerazione la superficie desunta dalla planimetria del Catasto Fabbricati e quella calcolata e verificata dallo scrivente in seguito ai rilievi effettuati sul posto nel corso delle operazioni peritali. Per quanto riguarda il calcolo delle superfici accessorie e non abitabili è stato adottato il parametro tecnico della superficie ragguagliata che assegna a queste un valore relativo (in percentuale) all'immobile d'appartenenza, vincolando le superfici considerate al valore della parte abitativa. I coefficienti di ragguaglio sono quelli forniti dal sistema "procedute.it" per la determinazione della consistenza degli immobili urbani.

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, lo scrivente ha adottato il criterio di stima sintetico comparativo (parametro tecnico €/m² per valore unitario a metro quadro di superficie commerciale) che prevede il raffronto del cespite indagato con altri beni dalle analoghe caratteristiche recentemente venduti in zona e nel libero mercato, con eventuali aggiunte e detrazioni per peculiari caratteristiche dell'immobile considerato. Le indagini di mercato sono state indirizzate verso due tipi di fonti:

- la prima cosiddetta "fonte indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate;
- la seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) ubicate in San Miniato.

Informazioni desunte da "fonti indirette"

Le fonti accreditate sono:

Borsinoimmobiliare.it—> i valori indicati per il primo semestre del 2019, per San Miniato, quotazioni medie riferite ad appartamenti di medio pregio, stato di conservazione normale, indicano 1.300 €/m².

Osservatorio immobiliare —> appartamenti da 4 o 5 vani, in fabbricato, in stato normale, in zona San Miniato alto a 1.600 €/m².

OMI dell'Agenzia del Territorio (primo semestre 2019): abitazioni civili in stato conservativo normale —> da 1.200 €/m² a 1.600 €/m².

La media delle cifre sopra riportate si aggira intorno a 1.430 €/m², in arrotondamento a 1400 €/m².

Indagine da "fonti fiduciarie"

Le indagini condotte mediante interviste a operatori del mercato locale, presso le agenzie più accreditate di San Miniato e dintorni, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di

offerta, nonché di valori di stima, hanno consentito di individuare i seguenti costi e valori:

Trovacasa : la valutazione media per appartamenti di 4/5 vani, in condizioni medie, in classe energetica bassa , si aggira intorno a 1150 €/m².

Agenzia Bruni: fornisce sul suo sito, per appartamenti con caratteristiche simili a quelle dell'immobile in oggetto in San Miniato, € 1250/m².

Agenzia Buggiani: fornisce sul suo sito prezzi medi di circa 1.270 €/m².

Agenzia Prisma: fornisce sul suo sito prezzi medi per San Miniato di circa 1.250 €/m²

Agenzia REmax: prezzo medio degli appartamenti in offerta di metratura intorno ai 100 m², in condizioni simili, si aggira intorno a 1050 €/m².

La media delle cifre sopra riportate si aggira intorno a 1.195 €/m², arrotondato a 1200 €/m². Operando una media fra i valori reperiti dalle due fonti, si perviene a una valutazione di 1300 €/m².

ELEMENTI CHE INCIDONO SUL VALORE DEI BENI

Caratteristiche estrinseche: la zona è prettamente residenziale, non ci sono servizi urbani nelle vicinanze, né servizi di quartiere, quali scuole primarie e secondarie, non ci sono esercizi commerciali, attrezzature sportive e di culto. C'è un giardino pubblico e un parcheggio in prossimità dell'abitazione. Il centro urbano non è nelle vicinanze .

Caratteristiche intrinseche: l'appartamento non è stato ultimamente ristrutturato, inoltre è disposto longitudinalmente lungo un corridoio con gli spazi mal distribuiti, gli impianti idrico, termosanitario ed elettrico sono quelli originari, gli infissi non hanno i doppi vetri, pertanto anche in mancanza di APE, si può presumere che l'appartamento si trovi in ultima classe energetica.

In presenza delle caratteristiche sopra descritte lo scrivente ritiene ragionevolmente di ridurre il prezzo al metro quadro ad € 1250.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Miniato (PI) - via Dalmazia ,64, piano T-1	105,38 mq	1.250,00 €/mq	€ 133.062,50	100,00%	€ 133.062,50
Valore di stima:					€ 133.062,50

Valore di stima: € 133.062,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 119.756,25

GIUDIZIARIE.it

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 28/02/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lazzereschi Fausto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - planimetria, mappa, elenco subalterni, elaborato planimetrico (Aggiornamento al 18/02/2019)
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 26/11/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - quotazioni immobiliari (Aggiornamento al 26/11/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - spese (Aggiornamento al 26/11/2019)

