

TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. /////, nell'Esecuzione Immobiliare 204/2022 del R.G.E.

promossa da

/////

Codice fiscale: /////

Nata a ///// il /////

contro

/////

Codice fiscale: /////

VIA /////, /

///// - /// (//)

Nata a ///// il /////



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità	3
Confini	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Patti.....	5
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.....	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 204/2022 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 71.400,00	12

INCARICO

All'udienza del 27/01/2023, il sottoscritto Geom. //, con studio in // - // - // (//), email //, PEC //, Tel. //, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/01/2023 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 Pisa (PI) - Via Aurelia Sud, 32, piano T-1

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione con resede e annesso esclusivi.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Aurelia Sud, 32, 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

TITOLARITÀ

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

- // (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: //
VIA //, //
// - // (//)
Nata a // il //

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

- // (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità abitativa confina a nord, con proprietà del signor //, ad est e a sud con proiezione su area esterna comune, ad ovest con proiezione su resede esclusivo di proprietà dei signori //, salvo se altri.

Il giardino e l'annesso esclusivi, confinano ad ovest proprietà del //, e nord ed est con area esterna

comune di altra proprietà, a sud in parte con proprietà dei signori ////////// e in parte con proprietà signor //////////, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	146,41 mq	1	146,41 mq	2,82 m	1
Scale e ballatoio	10,90 mq	0,3	3,27 mq	0,00 m	T-1
Giardino	427,34 mq	0,02	8,55 mq	0,00 m	T
Annesso forno a legna	8,70 mq	0,50	4,35 mq	2,83 m	T
Totale superficie convenzionale:			162,58 mq		
Incidenza condominiale:			0,00		%
Superficie convenzionale complessiva:			162,58 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al ventennio il fabbricato del quale fanno parte i beni oggetto di pignoramento, risultava individuato al Catasto Terreni del Comune di Pisa nel foglio 117, particella 3 con superficie di mq 12.435.

Con tipo di frazionamento-mappale del 12/05/2006, protocollo n. PI0056302, in atti dal 12/05/2006 (n. 56302.1/2006) dalla particella 3 (fabbricato rurale) è stata originata, tra le altre, la particella 162 della superficie di 4.395 mq con qualità ente urbano per il trasferimento al Catasto Fabbricati.

Con successivo tipo mappale del 10/12/2009, protocollo n. PI0236742, in atti dal 10/12/2009 (n. 236742.1/2009), alla particella 162 sono state accorpate le particelle 175 e 177, aumentando la superficie della 162 a 4.505 mq.

Con denuncia di nuova costituzione del 29/06/2006, protocollo n. PI0075856, in atti dal 29/06/2006 (n. 1247.1/2006), è stata censita al Catasto fabbricato una porzione dell'unità immobiliare come subalterno 3 della particella 162 foglio 117. Successivamente, con denuncia di variazione per frazionamento e fusione del 09/07/2014, protocollo n. PI0115716, in atti dal 09/07/2014 (n. 64302.1/2014), il sub 3 veniva soppresso originando il sub 29 (nel quale risultava ricompreso il soppresso sub 3 e porzione del soppresso sub 26).

Con denuncia di variazione per frazionamento e fusione del 28/04/2015, protocollo n. PI0036880, in atti dal 28/04/2015 (n. 9709.1/2015), il sub 29 veniva soppresso originando il sub 32 particella 162 del foglio 117 graffato al sub 4 della particella 80 del foglio 116 (nel quale risultava ricompreso il soppresso sub 29, porzione del soppresso sub 13, porzione del soppresso sub 31 e porzione del soppresso sub 3 della particella 80 foglio 116), assumendo definitivamente la consistenza attuale (All. 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
	117	162	32	1	A4	2	7,5	171 mq	553,9 €	T-1	F. 116, part 80, sub 4

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale in atti risulta conforme allo stato di fatto.

Si precisa che l'identificativo corretto in banca dati è il seguente: **foglio 117 particella 162 sub 32 graffata al foglio 116 particella 80 sub 4**

PATTI

I beni oggetto di esecuzione sono **gravati da vincolo a favore della "Direzione Regionale Beni Culturali Toscana"**. In particolare ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 59 e seguenti del D.lgs. n. 42 del 2004, il bene risulta soggetto al regime della prelazione di cui alle citate norme, in quanto bene culturale soggetto al vincolo notificato in data 24/12/2008, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 30/03/2009 al n. 3913 di particolare.

