

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. D'Elia Gaetano, nell'Esecuzione Immobiliare 231/2019 del R.G.E.

promossa da

BERICA ABS 3 Srl

Codice fiscale: 03884210240

Via Battaglione Framarin N. 18
36100 - Vicenza (VI)

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarietà	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	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.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 231/2019 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 67.000,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



INCARICO

All'udienza del 22/11/2019, il sottoscritto Ing. D'Elia Gaetano, con studio in Via Della Pura, 3 - 56100 - Pisa (PI), email ing.delia@alice.it, PEC gaetano.delia@ingpec.eu, Tel. 050-552225, Fax 050 552225, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/11/2019 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 Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca Sud n.483, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo (secondo da terra rispetto alla via Francesca) facente parte di un più ampio edificio di vecchia costruzione.

Detto appartamento, a cui si accede da una scala comune con l'appartamento sovrastante, è così composto: ingresso, soggiorno- cucina- pranzo, disimpegno, bagno e due camere.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca Sud n.483, piano 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:

ASTE GIUDIZIARIE.it
(Proprietà 1/1)



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

(Proprietà 1/1)

L'esecutata alla data dell'acquisto dell'appartamento pignorato risultava nubile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONFINI

Confini: distacchi su Via Francesca Sud, vano scala condominiale, proprietà e proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,20 mq	84,80 mq	1,00	84,80 mq	2,09-2,88 m	1
Totale superficie convenzionale:				84,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Le misurazioni effettuate nel corso del sopralluogo hanno consentito di rilevare le seguenti altezze utili (pavimento / intradosso solaio o intradosso tavolato) dei vani costituenti l'appartamento in esame.

*Zone interessate dal condono: cucina-pranzo 2,88 m; soggiorno 2,86 m; disimpegno zona notte 2,09 m, WC 2,11 m, zona doccia 2,18 m.

*zone non interessate dal condono: -camera piccola 2,65 m - camera grande 2,65 m.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1999 al 24/06/2010	nato a SANTA MARIA A MONTE , C.F.	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 15, Sub. 4 Categoria A4, Cons. 2 Rendita € 130,15
Dal 01/01/1999 al 24/06/2010	nato a SANTA MARIA A C.F.	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 15, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 292,83
Dal 24/06/2010 al 23/05/2013	nato a SANTA MARIA A MONTE	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 15, Sub. 7



		Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 260,29 Piano 1 Graffato 23 sub 7
Dal 23/05/2013 al 06/11/2019	nata a	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 15, Sub. 7 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 83 mq Rendita € 260,29 Piano 1 Graffato 23 sub 7

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

L'unità immobiliare in oggetto è stata interessata dalle ulteriori seguenti variazioni:

- Variazione di classamento n. 50468.1/2011 del 24/06/2011 protocollo n. PI0144654;
- Variazione di toponomastica n. 22118.1/2013 del 26/06/2013 protocollo n. PI0075282 l'indirizzo precedente (Strada Provinciale Francesca) viene sostituito dal nuovo (Via Francesca);
- Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie: superficie catastale 83 mq, superficie totale escluse aree scoperte 83 m².

Le aree occupate dai fabbricati, dal 01/01/1999 al 06/11/2019, risultano censite nel modo seguente al Catasto Terreni:

- F.33 mapp.15 - qualità ente urbano - Superficie 150 mq;
- F.33 mapp.23 - qualità ente urbano - Superficie 155 mq.

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	15	7		A4	3	4	83 mq	260,29 €	1	23 sub 7

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
33	15				ente urbano		00 01 50 mq			
33	23				ente urbano		00 01 55 mq			



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



La planimetria non corrisponde allo stato dei luoghi.

Le difformità rilevate riguardano essenzialmente i valori delle altezze dei vani.

Nella planimetria, al pari della tavola allegata al pdc n.1274/2010, è indicato un valore unico dell'altezza (h=2,90 m), mentre le altezze reali variano da 2,09 metri a 2,88 metri.

In dettaglio le altezze rilevate sono le seguenti:

- cucina-pranzo 2,88 m, soggiorno 2,86 m;
- disimpegno zona notte 2,09 m, WC 2,11 m, zona doccia 2,18 m;
- camera piccola e camera grande 2,65 m.

Si è riscontrata altresì una modesta differente forma del vano doccia.

