



TRIBUNALE DI PISA

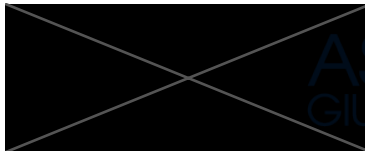


Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Manetti Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 43/2024 del R.G.E.

promossa da



contro



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
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 43/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 300.000,00	14

INCARICO

All'udienza del 12/07/2024, il sottoscritto Ing. Manetti Francesco, con studio in Via San Francesco 18 - 56127 - Pisa (PI), email francesco.manetti@ordineingegneripisa.it, PEC francesco.manetti2@ingpec.eu, Tel. 3355722265, Fax 050 3136919, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Cascina (PI) - via Del Fosso Vecchio 89-91

DESCRIZIONE

Villetta terra-tetto porzione di più ampio fabbricato, su due piani fuori terra, composto da appartamento su due piani, garage e resede.

La villetta ha accesso pedonale dal civico 89 di via Fosso Vecchio ed è composta al piano terra da ingresso in soggiorno, pranzo, cucina, wc con antibagno e ripostiglio sottoscala; al piano primo con accesso da scala interna è composto da disimpegno, camera matrimoniale con bagno, due camere, bagno e due balconi. Dal disimpegno del piano primo mediante botola con scala retrattile si accede al sottotetto e alla copertura dotata di lucernario. Quali pertinenze esclusive il bene è dotato di corte con uso giardino sui lati W-N-E e un locale autorimessa con accesso carrabile dal civico 91, collegato internamente all'abitazione in corrispondenza del ripostiglio sottoscala.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

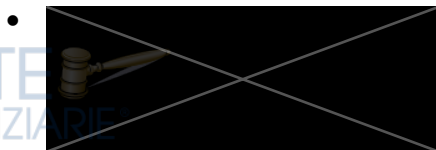
- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Cascina (PI) - via Del Fosso Vecchio 89-91

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:



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



CONFINI

Il bene confina a nord con il sub 41 area urbana, a est con la part. 201 terreno propr. [REDACTED]
a sud con il sub 18 propr. [REDACTED] e sub 29 propr. [REDACTED] a ovest con il sub 37
resede bcnc.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	119,70 mq	147,60 mq	1	147,60 mq	2,70 m	T-1
Autorimessa (dim. progetto)	13,70 mq	17,10 mq	0,5	6,45 mq	3,08 m	T
Balcone scoperto	28,80 mq	28,80 mq	0,25	7,20 mq	0,00 m	1
Giardino	25,00 mq	25,00 mq	0,1	37,44 mq	0,00 m	T
Giardino	202,00 mq	202,00 mq	0,02	4,04 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				202,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				202,73 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/04/2011 al 29/11/2011	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 1625, Sub. 6 Categoria F1, Cons. 2112 Piano T
Dal 29/04/2011 al 30/07/2024	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 1625, Sub. 17 Categoria C6 Cl.3, Cons. 14 mq Superficie catastale 19 mq Rendita € 39,04 Piano T
Dal 29/04/2011 al 30/07/2024	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 1625, Sub. 28 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 172 mq Rendita € 600,38 Piano T-1

La particella 1625 sub 6 area urbana deriva dalla demolizione totale dei fabbricati precedentemente identificato al foglio 33 particella 1625 (ex 124) sub 1 graffato al sub 2-4 e foglio 33 particella 1625 (ex 124) sub 3 graffato al sub 5.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	1625	28		A2	2	7,5 vani	172 mq	600,38 €	T-1	
	33	1625	17		C6	3	14 mq	19 mq	39,04 €	T	

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in perfetto stato conservativo.

PARTI COMUNI

Il resede identificato dal sub 37 costituisce bene comune non censibile a tutti i subalterni da 7 a 36.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto della presente perizia è stato realizzato in seguito alla demolizione di un esistente fabbricato artigianale. L'edificio è del tipo in linea sull'asse nord-sud e il fronte principale è orientato verso ovest. È composto da 10 unità immobiliari residenziali, con relativi locali autorimesse; le due unità terminali a nord (unità oggetto della presente perizia) e a sud del fabbricato sono del tipo indipendente, disposte su due piani fuori terra, il corpo centrale invece si eleva di tre piani fuori terra con al piano terra i locali autorimessa ed accessori a servizio delle 8 unità (4 per piano) servite da due vani scala condominiali.

Le villette terminali hanno paramento dei fronti con mattoni faccia vista, la parte centrale ha paramenti finiti ad intonaco e nei vani scala condominiali con mattoni in faccia vista.

Gli infissi sono in legno con persiana e doppi vetri. I pavimenti interni sono in parquet e mattonelle.