LOTTO UNICO

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via Dalmazia ,64, piano T-1**
 Trattasi di appartamento facente parte di un maggior fabbricato, con ingresso al piano terra, raggiungibile dalla via Dalmazia tramite resede a comune recintato. Dal portoncino si accede al vano scale a comune e alla scala che porta al piano primo. All'interno dell'appartamento un lungo corridoio lo percorre longitudinalmente e su questo si affacciano le porte di tutte le stanze che lo compongono: una camera matrimoniale con finestra che dà sulla facciata principale, un bagno con vasca, la cucina con ingresso sul terrazzo, un'altra camera da letto con finestra sul terrazzo e la sala in fondo al corridoio, con finestra sullo stesso terrazzo. Il ripostiglio, raggiungibile dall'ingresso comune, è formato da due locali di cui uno al piano terra e uno al piano ammezzato, è raggiungibile mediante piccola scala esclusiva, l'altezza è di m 1,74 ed è adibito a lavanderia. Un altro ripostiglio si trova al piano terra, è raggiungibile dal giardino laterale, a comune con il sub. 1. In detto ripostiglio si trova un forno a legna e la caldaia dell'impianto di riscaldamento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 163, Sub. 8, Categoria A4 Destinazione urbanistica: Secondo il Regolamento Urbanistico del comune di San Miniato, l'edificio in oggetto si trova nell'ambito delle "Aree della trasformazione ordinaria, aree di consolidamento del tessuto urbano, aree residenziali di consolidamento" Per le Aree residenziali di consolidamento è prescritto quanto segue: 1. Per gli edifici residenziali esistenti indicati dal RU fra quelli di categoria 3*, sono consentiti gli interventi indicati all'art. 87 comma 1, lett. c) compreso una addizione funzionale una tantum di Sul fino ad un massimo di mq. 30 per ciascuna unità immobiliare abitativa esistente alla data di adozione del 2° RU, purché con tale addizione non vengano a costituirsi nuove unità immobiliari e purché non sia stata utilizzata interamente nel periodo di validità del 1° Regolamento Urbanistico. Tale addizione dovrà essere compatibile con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi. Art. 87 Interventi edilizi ammessi sul patrimonio edilizio esistente 1. Gli interventi ammessi, in rapporto alla classificazione per categorie degli edifici sono i seguenti: *c) Categoria 3: Edifici di valore irrilevante: - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro e risanamento conservativo; - interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche; - ristrutturazione edilizia conservativa; - ristrutturazione edilizia ricostruttiva; - sostituzione edilizia; - ristrutturazione urbanistica; - addizione volumetrica; - verifiche obbligatorie: condizioni alla trasformazione ex articolo 130 e fattibilità geologica, idraulica e sismica ex articolo 141. 2. In tutti gli edifici esistenti ricadenti nelle categorie sopra definite, è ammesso il recupero a fini abitativi del sottotetto ai sensi della l.r. 5/2010, purché non in contrasto con eventuali caratteristiche di pregio architettonico dell'esistente.

Prezzo base d'asta: € 119.756,25

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 193/2019 DEL R.G.E.**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 119.756,25

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - via Dalmazia ,64, piano T-1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 163, Sub. 8, Categoria A4	Superficie	105,38 mq
Stato conservativo:	Lo stato dell'immobile è buono, le dotazioni come pavimenti, rivestimenti, rubinetteria, sanitari ecc... sono piuttosto datate ma ancora in buono stato, così gli infissi interni, sebbene le finestre non siano dotate di doppi vetri. Il fabbricato in cui è inserito l'appartamento è in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento facente parte di un maggior fabbricato, con ingresso al piano terra, raggiungibile dalla via Dalmazia tramite resede a comune recintato. Dal portoncino si accede al vano scale a comune e alla scala che porta al piano primo. All'interno dell'appartamento un lungo corridoio lo percorre longitudinalmente e su questo si affacciano le porte di tutte le stanze che lo compongono: una camera matrimoniale con finestra che dà sulla facciata principale, un bagno con vasca, la cucina con ingresso sul terrazzo, un'altra camera da letto con finestra sul terrazzo e la sala in fondo al corridoio, con finestra sullo stesso terrazzo. Il ripostiglio, raggiungibile dall'ingresso comune, è formato da due locali di cui uno al piano terra e uno al piano ammezzato, è raggiungibile mediante piccola scala esclusiva, l'altezza è di m 1,74 ed è adibito a lavanderia. Un altro ripostiglio si trova al piano terra, è raggiungibile dal giardino laterale, a comune con il sub. 1. In detto ripostiglio si trova un forno a legna e la caldaia dell'impianto di riscaldamento.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it