Alla perizia è allegata la pianta attuale dell'appartamento.

L'atto di pignoramento identifica correttamente l'unità immobiliare in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

Le facciate del fabbricato sono caratterizzate da un mediocre stato di manutenzione.

L'interno dell'appartamento, escludendo alcuni infissi ed alcune mattonelle del pavimento rotte, è in condizioni quasi normali.

PARTI COMUNI

Sono compresi nella vendita i diritti proporzionali al valore attribuito all'appartamento in esame su tutte quelle parti e servizi che negli stabili a proprietà frazionata devono intendersi comuni per leggi, usi, consuetudini o per destinazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di provenienza (atto Ruta 2013) veniva precisato che " il trasferimento è effettuato con ogni più ampia garanzia per qualsiasi caso di evizione o molestia con ogni accessorio, accessione, pertinenza, comunione, nello stato di fatto in cui l'oggetto di vendita si trova, con tutte le servitù attive e passive finora esercitate o subite".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



- Il fabbricato ha una struttura portante in elevazione in muratura di mattoni e tramezzi in laterizio.
- I solai di copertura dell'appartamento sono in legno (tavolato e travi in legno); la copertura del fabbricato è a tetto con struttura in legno e manto in cotto.
- Le pareti perimetrali ed interne sono intonacate e tinteggiate;
- i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica;
- infissi: porte, finestre (con vetro camera) e persiane in legno;
- impianti: idrico senza autoclave; igienico sanitari di tipo economico; elettrico in prevalenza sottotraccia; impianto di adduzione gas metano con caldaia regolarmente controllata; impianto di riscaldamento a termosifoni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla proprietaria (debitore).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1999 al 23/05/2013	nato a SANTA MARIA A MONTE proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	atto compravendita ante-ventennio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Martini 1974			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 23/05/2013 al 06/11/2019	nata a 1 il proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio RUTA	23/05/2013	131479	32807
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Pisa	30/05/2013	7871	5424
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

ASTE
GIUDIZIARIE.it



--	--	--	--	--	--

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 06/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da titolo
Iscritto a Pisa il 30/05/2013
Reg. gen. 7872 - Reg. part. 1256
Quota: 1/1
Importo: € 248.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA Soc. Coop. per azioni
Cont. ◡
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 124.000,00
Rogante: notaio RUTA
Data: 23/05/2013
N° repertorio: 131480
N° raccolta: 32808

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pisa il 23/10/2019
✓ Reg. gen. 20037 - Reg. part. 13737
Quota: 1/1
A favore di BERICA ABS 3 Srl
Con
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, di cui l'appartamento in esame costituisce porzione, ricade nella UTOE 5 - MONTECALVOLI - Subsistema degli insediamenti urbani a prevalente funzione residenziale - Tessuto urbano di formazione recente.

Gli interventi sono disciplinati dall'art.36 delle NTA, che recita:



1. Il Tessuto urbano di formazione recente corrisponde all'edificato a prevalente destinazione residenziale formatosi attraverso la progressiva espansione dell'originario insediamento consolidato a partire dagli anni sessanta. Tali ambiti sono assimilati alle zone omogenee B di cui al D.M. 1444/68. Gli interventi sono finalizzati al completamento ed alla riqualificazione del tessuto edilizio esistente, attraverso criteri e modalità d'intervento tali da garantire prioritariamente il miglioramento del patrimonio edilizio architettonico e degli standard urbanistici.

2. In coerenza con le disposizioni di cui all'art. 10 del P.S., il Tessuto urbano di formazione recente è articolato in:

*Aree urbane consolidate, risultanti dall'espansione pianificata della struttura insediativa storica, in cui è riconoscibile un'organizzazione del tessuto di tipo urbano, connotata da servizi e da infrastrutture, anche se non sempre risolta con caratteristiche di organicità e qualità rispetto all'edificato. Per tali ambiti sono previsti interventi mirati alla riqualificazione del tessuto urbanistico ed edilizio, al recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché alla valorizzazione degli spazi pubblici e dell'immagine urbana, attraverso la programmazione e l'implementazione della dotazione di standard e di funzioni di interesse collettivo.

