

TRIBUNALE DI PISA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Nieri Ilaria, nell'Esecuzione Immobiliare 167/2023 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** Omissis ****
**** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

**** Omissis ****

**** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	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.....	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 167/2023 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 100.000,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

INCARICO

All'udienza del 09/01/2024, il sottoscritto Ing. Nieri Ilaria, con studio in Via del Teatro, 23 - 56028 - San Miniato (PI), email ilaria.nieri@gmail.com, [PEC ilaria.nieri@ingpec.eu](mailto:PEC_ilaria.nieri@ingpec.eu), Tel. 0571 401140, Fax 0571 401140, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/01/2024 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 Provinciale Francesca n.479 Loc. Montecalvoli

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione, posto al piano primo di un più ampio fabbricato residenziale, sito nel Comune di Santa Maria a Monte, località Montecalvoli, via Provinciale Francesca n° 479, accessibile da ingresso al piano terra e scale interne esclusive.

Lo stesso è composto al piano primo da soggiorno, cucina-pranzo con accesso a terrazza tergale coperta da tettoia in legno imbullonata a terra, disimpegno, ripostiglio, due camere, di cui una con piccolo w.c. aerato, e servizio igienico soprascala.

Si precisa che al piano mezzanino, accessibile dal pianerottolo di mezze scale, si trova una piccola terrazza coperta, sottostante al bagno ubicato nel soprascala, adibita a ripostiglio-lavanderia.

Al piano terra si trova anche un locale deposito, accessibile dall'ingresso, con soffitto a voltine in mattoni di laterizio e pavimentazione in piastrelle di graniglia, nonché un piccolo sottoscala.

Sul retro, a piano terra, è presente una porta dalla quale si accede a resede esclusivo tergale sul quale insiste una loggia nonché una scaletta in cemento che conduce ad un vano interrato, sottostante il locale deposito, ad uso cantina di modesta altezza, al grezzo e in pessimo stato di conservazione.

Si precisa che tutti i vani risultano avere un'altezza adeguata superiore a m. 2,70, escluso il bagno principale ubicato nel soprascala.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca n.479 Loc. Montecalvoli

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina al piano terra ad est ed ovest con proprietà **** Omissis **** e affaccio su via Provinciale Francesca; al piano primo ad ovest con proprietà **** Omissis ****, ad est con proprietà **** Omissis **** e affaccio su via Provinciale Francesca, il tutto salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	115,20 mq	145,05 mq	1	145,05 mq	2,95 m	terra-primo
Cantina	16,85 mq	18,90 mq	0,20	3,78 mq	1,75 m	seminterrato
Terrazza	15,25 mq	15,60 mq	0,20	3,12 mq	0,00 m	primo-mezzano
Loggia	11,70 mq	11,70 mq	0,30	3,51 mq	3,70 m	terra
resede esclusivo	64,00 mq	64,00 mq	0,18	11,52 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				166,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				166,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/04/1988 al 24/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 23, Sub. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 357,90 Graffato part.325
Dal 21/04/1988 al 24/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 15, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2 Rendita € 130,15
Dal 21/04/1988 al 24/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 15, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 292,83
Dal 24/06/2010 al 03/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 23, Sub. 6 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 159 mq Rendita € 422,98 Piano S1-T-1 Graffato 325

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

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	23	6		A4	3	6,5	159 mq	422,98 €	S1-T-1	part.325

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento nel complesso si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione. Si rilevano diverse muffe e segni di umidità in alcune stanze.

PARTI COMUNI

Sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze, le servitù attive e/o passive, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato, così come determinate dall'art.1117 c.c., tra cui, in particolare, i muri perimetrali, il tetto e le fognature.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto di provenienza e dalla documentazione in possesso, non si rilevano servitù, censi, livello e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato dove è situato l'appartamento in oggetto presenta una struttura portante in muratura a mattoni pieni, tetto a capanna con manto in coppi e tegole.