La copertura ha manto in cotto, con falde inclinate a capanna con diverse quote, sostenuta da muretti nel sottotetto, e le pavimentazioni dei camminamenti esterni privati e dei balconi sono in mattonelle di cotto. La zona condominiale antistante il fronte ovest è pavimentata con autobloccanti su letto di sabbia.

Ciascuna unità immobiliare dispone di un'autorimessa e due posti auto esterni.

La struttura portante è in cemento armato e orizzontamenti latero cementizi.

L'accesso alla copertura avviene dall'interno del piano primo della villetta con botola e scala retrattile al sottotetto e da qui con lucernario alla copertura; è presente un sistema di protezione collettivo contro le cadute dall'alto composto da ganci a tetto classe A2 e linea di ancoraggio di classe C. Il sottotetto ha solaio gettato in laterocemento, con altezza massima 1,50m.

L'unità è dotata di caldaia a gas, con riscaldamento a pavimento e scaldasalviette nei bagni; sono

presenti due cronotermostati, uno al piano terra e uno al piano primo. Sono presenti condizionatori al piano terra nel soggiorno e al piano primo nella camera matrimoniale; è presente predisposizione per condizionamento anche nelle altre camere.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

L'unità immobiliare è allacciata alla fornitura di gas e acqua.

STATO DI OCCUPAZIONE

Si rilevano le seguenti trascrizioni:

- trascrizione nn 7710/5733 del 21/05/2014 contratto di locazione ultranovennale derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata da [REDACTED] in data 16/05/2014 rep. 237/173 a favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]

- trascrizione nn 3093/2264 del 15/02/2024 contratto di locazione ultranovennale derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata da [REDACTED] in data 14/02/2024 rep. n. 24474/16117 a favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]

Il contratto è registrato a Pisa in data 15.02.2024 n. 1553 serie 1T.

Il contratto è stipulato per la durata di 12 anni, dal 14/02/2024 fino al 14/02/2036 e si intende tacitamente rinnovato per altri 12 anni nell'ipotesi in cui i conduttori non comunichino al locatore la disdetta del contratto motivata almeno 6 mesi prima della scadenza.

Il canone annuo di locazione è convenuto in 8.400,00€, con rate mensili di 700,00€. La locatrice riconosce che i conduttori hanno già pagato il canone di locazione relativo ai primi dodici anni con la compensazione del credito vantato dal conduttore [REDACTED] verso la locatrice.

L'immobile è occupato dai due conduttori, con la figlia e le due nipoti minorenni; i cinque occupanti hanno la residenza nell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/05/1964 al 07/12/1992	[REDACTED] nato il [REDACTED] [REDACTED] nato il 20/01/1931 a Pisa, [REDACTED], nato il [REDACTED] proprietari per 1/3 ciascuno di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lemmi	14/05/1964	63757	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	20/06/1964		4021
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/12/1992 al 18/11/2008	[REDACTED] nato il [REDACTED] proprietario per 1/1 piena proprietà del foglio 33 particella 124 sub 1 graffato sub 2-4. [REDACTED] [REDACTED] nato il [REDACTED] proprietario 5/6 piena	divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Odoardo Paciarelli	07/12/1992	72116	6868
		Trascrizione			

	proprietà e nata il proprietaria 1/6 piena proprietà del foglio 33 particella 124 sub 3 graffato sub 5 Codice Fiscale/P.IVA:	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	15/12/1992	15343	10103
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/11/2008	proprietario per 1/1 piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Forziati Piacentino	18/11/2008	16702	8430
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	20/11/2008	25011	15419
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Pisa il 20/11/2008
Reg. gen. 25012 - Reg. part. 5132
Importo: € 3.400.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 1.700.000,00
Rogante: Forziati Piacentio
Data: 18/11/2008
N° repertorio: 16703
N° raccolta: 8431
Note: L'ipoteca era gravante sugli immobili al foglio 33 particella 124 sub 1 graffato 2-4 e particella 134 sub 3 graffato 5. A seguito dell'edificazione del fabbricato la particella originaria 124 con i sub 1-2-3-4-5 è stata soppressa e ha generato la particella 1625 divisa nei subalterni da 7 a 42 compresi. In data 01/08/2011 le parti sottoscrivevano un atto di frazionamento e

riduzione del mutuo ipotecario, in forza del quale l'importo di mutuo veniva risotto a 1.679.940,00€, con conseguente riduzione del valore dell'ipoteca iscritta a 3.359.880,00€. Tale mutuo è stato quindi diviso in 10 parti e l'ipoteca costituita frazionata. Sugli immobili oggetto della presente perizia, identificati al Catasto del Comune di Cascina al foglio 33 part. 1625 sub 28 e 17, grava pertanto la quota di 542.980,00€, di cui 271.490,00€ di capitale.