3. Sul patrimonio edilizio esistente diverso da quello di cui al successivo comma 4 sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, addizione volumetrica e sostituzione edilizia, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Uf= 0,5 mq/mq Rc=30% Hmax=7,5 m

Nel caso che nel lotto di riferimento siano presenti volumi superiori a quelli consentiti dai parametri di zona, gli interventi sono realizzati nel rispetto del volume legittimo esistente. Al fine di garantire la necessaria qualità ed organicità del tessuto urbano, gli interventi di ristrutturazione, addizione o di sostituzione edilizia dovranno essere migliorativi rispetto al contesto edilizio ed ambientale sia per caratteri tipologici che nell'uso dei materiali. Gli interventi di addizione volumetrica sono subordinati alla contestuale riqualificazione dell'organismo edilizio esistente e delle sue pertinenze e dovranno essere attuati attraverso una progettazione unitaria relativa all'intero organismo edilizio, in coerenza con le sue regole di accrescimento tipologico con gli eventuali caratteri architettonici e formali di pregio e/o di interesse testimoniale.

Trattandosi di un appartamento ubicato in un fabbricato con tre unità immobiliari (due appartamenti ed un fondo commerciale) le modifiche effettuabili possono essere solo modifiche interne che rispettino le norme igienico sanitarie e non alterino i prospetti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

-La costruzione del fabbricato di cui l'appartamento in oggetto costituisce porzione, è stata iniziata e completata anteriormente ai 1°settembre 1967;

-successivamente per opere edilizie abusive realizzate nel 1974 è stata presentata al Comune di Santa Maria a Monte pratica di Condonò in data 02 aprile 1986 al prot.n.3830 (n. progressivo 0273171600 - n. d'ordine 1986/465) per la quale il Comune di Santa Maria a Monte ha rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1274 in data 18 novembre 2010.

Dalla pianta allegata al pdc in sanatoria non è possibile rilevare la tipologia dell'apertura (porta-finestra o finestra) del vano doccia che attualmente è costituita da una finestra appoggiata su una paretina in forati di 8 cm intonacata solo all'interno.

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune non hanno fornito ulteriori indicazioni utili in quanto non risultano reperibili altre pratiche edilizie, né certificati di abitabilità per il quartiere ed il fabbricato.



Le ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio hanno consentito di rintracciare due planimetrie catastali risalenti al 25/11/1939 ed al 1953. Dette planimetrie confermano le informazioni acquisite presso tecnici locali, che pur non essendo in grado di indicare una data certa, ritengono che il fabbricato sia stato edificato prima del 1940.

Le misurazioni effettuate nel corso del sopralluogo hanno consentito di rilevare le seguenti altezze utili (pavimento / intradosso solaio o intradosso controsoffitto) dei vani costituenti l'appartamento in esame.

a) zona interessata dal condono:

- zona giorno altezza variabile da 2,86 a 2,88 m (pavimento/intradosso solaio o controsoffitto);
- disimpegno zona notte h=2,09 m (pavimento/intradosso solaio);
- WC h=2,11 m - zona doccia h=2,18 m (pavimento/intradosso solaio);

b) zona non interessata dal condono:

- camera piccola e camera grande h=2,65 m (pavimento/intradosso controsoffitto).

I vani interessati dal condono dovrebbero poter essere dichiarati abitabili in quanto l'art.35 della legge 47/85 disponeva (e dispone) che il certificato di abitabilità venisse rilasciato, per le opere regolarizzate con condono edilizio o sanatoria, anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari, purché dette opere non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e di prevenzione degli incendi e degli infortuni. Sinora il Comune di Santa Maria a Monte ha accettato l'attestazione di abitabilità delle opere condonate in deroga ai requisiti predetti e quindi potrà essere presentata l'attestazione di agibilità rituale per le zone condonate (zona giorno, disimpegno notte e WC), mentre quelle preesistenti non modificate (due camere) hanno una altezza utile minima di 2,65 metri che rientra nel limite di tolleranza del 2%.

Pertanto, per la regolarizzazione edilizia occorre presentare l'attestazione asseverata di agibilità ex art. 149, LRT 65/2014 corredata da certificazioni impianti e certificato di idoneità statica, provvedendo altresì all'aggiornamento della planimetria catastale.