Si ricorda, come meglio esposto nel paragrafo relativo alla provenienza ventennale, che nella relazione notarile, è indicato che non risulta trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa l'atto di avveramento della condizione sospensiva conseguente alla compravendita del 29/07/2015 rep. 4752.

Gli immobili appartenenti al nucleo abitativo denominato "Poggio al Lupo" sono stati sottoposti a procedura di verifica dell'interesse culturale, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004, a seguito del quale in data 24/12/2008, il Ministero per i beni e le attività culturali - Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici, ha notificato il provvedimento di tutela con il Decreto n. 195/2009 nel quale viene dichiarato "di interesse culturale" solo l'edificio principale di cui fa parte l'unità pignorata.

Nell'atto di provenienza, al quale per completezza si rimanda interamente, è indicato che con provvedimento della Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Toscana del Ministero per i beni e le Attività Culturali n. 391/2009 del 30/09/2009, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 13/11/2009 al n. 13376 di particolare, era stata autorizzata l'alienazione dell'immobile denominato "Edificio principale del Podere Poggio al Lupo" con le seguenti prescrizioni e condizioni:

A) L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 commi 4 e 5 del D. Lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni. In particolare, per quanto riguarda le misure di conservazione programmate è prescritto che oltre il restauro della copertura, dovranno interessare progettualmente l'intero edificio mediante la realizzazione di un progetto di restauro organico e coordinato con particolare attenzione agli adeguamenti impiantistici e tecnologici e alla conservazione delle finiture materiche.

B) In relazione alle condizioni di fruizione pubblica dell'immobile, tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso, è stato stabilito che le destinazioni d'uso dovranno essere compatibili con la morfologia dell'edificio la cui conoscenza non può prescindere da un corretto rilievo e da un'approfondita indagine storica.

C) L'immobile non potrà essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. Ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in pessimo stato di conservazione (vedi All. 3) con diffusi fenomeni di infiltrazione dalla copertura con conseguente deterioramento degli intonaci interni. Le facciate esterne presentavano diffusi segni di deterioramento degli intonaci e in alcuni punti la tinteggiatura esterna risultava molto usurata. Le gronde della copertura, in travicelli di legno e mezzane in laterizio, sono in pessimo stato e addirittura su ogni lato dell'edificio è stato necessario metterle in sicurezza con sottopiani per impedire la caduta a terra di materiale pericolante. Sulla maggior parte del perimetro di copertura mancano completamente le canale di gronda e i relativi discendenti. Nell'area esterna la recinzione in pali e rete che ne delimita la proprietà, risulta fatiscente a causa della marcescenza dei pali di sostegno e conseguente cedimento della rete, l'annesso ad uso forno a legna è in mediocre stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare gode di diritti comuni sulle seguenti aree scoperte:

- resede esterno comune censito con il sub 24 particella 162 del foglio 117 (area comune ai sub 27, 28, 32, 23 e 34);
- resede esterno comune censito con il sub 30 particella 162 del foglio 117 (area comune ai sub 27, 28 e 32).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come risulta dal titolo di provenienza, contestualmente all'acquisto dell'immobile da parte della debitrice, è stata costituita servitù di passaggio di tubazioni e posizionamento impianto di depurazione a favore dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione e a carico del bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa nel foglio 117 particella 162 subalterno 34.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato principale di cui fa parte l'unità pignorata si sviluppa su tre piani fuori terra ed è stato realizzato in muratura mista di laterizio e pietra intonacato al civile (vedi All. 3).

I solai sono in parte del tipo acciaio e laterizio intonacati e in parte in travi e travicelli di legno e mezzane in laterizio; le gronde della copertura sono in travicelli di legno e sovrastante laterizio. La copertura è del tipo a padiglione con manto in tegole di cotto del tipo coppi ed embrici.

L'appartamento ha accesso al piano terreno dalla via Aurelia e attraverso i resedi comuni (subalterni 24 e 30).

L'unità abitativa posta al piano primo e accessibile attraverso scala esterna e ballatoio esclusivi, è composta da un ampio ingresso in soggiorno cucina, due disimpegni, un bagno, due ripostigli e quattro camere.

