

TRIBUNALE DI PISA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Benvenuti Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 218/2024 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:

Codice fiscale: B



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	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti	9
Elenco degli allegati al presente perizia.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 218/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 47.000,00	13

All'udienza del 11/04/2025, il sottoscritto Dott. Agr. Benvenuti Giovanni, con studio in Via Harry Bracci Torsi, 67 - 56121 - Pisa (PI), email studiobenvenutipoli@gmail.com, PEC g.benvenuti@epap.conafpec.it, Tel. 050 46430, Fax 050 46430, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Strada Provinciale Francesca 508 - fraz. Montecalvoli, piano T-1

Appartamento di abitazione di tipo popolare facente parte di un più ampio fabbricato sviluppato su due piani fuori terra.

Composto al piano terreno da ingresso, vano scala e un piccolo vano sottoscala accessibile dall'esterno oltre a un resede scoperto adiacente alla facciata ovest del fabbricato; al piano primo da ingresso-disimpegno, bagno, cucina e due vani utili.

Costituisce pertinenza dell'appartamento un appezzamento di terreno ortivo di circa 78 metri quadrati in stato di abbandono.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Strada Provinciale Francesca 508 - fraz. Montecalvoli, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il certificato sostitutivo ex art. 567 c.p.c. redatto dal notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 18 dicembre 2024 e depositato dal creditore procedente (Rif. "1"), è sostanzialmente completo. Nel corso delle operazioni peritali le informazioni contenute nel certificato sono state ulteriormente integrate dal sottoscritto con visure ipotecarie (Rif. da "4" a "6") e catastali (Rif. da "8" a "11")

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] N (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Al momento della stipula dell'atto di acquisto dei beni oggi staggiti i signori [REDACTED] e [REDACTED], nati entrambi in [REDACTED], dichiararono di essere tra loro coniugati in regime di comunione legale secondo il regime patrimoniale vigente nel loro paese di origine e così ancora oggi risultano identificati nell'intestazione catastale dei beni staggiti.

CONFINI

L'intero compendio pignorato è confinato da Strada Provinciale Francesca, Consorzio Idraulico di IV Categoria, [REDACTED], s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento di abitazione	84,00 mq	84,00 mq	1,00	84,00 mq	2,99 m	T-1
Terreno ortivo	78,00 mq	78,00 mq	0,10	7,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				91,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,80 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Le variazioni catastali subite dal compendio a decorrere dal ventesimo anno anteriore al pignoramento sono precisate nella risposta al quesito sulla "Provenienza Ventennale".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	372	3		A4	2	7,0 vani	84 mq	392,25 €	T-1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
23	371				Seminativo arborato	3	00 00 78 mq	0,26 €	0,16 €	

Corrispondenza catastale

Si precisa che la particella 372, composta dal fabbricato e da una piccola area scoperta ad esso graffata, risulta rappresentata nella mappa catastale in modo errato.

Di regola sulla mappa catastale le aree occupate dai fabbricati sono retinate in grigio, mentre le aree scoperte rimangono senza retinatura, individuate solo dalla linea perimetrale che le delimita. In questo caso l'area su cui insiste il fabbricato risulta bianca mentre l'area scoperta graffata al fabbricato è retinata in grigio (Doc. "A").

PRECISAZIONI

Al momento del primo sopralluogo la signora [REDACTED] ha informato il sottoscritto che il marito [REDACTED] non vive più nella casa pignorata, ma dal certificato di stato di famiglia rilasciato dall'Ufficio di Anagrafe del Comune di Santa Maria a Monte in data 11 settembre 1025 risulta che tutti i membri della famiglia [REDACTED], composta dai coniugi e due loro figli, è ancora residente all'indirizzo di via Francesca 508, ossia nella casa staggità (Doc. "E").

PATTI

Dalle indagini effettuate e dalla lettura degli atti di provenienza non sono emersi patti rilevanti ai fini di un trasferimento degli immobili attinenti alla presente procedura.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento pignorato è in condizioni mediocri di conservazione e manutenzione, con presenza di umidità e sviluppo di muffa sulle pareti.

La signora [REDACTED] ha precisato che in caso di pioggia si verificano spesso infiltrazioni di acqua attraverso gli infissi in alluminio installati sulla facciata ovest del fabbricato.