- **Ipoteca amministrativa** derivante da ruolo

Iscritto a Pisa il 26/03/2019

Reg. gen. 5903 - Reg. part. 867

Importo: € 122.192,78

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 61.096,39

- **Ipoteca amministrativa** derivante da ruolo

Iscritto a Pisa il 15/10/2019

Reg. gen. 19496 - Reg. part. 3339

Importo: € 57.830,44

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 28.915,22

- **Ipoteca amministrativa** derivante da ruolo

Iscritto a Pisa il 02/05/2023

Reg. gen. 8453 - Reg. part. 1158

Importo: € 390.657,66

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 195.328,83

Trascrizioni

- **locazione ultranovennale**

Trascritto a Pisa il 21/05/2014

Reg. gen. 7710 - Reg. part. 5733

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **locazione ultranovennale**

Trascritto a Pisa il 15/02/2024

Reg. gen. 3093 - Reg. part. 2264

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il 25/03/2024

Reg. gen. 5867 - Reg. part. 4250

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili si trovano nell'UTOE n.4 Cascina e rientrano nelle aree residenziali di completamento B1 (Regolamento urbanistico del Comune di Cascina)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non 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.

Il fabbricato di cui fa parte i beni oggetto della presente perizia è stato costruito in forza di Permesso a Costruire n.60/2008 rilasciato in data 17/10/2008 pratica edilizia 385/06, con comunicazione di inizio lavori il 14/04/2009.

Il permesso a costruire riguarda la realizzazione di un edificio residenziale composto da 10 unità immobiliari, previa demolizione di un edificio artigianale.

Il progetto strutturale è stato depositato in data 24/02/2009 prot. 51199 pratica n. 278/09 e il collaudo depositato in data 09/03/2010 prot. 64856

È stata rilasciata variante n.1 il 16/06/2011. La fine lavori è stata dichiarata in data 06/07/2011 con deposito della variante finale.

È stata depositata certificazione di abitabilità n. 94/2011 prot. 21907 del 20/07/2011.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dall'esame degli elaborati grafici della pratica edilizia e dal sopralluogo si rileva la sostanziale conformità edilizia del bene. L'unica difformità riguarda l'autorimessa, la cui lunghezza è stata ridotta a favore del ripostiglio sottoscala mediante tramezzo in muratura spostato rispetto al progetto e la realizzazione di una porta di collegamento tra il ripostiglio stesso e il garage.

Altre differenze dimensionali interne rientrano nelle tolleranze costruttive.

Sul resede inoltre è presente una casetta in legno prefabbricata delle dimensioni di 3x3m e un pergolato sul lato est in legno con copertura in policarbonato e tessuto di circa 20mq e altezza inferiore ai 3m.

Per quanto riguarda l'autorimessa, è necessaria la messa in pristino della parete divisoria tra garage e abitazione ai fini di ristabilire la superficie di progetto del garage per i parametri urbanistici; il costo ipotizzato per opere di demolizione della parete esistente e ricostruzione secondo progetto sono stimati in 1.500,00€.

La casetta in legno di deposito è conforme alle disposizioni del Regolamento Edilizio del Comune di Cascina art. 50 comma 5 che prevede "un massimo di mq. 9 nel caso in cui il resede abbia una superficie maggiore di mq. 200" (resede 227mq).

Per il pergolato di rende necessaria la rimozione della copertura superiore in policarbonato affinché la copertura con materiale ombreggiante sia completamente permeabile (art. 50 comma 9 R.E.). Il costo per la rimozione si stima circa 500,00€.

Si sottolinea che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni e variazioni e che le assunzioni sono state operate in base della normativa vigente al momento dell'elaborazione della

relazione peritale. Infatti l'espressione su questi dati compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici rimandano alla presentazione della pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Pertanto tale stima è da considerarsi assolutamente di massima e non vincolante, potendo subire scostamenti significativi una volta presentato l'eventuale progetto di sanatoria all'Amministrazione competente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene è costituito in condominio con le altre unità immobiliari facenti parte del complesso.

Come da comunicazione dell'Amministratore di Condominio allegata, le spese condominiali annue ammontano a circa 590,00€.