Gli infissi interni sono in legno tamburato verniciato; le finestre e gli infissi esterni sono in alluminio color bianco con vetri camera. All'esterno sono presenti telai in alluminio bianchi con zanzariere. I pavimenti e i rivestimenti di cucina e bagno sono in piastrelle di ceramica.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e presenta segni di manomissione: alcuni fili sono scoperti e mancano completamente interruttori e prese.

L'impianto di riscaldamento è inesistente, mentre per l'acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico (posto all'interno del bagno).

Si accede ad un'area esterna esclusiva adibita a giardino attraverso un cancello carrabile posto sul lato ovest dell'area. Il giardino è delimitato da recinzione in pali di legno e rete in cattivo stato di manutenzione. L'area risulta in stato di abbandono con diffusa vegetazione spontanea. All'interno del giardino è presente un vecchio manufatto in muratura adibito a forno a legna. Sul lato est in aderenza al forno vi è una piccola tettoia realizzata in materiali leggeri destinata alla rimozione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risultava disabitata con all'interno beni mobili di proprietà dell'esecutata. Il sottoscritto ha effettuato l'interrogazione dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate dalla quale è emerso che non risultano contratti registrati a carico dell'unità immobiliare (Allegato 5).

PROVENIENZE VENTENNALI

Come riportato nella relazione notarile redatta dal Notaio //, aggiornata al 18/11/2022, gli immobili risultano di proprietà per l'intero della signora //, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

- alla signora //, nata a Livorno il 25/02/1968, codice fiscale //, i beni sono pervenuti per acquisto dall'Università di Pisa con atto di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del Notaio // in data 29/07/2015, rep. n. 4752 racc. n. 3642, registrato a Livorno il 07/08/2015 al n. 6681 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 10/08/2015 al n. 8656 di particolare;

Il Notaio che ha redatto la relazione ha precisato che non risulta trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa l'atto di avveramento della condizione sospensiva.

- all'Università di Pisa, unitamente a maggior consistenza, in virtù di atto di trasferimento a titolo gratuito, ai sensi dell'art. 2 della legge n. 136 del 2 aprile 2001, protocollo n. 14209/04 in data 08/07/2004, registrato a Pisa il 29/07/2004 al n. 100266 tra l'Ing. Pierluigi Di Blasio, in qualità di Responsabile della Sezione Staccata di Pisa, della Filiale Toscana dell'Agenzia del Demanio, e il Direttore Amministrativo dell'Università di Pisa, e con successivo atto di trasferimento a titolo gratuito integrativo protocollo n. 343/06, ricevuto dal Dott. Maurizio Ramirez, funzionario dell'Agenzia del Demanio Filiale Toscana, in data 03/04/2006, registrato a Firenze il 20/04/2006 al n. 1187 e trascritto a Pisa il 05/05/2006 al n. 6006 di particolare;

- in esecuzione della Legge 21 febbraio 1963 n. 491, il Demanio dello Stato (Amministrazione dei beni demaniali già in dotazione alla Corona), con atto del 23/11/1967 rep. n. 443, registrato a Pisa il 14/02/1968 al n. 399, Vol. n. 244 e trascritto a Pisa e a Livorno il 27/02/1968, rispettivamente al n. 1577 di particolare e al n. 1231 di particolare, aveva concesso detti beni in uso gratuito e perpetuo all'Università di Pisa.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

La relazione notarile indica che alla data del 16/11/2022, a carico dei beni pignorati risultavano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca giudiziale iscritta presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Pisa, in data 24/11/2017 al n. 3593 di particolare, in forza di sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Livorno in data 05/09/2017, rep. 84/2016, per complessivi Euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero) di cui Euro 31.621,02 (trentunomilaseicentoventuno virgola zero due) per capitale ed Euro 8.378,98 (ottomilatrecentosettantotto virgola novantotto) per spese, a favore della signora //, nata a //, codice fiscale: // contro //, nata a //, codice fiscale // per la quota di proprietà 1/1;

- vincolo a favore della "Direzione Regionale Beni Culturali Toscana", costituito con atto amministrativo dalla Direzione Regionale dei Beni Culturali Toscana, con sede in Firenze, rep. n. 571/2008, trascritto a Pisa il 30/03/2009 al n. 3913 di particolare, a favore della Direzione Regionale Beni Culturali Toscana, con sede in Firenze 94090920482 e contro Università di Pisa con sede in Pisa, codice fiscale 80003670504, gravante i subalterni 1, 2 e 3 (da cui deriva il sub 32) della particella 162 del foglio 117.