E' doveroso però evidenziare che sia la Corte Costituzionale (n.256/1996), che il Consiglio di Stato (a partire dal 2005) con varie sentenze hanno modificato l'interpretazione della legge limitando la predetta deroga alle norme di rango locale ed escludendo quelle di rango superiore (norme nazionali), con particolare riferimento al D.M. Sanità 5 luglio 1975 (e successivi aggiornamenti). Pertanto, qualora il Comune di Santa Maria a Monte aderisse a questa linea interpretativa (già adottata da molti Comuni) non sarebbe possibile ottenere l'agibilità per il bagno ed occorrerebbe realizzarne uno nuovo all'interno di uno degli altri vani.

Nell'importo complessivo delle detrazioni operate al valore iniziale di stima può ritenersi compreso anche questo eventuale onere.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Esiste l'attestato di certificazione energetica inerente l'appartamento in oggetto. Detto ACE, che attribuisce la classe energetica F all'appartamento in oggetto, è stato redatto dal Geom. Biondi Fabrizio in data 06 febbraio 2012 e risulta trasmesso al Comune di Santa Maria a Monte in data 07 febbraio 2012 prot. gen. 1279/2012.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non risulta costituito alcun condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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) - Via Francesca Sud n.483, piano 1

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo (secondo da terra rispetto alla via Francesca) facente parte di un più ampio edificio di vecchia costruzione. Detto appartamento, a cui si accede da una scala comune con l'appartamento sovrastante, è così composto: ingresso, soggiorno- cucina- pranzo, disimpegno, bagno e due camere.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 15, Sub. 7, Categoria A4, Graffato 23 sub 7 al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 15, Qualità ente urbano - Fg. 33, Part. 23, Qualità ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 93.280,00

Il valore di mercato dei beni in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo:

-come parametro fisico di riferimento la superficie commerciale convenzionale,

-come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dalle banche dati e dai borsini richiamati nel seguito e tenendo in debito conto sia le caratteristiche dell'appartamento e degli accessori, che sono state dettagliate nelle risposte ai vari quesiti (ubicazione, tipologia del fabbricato, finiture, accessori, vetustà, stato di manutenzione, etc.), sia le attuali reali condizioni del locale mercato immobiliare.

*Fonti assunte come riferimento di base per le quotazioni immobiliari:

	min	max	media
FIMAA 2019	800	1150	975
OMI sem.1-2019	1100	1400	1250
borsino immobiliare ottobre 2019	1286
operatori locali	1100	1200	1150

prezzo unitario medio ponderato 1.100 €/mq



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca Sud n.483, piano 1	84,80 mq	1.100,00 €/mq	€ 93.280,00	100,00%	€ 93.280,00
				Valore di stima:	€ 93.280,00

Valore di stima: € 93.280,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	8,00	%
Variazione mercato, attestazione asseverata di agibilità e rischio per mancata garanzia	20,17	%

Valore finale di stima: € 67.000,00

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 06/02/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. D'Elia Gaetano

ELENCO ALLEGATI:

- 1a certificazione notarile
- 1b atto di provenienza
- 1c trascrizione pignoramento
- 2a CT F.33 mapp.15-23 mappa catastale
- 2b CT F.33 mapp.15-23 visure catastali
- 2c CF F.33 mapp.15 sub 3 e mapp.15 sub 4 visure catastali
- 2d1 CF F.33 mapp.15 – 23 elaborato planimetrico
- 2d2 CF F.33 mapp.15 – 23 elenco subalterni
- 2d3 CF F.33 mapp.15 sub 7 e mapp.23 sub 7 visura catastale
- 2d4 CF F.33 mapp.15 sub 7 e mapp.23 sub 7 planimetria catastale
- 3a pdc sanatoria n.1274/2010
- 3b pianta appartamento (stato attuale)
- 3c planimetrie catastali 1939-1953 e ricerche archivio edilizia comunale
- 4 stralci planimetria RU e NTA
- 5a comunicazioni CTU e attestazioni di avvenuta consegna
- 5b verbali di sopralluogo
- 6 ACE
- 7 allegato fotografico

* * * * *

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca Sud n.483, piano 1

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo (secondo da terra rispetto alla via Francesca) facente parte di un più ampio edificio di vecchia costruzione. Detto appartamento, a cui si accede da una scala comune con l'appartamento sovrastante, è così composto: ingresso, soggiorno- cucina- pranzo, disimpegno, bagno e due camere. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 15, Sub. 7, Categoria A4, Graffato 23 sub 7 al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 15, Qualità ente urbano - Fg. 33, Part. 23, Qualità ente urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato, di cui l'appartamento in esame costituisce porzione, ricade nella UTOE 5 - MONTECALVOLI - Subsistema degli insediamenti urbani a prevalente funzione residenziale - Tessuto urbano di formazione recente. Gli interventi sono disciplinati dall'art.36 delle NTA, che recita: 1. Il Tessuto urbano di formazione recente corrisponde all'edificato a prevalente destinazione residenziale formatosi attraverso la progressiva espansione dell'originario insediamento consolidato a partire dagli anni sessanta. Tali ambiti sono assimilati alle zone omogenee B di cui al D.M. 1444/68. Gli interventi sono finalizzati al completamento ed alla riqualificazione del tessuto edilizio esistente, attraverso criteri e modalità d'intervento tali da garantire prioritariamente il miglioramento del patrimonio edilizio architettonico e degli standard urbanistici. 2. In coerenza con le disposizioni di cui all'art. 10 del P.S., il Tessuto urbano di formazione recente è articolato in: *Aree urbane consolidate, risultanti dall'espansione pianificata della struttura insediativa storica, in cui è riconoscibile un'organizzazione del tessuto di tipo urbano, connotata da servizi e da infrastrutture, anche se non sempre risolta con caratteristiche di organicità e qualità rispetto all'edificato. Per tali ambiti sono previsti interventi mirati alla riqualificazione del tessuto urbanistico ed edilizio, al recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché alla valorizzazione degli spazi pubblici e dell'immagine urbana, attraverso la programmazione e l'implementazione della dotazione di standard e di funzioni di interesse collettivo. 3. Sul patrimonio edilizio esistente diverso da quello di cui al successivo comma 4 sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, addizione volumetrica e sostituzione edilizia, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: $U_f = 0,5 \text{ mq/mq}$ $R_c = 30\%$ $H_{\text{max}} = 7,5 \text{ m}$ Nel caso che nel lotto di riferimento siano presenti volumi superiori a quelli consentiti dai parametri di zona, gli interventi sono realizzati nel rispetto del volume legittimo esistente. Al fine di garantire la necessaria qualità ed organicità del tessuto urbano, gli interventi di ristrutturazione, addizione o di sostituzione edilizia dovranno essere migliorativi rispetto al contesto edilizio ed ambientale sia per caratteri tipologici che nell'uso dei materiali. Gli interventi di addizione volumetrica sono subordinati alla contestuale riqualificazione dell'organismo edilizio esistente e delle sue pertinenze e dovranno essere attuati attraverso una progettazione unitaria relativa all'intero organismo edilizio, in coerenza con le sue regole di accrescimento tipologico con gli eventuali caratteri architettonici e formali di pregio e/o di interesse testimoniale. Trattandosi di un appartamento ubicato in un fabbricato con tre unità immobiliari (due appartamenti ed un fondo commerciale) le modifiche effettuabili possono essere solo modifiche interne che rispettino le norme igienico sanitarie e non alterino i prospetti.

Prezzo base d'asta: € 67.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 231/2019 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca Sud n.483, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 15, Sub. 7, Categoria A4, Graffato 23 sub 7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 15, Qualità ente urbano - Fg. 33, Part. 23, Qualità ente urbano	Superficie	84,80 mq
Stato conservativo:	Le facciate del fabbricato sono caratterizzate da un mediocre stato di manutenzione. L'interno dell'appartamento, escludendo alcuni infissi ed alcune mattonelle del pavimento rotte, è in condizioni quasi normali.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano primo (secondo da terra rispetto alla via Francesca) facente parte di un più ampio edificio di vecchia costruzione. Detto appartamento, a cui si accede da una scala comune con l'appartamento sovrastante, è così composto: ingresso, soggiorno- cucina- pranzo, disimpegno, bagno e due camere.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla proprietaria (debitore).		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da titolo
Iscritto a Pisa il 30/05/2013
Reg. gen. 7872 - Reg. part. 1256
Quota: 1/1
Importo: € 248.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA Soc. Coop. per azioni
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 124.000,00
Rogante: notaio RUTA
Data: 23/05/2013
N° repertorio: 131480
N° raccolta: 32808

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pisa il 23/10/2019
Reg. gen. 20037 - Reg. part. 13737
Quota: 1/1
A favore di BERICA ABS 3 Srl
Contro
Formalità a carico della procedura