Il saldo complessivo per l'esercizio ordinario 2023/2024 al 31/08/2024 è di -82,48€.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Cascina (PI) - via Del Fosso Vecchio 89-91
Villetta terra-tetto porzione di più ampio fabbricato, su due piani fuori terra, composto da appartamento su due piani, garage e resede. La villetta ha accesso pedonale dal civico 89 di via Fosso Vecchio ed è composta al piano terra da ingresso in soggiorno, pranzo, cucina, wc con antibagno e ripostiglio sottoscala; al piano primo con accesso da scala interna è composto da disimpegno, camera matrimoniale con bagno, due camere, bagno e due balconi. Dal disimpegno del piano primo mediante botola con scala retrattile si accede al sottotetto e alla copertura dotata di lucernario. Quali pertinenze esclusive il bene è dotato di corte con uso giardino sui lati W-N-E e un locale autorimessa con accesso carrabile dal civico 91, collegato internamente all'abitazione in corrispondenza del ripostiglio sottoscala.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1625, Sub. 28, Categoria A2 - Fg. 33, Part. 1625, Sub. 17, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 405.460,00
Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori massimi desunti dalla banca dati dell'Osservatorio immobiliare (valori medi riferiti al secondo semestre 2023), dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile e dalle stime di [REDACTED]
OMI Comune di Cascina capoluogo abitazioni civili 1200-1750 ville e villini 1300-2000. Si considera la media dei valori massimi delle due categorie: > 1.875,00€/mq
BorsinoImmobiliare.it Comune di Cascina capoluogo abitazioni 1° fascia 1168-1859 -> 1.859,00€/mq
FIMAA Comune di Cascina capoluogo abitazioni nuove con certificazioni 2100-2500 con riduzione del 15% per le dimensioni superiori ai 130mq e aumento del 7% per ingresso

indipendente -> 2.274,00 €/mq

La media dei valori ottenuti è pari a 2.000,00€/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Cascina (PI) - via Del Fosso Vecchio 89-91	202,73 mq	2.000,00 €/mq	€ 405.460,00	100,00%	€ 405.460,00
Valore di stima:					€ 405.460,00

Valore di stima: € 405.460,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
Stato di occupazione	20,00	%

Valore finale di stima: € 300.000,00

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 30/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Manetti Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato notarile
- ✓ N° 2 Altri allegati - atto di pignoramento
- ✓ N° 3 Altri allegati - contratto di mutuo
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Estratti di mappa
- ✓ N° 7 Altri allegati - estratto di RU
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - PC 60-2008
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - V1 PC 60-2008
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - VF PC 60-2008
- ✓ N° 11 Tavola del progetto - V1 PC 60-2008
- ✓ N° 12 Tavola del progetto - VF PC 60-2008
- ✓ N° 13 Certificato di agibilità / abitabilità - 94-2011
- ✓ N° 14 Altri allegati - contratto di locazione
- ✓ N° 14 bis Bilancio consuntivo individuale condominio
- ✓ N° 15 Foto
- ✓ N° 16 Altri allegati - inizio operazioni
- ✓ N° 17 Altri allegati - documentazione finale



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Cascina (PI) - via Del Fosso Vecchio 89-91

Villetta terra-tetto porzione di più ampio fabbricato, su due piani fuori terra, composto da appartamento su due piani, garage e resede. La villetta ha accesso pedonale dal civico 89 di via Fosso Vecchio ed è composta al piano terra da ingresso in soggiorno, pranzo, cucina, wc con antibagno e ripostiglio sottoscala; al piano primo con accesso da scala interna è composto da disimpegno, camera matrimoniale con bagno, due camere, bagno e due balconi. Dal disimpegno del piano primo mediante botola con scala retrattile si accede al sottotetto e alla copertura dotata di lucernario. Quali pertinenze esclusive il bene è dotato di corte con uso giardino sui lati W-N-E e un locale autorimessa con accesso carrabile dal civico 91, collegato internamente all'abitazione in corrispondenza del ripostiglio sottoscala. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1625, Sub. 28, Categoria A2 - Fg. 33, Part. 1625, Sub. 17, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Gli immobili si trovano nell'UTOE n.4 Cascina e rientrano nelle aree residenziali di completamento B1 (Regolamento urbanistico del Comune di Cascina)

Prezzo base d'asta: € 300.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 43/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 300.000,00

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Cascina (PI) - via Del Fosso Vecchio 89-91		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1625, Sub. 28, Categoria A2 - Fg. 33, Part. 1625, Sub. 17, Categoria C6	Superficie	202,73 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in perfetto stato conservativo.		
Descrizione:	Villetta terra-tetto porzione di più ampio fabbricato, su due piani fuori terra, composto da appartamento su due piani, garage e resede. La villetta ha accesso pedonale dal civico 89 di via Fosso Vecchio ed è composta al piano terra da ingresso in soggiorno, pranzo, cucina, wc con antibagno e ripostiglio sottoscala; al piano primo con accesso da scala interna è composto da disimpegno, camera matrimoniale con bagno, due camere, bagno e due balconi. Dal disimpegno del piano primo mediante botola con scala retrattile si accede al sottotetto e alla copertura dotata di lucernario. Quali pertinenze esclusive il bene è dotato di corte con uso giardino sui lati W-N-E e un locale autorimessa con accesso carrabile dal civico 91, collegato internamente all'abitazione in corrispondenza del ripostiglio sottoscala.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		