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso immobiliare denominato "Poggio al Lupo" è ricompreso in area "Edifici esistenti ed aree di pertinenza" ricompreso nel 2° Piano di Gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano, approvato dal Consiglio Direttivo dell'Ente Parco Regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli. Tale area è regolamentata dalle

Norme Tecniche di Attuazione del suddetto Piano di Gestione, nel quale il podere, di cui fa parte l'unità immobiliare, risulta schedato come Unità edilizia n. 26-Allegato G.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato principale e il piccolo annesso adibito a forno a legna, sono stati edificati in epoca antecedente al 01/09/1967.

Il sottoscritto ha provveduto ad accertare, attraverso l'acquisizione delle riprese aeree eseguite dell'Istituto Geografico Militare datate 30/06/1965, l'effettiva preesistenza degli edifici di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione (Allegato 4).

Nella scheda n. 26 allegata al Piano di Gestione dell'Ente Parco Regionale, viene indicato il complesso è stato edificato tra il 1700 e il 1800.

A seguito delle istanze di accesso agli atti inoltrate presso l'Ente Parco Regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli sono stati acquisiti i seguenti documenti:

- Provvedimento n. 209/2013 rilasciato in data 05/11/2013, quale Nulla Osta per il cambio di destinazione d'uso senza opere da rurale a residenziale;
- Pratica n. 133/2015 del 02/04/2015 presentata il 27/03/2015, per Nulla Osta all'adeguamento e sostituzione di recinzioni interne ad area pertinenziale degli edifici, per la quale con protocollo n. 4058 del 17/04/2015 veniva data comunicazione di avvio del procedimento del silenzio assenso. In mancanza di successive comunicazioni, dalla data del 02/05/2015, l'avvio del procedimento si è convertito in Nulla Osta;
- Provvedimento n. 15/2016 rilasciato in data 08/06/2016, quale Nulla Osta per la realizzazione di nuovo impianto per l'allontanamento e smaltimento di reflui civili;
- Provvedimento n. 334/2016 rilasciato in data 07/12/2016, quale Nulla Osta per la realizzazione delle opere a variante del precedente Nulla Osta n. 15/2016.

A seguito delle istanze di accesso agli atti inoltrate presso il Comune di Pisa sono stati acquisiti i seguenti documenti:

- Comunicazione di intervento urgente per la messa in sicurezza di strutture lignee della copertura prot. n. 3522 del 12/08/2010 alla quale, come prevedeva l'art. 12 del Regolamento Edilizio, nei 7 giorni successivi non ha seguito trasmissione ne' di perizia descrittiva degli interventi eseguiti, ne' Denuncia di Inizio Attività relativa agli interventi urgenti;
- Autorizzazione paesaggistica n. 121 del 30/05/2015 rilasciata dal Comune di Pisa (prot. n. 1360 del 07/05/2015), per l'adeguamento e sostituzione di recinzioni interne ad area pertinenziale degli edifici;
- CILA prot. n. 79001 del 14/10/2016 presentata presso il Comune di Pisa pratica n. 3934/2016, per la realizzazione di nuovo impianto per l'allontanamento e smaltimento di reflui civili;
- Autorizzazione paesaggistica n. 21 del 15/02/2017 rilasciata dal Comune di Pisa (prot. n. 4595 del 15/12/2016), per la realizzazione di vano tecnico necessario al depuratore.

Nessuna delle pratiche sopra elencate include grafici che rappresentino graficamente l'unità immobiliare utili per poter accertare la corrispondenza con lo stato di fatto.

L'unico documento acquisito nel quale l'unità immobiliare risulta rappresenta graficamente, è la planimetria catastale attualmente in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Pisa.

Durante il sopralluogo il sottoscritto ha effettuato un rilievo dettagliato con misure dirette e successiva restituzione grafica. Dal confrontando tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica catastale, non sono emerse difformità.

E' stata rilevata la presenza, nell'area esterna esclusiva, di una tettoia in legno con copertura in lastre di vetroresina in adiacenza al forno in muratura, la quale non risulta autorizzata e pertanto sarà destinata allo smontaggio e rimozione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo, l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, non risulta costituito in condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Aurelia Sud, 32, piano T-1
Appartamento per civile abitazione con resede e annesso esclusivi.
Identificato al catasto Fabbricati:
- Fg. 117, Part. 162, Sub. 32, Zc. 1, Categoria A4, Graffato al Fg. 116, Part. 80, Sub. 4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Sulla base di tutto quanto sopra esposto, delle caratteristiche accertate, dello stato di manutenzione del bene, a seguito di ricerca di atti di compravendita recenti aventi ad oggetto immobili con destinazione e caratteristiche simili ubicati nelle vicinanze di quello oggetto di stima, viste le quotazioni immobiliari OMI riferite al secondo semestre 2022 e le quotazioni del borsino immobiliare FIMAA, si valuta il bene in ragione di €/mq 520,00, pertanto:

$$\text{mq } 162,58 \times \text{€/mq } 520,00 = \text{€ } 84.541,60$$

Per la rimozione e smaltimento della tettoia leggera presente in aderenza al forno a legna, si stima che sia necessaria una spesa complessiva di circa € 500,00 che si detraggono al valore di stima, pertanto:
 $\text{€ } 84.541,60 - \text{€ } 500,00 = \text{€ } 84.041,60$

Per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si reputa di applicare un ulteriore deprezzamento del 15%:
 $\text{€ } 84.041,60 \times 0,85 = \text{€ } 71.435,36$

Ai diritti pignorati corrisponde pertanto il valore di: € 71.435,36 che si arrotondano ad € 71.400,00 (Euro settantunomilaquattrocento/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pisa (PI) - Via Aurelia Sud, 32, piano T-1	162,58 mq	520,00 €/mq	€ 84.541,60	100,00%	€ 84.541,60
Valore di stima:					€ 84.541,60

Valore di stima: € 84.541,60



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per romozione superfetazioni non autorizzate	500,00	€
Per assenza di garanzia	12606,24	€
Arrotondamento	35,36	€

Valore finale di stima: € 71.400,00

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.

Pisa, li 18/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. //////////

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure catastali storiche
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetrie catastali e elaborato planimetrico
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Altri allegati - Copia foto aerea IGM 1965
- ✓ N° 5 Altri allegati - Risposta Agenzia delle Entrate – Anagrafe Tributaria
- ✓ N° 6 Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ N° 7 Altri allegati - Avviso di sopralluogo e ricevute di trasmissione della perizia alle parti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Aurelia Sud, 32, piano T-1
Appartamento per civile abitazione con resede e annesso esclusivi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 162, Sub. 32, Zc. 1, Categoria A4, Graffato al Fg. 116, Part. 80, Sub 4.

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

Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare denominato "Poggio al Lupo" è ricompreso in area "Edifici esistenti ed aree di pertinenza" ricompreso nel 2° Piano di Gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano, approvato dal Consiglio Direttivo dell'Ente Parco Regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli. Tale area è regolamentata dalle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto Piano di Gestione, nel quale il podere, di cui fa parte l'unità immobiliare, risulta schedato come Unità edilizia n. 26-Allegato G.

Prezzo base d'asta: € 71.400,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 204/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.400,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pisa (PI) - Via Aurelia Sud, 32, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 162, Sub. 32, Zc. 1, Categoria A4, Graffato al Fg. 116, Part. 80, Sub 4.	Superficie	162,58 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in pessimo stato di conservazione (vedi All. 3) con diffusi fenomeni di infiltrazione dalla copertura con conseguente deterioramento degli intonaci interni. Le facciate esterne presentavano diffusi segni di deterioramento degli intonaci e in alcuni punti la tinteggiatura esterna risultava molto usurata. Le gronde della copertura, in travicelli di legno e mezzane in laterizio, sono in pessimo stato e addirittura su ogni lato dell'edificio è stato necessario metterle in sicurezza con sottopiani per impedire la caduta a terra di materiale pericolante. Sulla maggior parte del perimetro di copertura mancano completamente le canale di gronda e i relativi discendenti. Nell'area esterna la recinzione in pali e rete che ne delimita la proprietà, risulta fatiscente a causa della marcescenza dei pali di sostegno e conseguente cedimento della rete, l'annesso ad uso forno a legna è in mediocre stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione con resede e annesso esclusivi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it