Tutta la pavimentazione interna è in piastrelle di graniglia, mentre risulta essere stata rinnovata nella cucina, nel disimpegno, nel ripostiglio e nei bagni con piastrelle di ceramica; l'intonaco è del tipo civile con evidenti macchie di umidità e muffa nel soggiorno e nel bagno; le finestre sono in legno con tapparelle anch'esse in legno a persiana, dotate di vetri singoli e scurini in legno, alcune delle quali si presentano deteriorate e con vetri rotti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento risulta essere occupato dagli esecutati

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/11/1997 al 12/11/2009	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione in morte di [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Pontedera	22/02/1997	45	861
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Pisa	10/07/1999		7686		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/11/1997 al 12/11/2009	**** Omissis ****	Ufficio del Registro di Pontedera			
			22/11/1997	45	861
		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gaetano D'Abramo	25/11/2011	53188	18203
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Conservatoria di Pisa	29/11/2011		13414		
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 12/11/2009 al 29/11/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di ██████████			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Pontedera	12/11/2009	35	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	25/07/2013		7979
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Pontedera	12/11/2009	35	3		
Dal 12/11/2009 al 29/11/2011	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gaetano D'Abramo	25/11/2011	53188	18203
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	29/11/2011		13415
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 29/11/2011 al 03/10/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Gaetano D'Abramo	25/11/2011	53188	18203
Trascrizione					
		Presso Conservatoria di Pisa	Data 29/11/2011	Reg. gen. 20767	Reg. part. 13416
Registrazione					
		Presso Ufficio del Registro di Livorno	Data 28/11/2011	Reg. N° 10838	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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa aggiornate al 11/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 29/11/2011
Reg. gen. 20768 - Reg. part. 3991
Quota: 1/1
Importo: € 297.566,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pisa il 03/10/2023
Reg. gen. 18673 - Reg. part. 13639
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per cancellare l'ipoteca volontaria occorrono € 35,00; per cancellare il pignoramento immobiliare occorrono € 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Regolamento Urbanistico di adeguamento al P.S. del Comune di Santa Maria a Monte, l'immobile ricade nell'"UTOE 5 - Montecalvoli", nelle seguenti zone:

foglio 33 part. 325 ente urbano di mq.75:

- totalmente in "Sistema funzionale degli insediamenti" - "Perimetrazione del territorio urbanizzato";
- gran parte in "Sistema funzionale degli insediamenti" - Subsistema degli insediamenti urbani a prevalente funzione residenziale" - "Tessuto urbano di formazione recente";
- piccola parte in ""Sistema funzionale degli insediamenti" - "Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale" - "Piano attuativo n.4".

foglio 33 part.23 ente urbano di mq.155:

- totalmente in "Sistema funzionale degli insediamenti" - "Perimetrazione del territorio urbanizzato";
- gran parte in "Sistema funzionale degli insediamenti" - Subsistema degli insediamenti urbani a prevalente funzione residenziale" - "Tessuto urbano di formazione recente";
- piccola parte in ""Sistema funzionale degli insediamenti" - "Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale" - "Piano attuativo n.4";
- piccola parte in "viabilità".

Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Santa Maria a Monte in data 25/01/2024.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria a Monte, per il bene oggetto della presente relazione, sono state reperite ed analizzate le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire in sanatoria n.1274 rilasciato il 18/11/2010 pratica edilizia n.1986/465, per ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato di civile abitazione;
- C.I.A.L. pratica n.2013/58/CIAL del 29/06/2013 per intervento di manutenzione straordinaria della canna fumaria.

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.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati al permesso di costruire in sanatoria di cui sopra, e alla planimetria catastale vigente, sono emerse le seguenti difformità.

Al piano primo:

- trasformazione di camera in cucina e della precedente cucina in soggiorno;
- realizzazione di un arco al piano primo su parete portante di collegamento tra la cucina ed il soggiorno;
- chiusura di porta interna di comunicazione fra la nuova cucina ed il disimpegno;
- trasformazione di soggiorno in camera;
- modifiche al w.c. sopra scala ed alla scala di accesso allo stesso;
- eliminazione di chiusura del vano scala;
- in una porzione del ripostiglio è stato ricavato un soppalco in legno;
- nella terrazza tergoale è presente una tettoia in legno imbullonata a terra.

Al piano mezzano:

- il locale loggia rappresentato nella planimetria catastale, è stato adibito a lavanderia mediante la chiusura delle pareti con plexiglas ed ampliata la copertura in legno.

Al piano terra:

- nel locale deposito è rappresentata una porta, che di fatto è una finestra.

Al piano seminterrato:

- modifica delle scale di accesso alla cantina.

A seguito di colloquio con tecnico comunale è emerso che per le difformità interne riscontrate, le stesse risultano sanabili presentando un Permesso di Costruire in Sanatoria con sanzione amministrativa di € 2.000,00 oltre gli oneri professionali pari a € 3.000,00 circa comprensivi dell'aggiornamento della planimetria catastale.