Come già precisato il terreno ortivo che correde l'appartamento è in stato di abbandono (Doc. "C").

PARTI COMUNI

Ad eccezione delle parti dell'edificio necessarie all'uso comune di cui al punto 1 dell'articolo 1117 del c.c., non ci sono altre parti a comune con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle indagini effettuate non è emersa l'esistenza di servitù, né di censi, né di livelli, né di usi civici pertinenti ai beni staggiti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La porzione di fabbricato di cui fa parte l'appartamento staggito ha pianta pressoché rettangolare ed è edificata su una stretta fascia di terreno di larghezza variabile da un minimo di circa 3,60 metri a un massimo di circa 4,40 metri, racchiusa tra l'argine del canale Usciana e la strada provinciale Francesca.

La costruzione, realizzata in muratura ordinaria, è dotata di tetto a padiglione tre falde: due laterali contrapposte sui lati nord e sud e la terza triangolare in corrispondenza della fronte ovest dell'edificio. Il manto di copertura è costituito da tegole di tipo marsigliese.

Tutte le murature, interne ed esterne, sono intonacate al civile.

I pavimenti sono in massima parte realizzati con mattonelle di grès porcellanato.

Gli infissi interni sono in legno. Quelli esterni sono in parte in legno e vetro e in parte in alluminio anodizzato e vetro. Le finestre che si affacciano sulla strada sono munite di persiane in legno. La porta di ingresso all'appartamento è munita di persiana metallica verniciata.

Il varco di ingresso al piccolo vano sottoscala è privo di infisso.

L'appartamento è munito di impianti elettrico, idrosanitario e di riscaldamento. Sulla falda sud del tetto sono installati pannelli fotovoltaici.

Sull'area scoperta graffata all'appartamento è presente un gazebo realizzato con struttura metallica tubolare e coperto da un telone impermeabile, di cui non è stato reperito un provvedimento autorizzativo e che pertanto è da ritenersi destinato alla demolizione.

L'accesso al compendio dalla Strada Provinciale Francesca avviene mediante un cancello metallico che immette sul resede scoperto che correde l'appartamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

La signora [REDACTED] ha dichiarato che nella casa risiede attualmente lei stessa con due figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Al ventennio anteriore al pignoramento i beni oggi staggiti erano di proprietà della signora [REDACTED] per acquisto fattone in data 4 novembre 1985 con atto ai rogiti del notaio Martini rep. n. 208225 trascritto a Pisa il 26 novembre 1985 al n. 7836 di particolare (Riff. "1", "10" e "11").



Il compendio risultava così censito:

- quanto all'appartamento al Catasto Fabbricati nel foglio 23 dal mappale 372 sub 3 di categoria A/4 di 2^a classe con la consistenza di vani 4,5= (Rif. "10"),
- quanto al terreno destinato a orto al Catasto Terreni nel foglio 23 dalla particella 371 di qualità seminativo arborato di 3^a classe con la consistenza di mq 78 (Rif. "11").

Con variazione catastale prot. PI0086098 del 17 settembre 2015 all'unità immobiliare mappale 372 sub 3 fu attribuita la nuova consistenza di 5 vani, rimanendo invariate la categoria e la classe.

Con atto di compravendita De Crescenzo 29 gennaio 2016 rep. 129281 il compendio fu acquistato in regime di comunione legale dei beni dagli odierni esegutati signori [REDACTED] e [REDACTED] ana (Doc. "D").

Infine, con variazione catastale prot. PI0057041 del 6 luglio 2016 la consistenza dell'unità immobiliare 372 sub 3 fu elevata a 7 vani, rimanendo ancora invariate la categoria e la classe.

Nessuna ulteriore variazione è avvenuta dopo il pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalla certificazione notarile depositata dal creditore procedente (Rif. "1") e dall'aggiornamento effettuato in data 1° ottobre 2025 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa (Riff. "4" e "5"), risulta che i beni oggetto della presente perizia sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta a Pisa il 3 febbraio 2016 al n. part. 252 a garanzia del complessivo importo di € 168.000,00 di cui € 84.000,00 per capitale a favore della [REDACTED] c [REDACTED] (con domicilio ipotecario eletto in Pisa - lungarno Pacinotti n.c. 8) e contro entrambi gli esegutati. Derivante da atto di concessione di mutuo fondiario del 29 gennaio 2016 ai rogiti del notaio De Crescenzo di Castelfranco di Sotto rep. n. 129282=.
- Ipoteca giudiziale iscritta a Pisa il 5 maggio 2021 al n. part. 1377 a garanzia del complessivo importo di € 15.000,00 di cui € 9.315,96 per capitale a favore di [REDACTED] (rappresentata dall'avv. [REDACTED] domiciliato a Reggio Emilia in via Pansa n.c. 1) e contro il solo [REDACTED]. Derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pisa rep. n. 335/2020 in data 24 febbraio 2020=. Grava solo l'unità immobiliare distinta dal mappale 372 sub 3=.
- Pignoramento immobiliare (atto rep. n. 5583 notificato da UNEP/Tribunale di Pisa in data 9 novembre 2024) trascritto a Pisa il 9 dicembre 2024 al n. part. 17294 a favore di [REDACTED] con sede in Conegliano (TV) e contro entrambi gli esegutati.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Regolamento Urbanistico del Comune di Santa Maria a Monte il compendio staggito ricade nella UTOE n. 5 Montecalvoli "Subsistema degli insediamenti urbani a prevalente funzione residenziale - Tessuto urbano di formazione recente" disciplinato dall'art. 36 delle N.T.A. (Rif. "16").

La costruzione dell'unità immobiliare staggita è avvenuta in epoca anteriore al 1° settembre 1967 (Doc. "D"). Successivamente, prima dell'acquisto da parte degli attuali esecutivi avvenuto il 25 gennaio 2016, l'unità immobiliare è stata oggetto dei seguenti interventi edilizi:

- 1) rialzamento del tetto autorizzato con licenza edilizia n. 480 del 17 marzo 1971 (Rif. "13");
- 2) piccole modifiche interne e di prospetto come da autorizzazione edilizia n. 42/1986 del giorno 8 maggio 1986 (pratica edilizia n. 227/1985) e successiva variante n. 1/1986 del 29 dicembre 1986 (contrassegnata con gli stessi numeri di autorizzazione e di pratica). In data 22 maggio 1987, dopo l'ultimazione dei lavori, il Comune ha preso atto che le prescrizioni e le modalità esecutive fissate all'atto del rilascio della concessione erano state adempiute ha espresso parere favorevole alla dichiarazione di abitabilità del fabbricato (Riff. "14" e "15").

Al sopralluogo effettuato nel corso delle operazioni peritali è emerso che l'unità immobiliare è sostanzialmente conforme all'elaborato di progetto di cui alla variante n. 1/1986.

Sull'area scoperta graffata all'appartamento è presente un gazebo realizzato con struttura metallica tubolare e coperto da un telone impermeabile, di cui non è stato reperito un provvedimento autorizzativo e che pertanto è da ritenersi destinato alla demolizione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'appartamento staggito costituisce porzione di un fabbricato complessivamente composto da quattro unità immobiliari, privo di regolamento e di amministratore condominiale.



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

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Strada Provinciale Francesca 508 - fraz. Montecalvoli, piano T-1

Appartamento di abitazione di tipo popolare facente parte di un più ampio fabbricato sviluppato su due piani fuori terra. Composto al piano terreno da ingresso, vano scala e un piccolo vano sottoscala accessibile dall'esterno oltre a un resede scoperto adiacente alla facciata ovest del fabbricato; al piano primo da ingresso-disimpegno, bagno, cucina e due vani utili. Costituisce pertinenza dell'appartamento un appezzamento di terreno ortivo di circa 78 metri quadrati in stato di abbandono.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 372, Sub. 3, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 371, Qualità Seminativo arborato

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

La stima è stata effettuata sulla base dei prezzi dichiarati in quattro atti di compravendita stipulati nell'arco di circa dieci mesi (tra il novembre 2020 e il settembre 2021) che hanno interessato altrettante unità immobiliari censite in categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare) come l'appartamento staggito (RIF. "7"). I quattro atti sono stati individuati mediante apposita indagine effettuata negli atti del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa.

Gli immobili di riferimento, ricadenti nei fogli di mappa 23 e 33 del Comune di Santa Maria a Monte, sono tutti ubicati nella frazione di Montecalvoli in prossimità della strada provinciale Francesca entro un raggio di circa 300 metri in linea d'aria dal compendio staggito.

Il valore unitario di stima è stato calcolato per metro quadrato di superficie convenzionale, utilizzando come tale la "superficie catastale" di cui al DPR 23 marzo 1998 n. 138 opportunamente maggiorata per gli appartamenti dotati di pertinenze non computate nel calcolo delle loro superfici catastali (Rif. "9").

I prezzi delle compravendite di riferimento sono stati dapprima temporalmente omogeneizzati utilizzando come coefficienti di omogeneizzazione le medie aritmetiche delle quotazioni semestrali O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) delle unità immobiliari della zona "Suburbana E1" del Comune di Santa Maria a Monte in cui ricade la frazione di Montecalvoli. L'omogeneizzazione e conseguentemente la stima sono riferite al 2° semestre 2024 cui sono relative le più recenti quotazioni pubblicate dall'OMI.

Data (aa mm gg)	Notaio (repertorio)	Trascrizione (Reg.Part.)	Comune	Foglio	Mappali	Qualità	Superfici catastali (mq)	Superfici convenzionali (mq)	Prezzo dichiarato (€)	Medie delle quotazioni OMI riferite alle epoche di stipula	Media delle quotazioni OMI riferite al 2° sem 2024	Prezzi dichiarati aggiornati al 2° sem 2024 (€)	Valore medio ponderato (€/mq)
												$= (J/K * L)$	$= (M/TOT / ITOT)$
23 11 2020	Casarosa rep. 32809	13697/2020	Santa Maria a Monte	33	111 sub 6	A/4	166	166	170.000,00	1225	1200	166.530,61	769,10
					111 sub 5	C/6	19	10					
20 07 2021	Casarosa rep. 33660	11909/2021	Santa Maria a Monte	33	107 sub 4	A/4	132	132	140.000,00	1225	1200	137.142,86	
					107 sub 5	C/2	24	6					
29 07 2021	Calderoni rep. 14556	11763/2021	Santa Maria a Monte	23	374 sub 1 graff. a 842	A/4	104	104	35.000,00	1225	1200	34.285,71	
29 09 2021	Casarosa rep. 33851	14340/2021	Santa Maria a Monte	33	640	A/4	187	187	130.000,00	1225	1200	127.346,94	
							605					465.306,12	

Come sopra dettagliatamente esposto nella tabella dimostrativa, il valore venale unitario medio dei beni comparabili è stato determinato in forma di media ponderata dividendo la sommatoria dei prezzi di compravendita dei beni di riferimento omogeneizzati al 2° semestre 2024 per la sommatoria delle superfici catastali convenzionali delle quattro unità immobiliari. Il valore risultante è di euro 769,10=.

In prima approssimazione il valore venale dei beni pignorati risulta pertanto determinato moltiplicando la superficie convenzionale complessiva del compendio staggito per detto valore unitari:

$$\text{mq } 91,80 \times \text{€}/\text{mq } 769,10 = \text{€ } 70.603,38$$

Devono poi essere applicati opportuni deprezzamenti per tener conto degli oneri da sostenere per gli indispensabili interventi di manutenzione (stimati circa € 15.000,00) oltre al un ulteriore un ulteriore 15% per tenere conto della mancanza di garanzia:

$$\text{€ } 70.603,38 - \text{€ } 15.000,00 = \text{€ } 55.603,38$$

$$\text{€ } 55.603,38 - 15\% = \text{€ } 55.603,38 - \text{€ } 8.340,51 = \text{€ } 47.262,87$$

Opportunamente arrotondato, il valore finale di stima risulta pertanto di € 47.000,00 (quarantasettemila/00).

Valore finale di stima: € 47.000,00

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.

Pisa, li 08/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Benvenuti Giovanni

ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI ALLA PERIZIA

Doc. "A" Estratto di mappa foglio 23 di Santa Maria a Monte
Doc. "B" Planimetria catastale foglio 23 mappale 372 sub 3
Doc. "C" Documentazione fotografica
Doc. "D" Atto compravendita De Crescenzo 29/01/2016 trascr. n. 890/2016
Doc. "E" Certificato stato di famiglia
Doc. "F" Attestazioni di avvenuto invio della perizia alle parti

**ALTRI ATTI CONSULTATI DAL C.T.U.
NEL CORSO DELLE OPERAZIONI PERITALI*****Documentazione depositata dal creditore procedente:***

Rif. "1" Certificazione notarile
Rif. "2" Verbale di pignoramento trascrizione n. 17294/2024
Rif. "3" Estratto atto di mappa fg 23

Visure ipotecarie effettuate dal CTU:

Rif. "4" Elenco formalità a carico [REDACTED] e aggiornamento
Rif. "5" Elenco formalità a carico [REDACTED] riana e aggiornamento
Rif. "6" Trascrizione 7836/1985 atto Martini 4/11/1985
Rif. "7" Visura di n. 4 titoli per ricerca di mercato e n. 2 elenco di formalità fogli 23 e 33

Visure catastali effettuate dal CTU:

Rif. "8" Visura attuale per soggetto
Rif. "9" Visura mod. 55 del Catasto Fabbricati partita 1309
Rif. "10" Visura storica del Catasto Fabbricati fg 23 mappale 372 sub 3
Rif. "11" Visura storica del Catasto Terreni fg 23 mappale 371
Rif. "12" Visure storiche n. 9 uu.ii.uu. e n. 4 elenchi di uu.ii.uu di categ. A/4 per ricerca di mercato

Documenti consultati presso Comune di Santa Maria a Monte

Rif. "13" Licenza edilizia n. 480 del 17/3/1971
Rif. "14" Autorizzazione edilizia n. 42/1986 del 8/5/1985 (p.e. n. 227/1985)
Rif. "15" Variante n. 1 del 29/12/1986 alla autorizzazione n. 42/1986 (p.e. n. 227/1985) + abitabilità del 22/5/1987
Rif. "16" Regolamento Urbanistico - Cartografia



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Strada Provinciale Francesca 508 - fraz. Montecalvoli, piano T-1

Appartamento di abitazione di tipo popolare facente parte di un più ampio fabbricato sviluppato su due piani fuori terra. Composto al piano terreno da ingresso, vano scala e un piccolo vano sottoscala accessibile dall'esterno oltre a un resede scoperto adiacente alla facciata ovest del fabbricato; al piano primo da ingresso-disimpegno, bagno, cucina e due vani utili. Costituisce pertinenza dell'appartamento un appezzamento di terreno ortivo di circa 78 metri quadrati in stato di abbandono.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 372, Sub. 3, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 371, Qualità Seminativo arborato

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

Destinazione urbanistica: Secondo il Regolamento Urbanistico del Comune di Santa Maria a Monte il compendio staggitto ricade nella UTOE n. 5 Montecalvoli "Sistema degli insediamenti urbani a prevalente funzione residenziale - Tessuto urbano di formazione recente" disciplinato dall'art. 36 delle N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 47.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 218/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Santa Maria a Monte (PI) - Strada Provinciale Francesca 508 - fraz. Montecalvoli, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento e terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 372, Sub. 3, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 371, Qualità Seminativo arborato	Superficie	91,80 mq
Stato conservativo:	L'appartamento pignorato è in condizioni mediocri di conservazione e manutenzione, con presenza di umidità e sviluppo di muffa sulle pareti. La signora [REDACTED] ha precisato che in caso di pioggia si verificano spesso infiltrazioni di acqua attraverso gli infissi in alluminio installati sulla facciata ovest del fabbricato. Come già precisato il terreno ortivo che correde l'appartamento è in stato di abbandono.		
Descrizione:	Appartamento di abitazione di tipo popolare facente parte di un più ampio fabbricato sviluppato su due piani fuori terra. Composto al piano terreno da ingresso, vano scala e un piccolo vano sottoscala accessibile dall'esterno oltre a un resede scoperto adiacente alla facciata ovest del fabbricato; al piano primo da ingresso-disimpegno, bagno, cucina e due vani utili. Costituisce pertinenza dell'appartamento un appezzamento di terreno ortivo di circa 78 metri quadrati in stato di abbandono.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		