Si fa presente che per quanto riguarda la realizzazione di un arco al piano primo su parete portante di collegamento tra la cucina ed il soggiorno, dovrà essere presentata anche pratica di Sanatoria Strutturale presso il Genio Civile di Pisa; i costi per suddetta pratica si possono quantificare in via prudenziale in € 6.000,00 comprensivi di opere edilizie e onorari professionali.

Si precisa che non risulta agli atti il certificato di agibilità dell'immobile.

In relazione alle verifiche di sanabilità di dette difformità registrate sull'immobile, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che 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, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto - grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

Dal sopralluogo effettuato, è stata verificata la presenza degli impianti elettrico e idraulico, per i quali non risulta alcuna certificazione specifica in merito; è inesistente l'impianto termico relativamente al quale è

presente una caldaia a legna nel locale cantina che alimenta i radiatori nelle stanze.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca n.479 Loc. Montecalvoli

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione, posto al piano primo di un più ampio fabbricato residenziale, sito nel Comune di Santa Maria a Monte, località Montecalvoli, via Provinciale Francesca n° 479, accessibile da ingresso al piano terra e scale interne esclusive. Lo stesso è composto al piano primo da soggiorno, cucina-pranzo con accesso a terrazza tergestale coperta da tettoia in legno imbullonata a terra, disimpegno, ripostiglio, due camere, di cui una con piccolo w.c. aerato, e servizio igienico soprascala. Si precisa che al piano mezzanino, accessibile dal pianerottolo di mezza scala, si trova una piccola terrazza coperta, sottostante al bagno ubicato nel soprascala, adibita a ripostiglio-lavanderia. Al piano terra si trova anche un locale deposito, accessibile dall'ingresso, con soffitto a voltine in mattoni di laterizio e pavimentazione in piastrelle di graniglia, nonché un piccolo sottoscala. Sul retro, a piano terra, è presente una porta dalla quale si accede a resede esclusivo tergestale sul quale insiste una loggia nonché una scaletta in cemento che conduce ad un vano interrato, sottostante il locale deposito, ad uso cantina di modesta altezza, al grezzo e in pessimo stato di conservazione. Si precisa che tutti i vani risultano avere un'altezza adeguata superiore a m. 2,70, escluso il bagno principale ubicato nel soprascala.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 23, Sub. 6, Categoria A4, Graffato part.325

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

Valore di stima del bene: € 116.886,00

Per la valutazione del suddetto bene si fa riferimento al valore commerciale dello stesso, applicando come parametro il prezzo unitario della superficie lorda ricorrente in loco per il mercato immobiliare, come previsto dalla Norma U.N.I. 10750 "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale.

Si considera quindi l'ubicazione del bene sito a Santa Maria a Monte nella frazione di Montecalvoli, la destinazione d'uso residenziale, il mediocre stato generale di manutenzione e conservazione con presenza di macchie di umidità in alcune stanze, gli impianti vetusti e privi delle relative certificazioni, le opere da sanare e considerato altresì l'attuale mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale e a un'attenta e puntuale ricerca di mercato e come indicato dal Borsino Immobiliare della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari 2023 (Confcommercio) per la provincia di Pisa, si applica il seguente valore:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca n.479 Loc. Montecalvoli	166,98 mq	700,00 €/mq	€ 116.886,00	100,00%	€ 116.886,00
				Valore di stima:	€ 116.886,00

Valore di stima: € 116.886,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per regolarità urbanistico-edilizio, genio civile ed aggiornamento planimetria catastale	11000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 100.000,00

Valore finale di stima € 100.041,70

Valore finale di stima arrotondato € 100.000,00

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.

San Miniato, li 15/04/2024

ELENCO ALLEGATI:

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Nieri Ilaria

- ✓ N° 1 Altri allegati - Borsino Immobiliare - Documentazione fotografica

- ✓ N° 2 Altri allegati - Atto di pignoramento immobiliare
- ✓ N° 3 Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Certificato notarile e note delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Perizia versione privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca n.479 Loc. Montecalvoli

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione, posto al piano primo di un più ampio fabbricato residenziale, sito nel Comune di Santa Maria a Monte, località Montecalvoli, via Provinciale Francesca n° 479, accessibile da ingresso al piano terra e scale interne esclusive. Lo stesso è composto al piano primo da soggiorno, cucina-pranzo con accesso a terrazza tergaie coperta da tettoia in legno imbullonata a terra, disimpegno, ripostiglio, due camere, di cui una con piccolo w.c. aerato, e servizio igienico soprascala. Si precisa che al piano mezzanino, accessibile dal pianerottolo di mezze scale, si trova una piccola terrazza coperta, sottostante al bagno ubicato nel soprascala, adibita a ripostiglio-lavanderia. Al piano terra si trova anche un locale deposito, accessibile dall'ingresso, con soffitto a voltine in mattoni di laterizio e pavimentazione in piastrelle di graniglia, nonché un piccolo sottoscala. Sul retro, a piano terra, è presente una porta dalla quale si accede a resede esclusivo tergaie sul quale insiste una loggia nonché una scaletta in cemento che conduce ad un vano interrato, sottostante il locale deposito, ad uso cantina di modesta altezza, al grezzo e in pessimo stato di conservazione. Si precisa che tutti i vani risultano avere un'altezza adeguata superiore a m. 2,70, escluso il bagno principale ubicato nel soprascala.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 23, Sub. 6, Categoria A4, Graffato part.325 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico di adeguamento al P.S. del Comune di Santa Maria a Monte, l'immobile ricade nell'"UTOE 5 - Montecalvoli", nelle seguenti zone: foglio 33 part. 325 ente urbano di mq.75: - totalmente in "Sistema funzionale degli insediamenti" - "Perimetrazione del territorio urbanizzato"; - gran parte in "Sistema funzionale degli insediamenti" - "Subsistema degli insediamenti urbani a prevalente funzione residenziale" - "Tessuto urbano di formazione recente"; - piccola parte in ""Sistema funzionale degli insediamenti" - "Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale" - "Piano attuativo n.4". foglio 33 part.23 ente urbano di mq.155: - totalmente in "Sistema funzionale degli insediamenti" - "Perimetrazione del territorio urbanizzato"; - gran parte in "Sistema funzionale degli insediamenti" - "Subsistema degli insediamenti urbani a prevalente funzione residenziale" - "Tessuto urbano di formazione recente"; - piccola parte in ""Sistema funzionale degli insediamenti" - "Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale" - "Piano attuativo n.4"; - piccola parte in "viabilità". Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Santa Maria a Monte in data 25/01/2024.

Prezzo base d'asta: € 100.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 167/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.000,00

Bene N° 1 - Appartamento

Ubicazione:	Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca n.479 Loc. Montecalvoli		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 23, Sub. 6. Categoria A4, Graffato part.325	Superficie	166,98 mq
Stato conservativo:	L'appartamento nel complesso si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione. Si rilevano diverse muffe e segni di umidità in alcune stanze.		
Descrizione:	Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione, posto al piano primo di un più ampio fabbricato residenziale, sito nel Comune di Santa Maria a Monte, località Montecalvoli, via Provinciale Francesca n° 479, accessibile da ingresso al piano terra e scale interne esclusive. Lo stesso è composto al piano primo da soggiorno, cucina-pranzo con accesso a terrazza tergal coperta da tettoia in legno imbullonata a terra, disimpegno, ripostiglio, due camere, di cui una con piccolo w.c. aerato, e servizio igienico soprascala. Si precisa che al piano mezzanino, accessibile dal pianerottolo di mezze scale, si trova una piccola terrazza coperta, sottostante al bagno ubicato nel soprascala, adibita a ripostiglio-lavanderia. Al piano terra si trova anche un locale deposito, accessibile dall'ingresso, con soffitto a voltine in mattoni di laterizio e pavimentazione in piastrelle di graniglia, nonché un piccolo sottoscala. Sul retro, a piano terra, è presente una porta dalla quale si accede a resede esclusivo tergal sul quale insiste una loggia nonché una scaletta in cemento che conduce ad un vano interrato, sottostante il locale deposito, ad uso cantina di modesta altezza, al grezzo e in pessimo stato di conservazione. Si precisa che tutti i vani risultano avere un'altezza adeguata superiore a m. 2,70, escluso il bagno principale ubicato nel soprascala.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento risulta essere occupato dagli esecutati		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 29/11/2011
Reg. gen. 20768 - Reg. part. 3991
Quota: 1/1
Importo: € 297.566,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pisa il 03/10/2023
Reg. gen. 18673 - Reg. part. 13639
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura