
TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mordagà Mirko, nell'Esecuzione Immobiliare 134/2022 del R.G.E.

promossa da



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Si rimanda la responsabilità di controllo dell'effettiva assenza di dati sensibili al soggetto che effettuerà la pubblicazione della presente perizia e dei relativi allegati.



1 di 14

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	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 134/2022 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 72.500,00	14

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

In data 17/11/2022, il sottoscritto Ing. Mordagà Mirko, con studio in Via Fiorentina, 214/C - 56121 - Pisa (PI), email ing.mordaga@gmail.com, PEC mirko.mordaga@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/11/2022 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 Vecchiano (PI) - via di Falcata, 7 loc. Avane

DESCRIZIONE

Immobile terratetto per civile abitazione disposto su due livelli fuori tetta oltre a sottotetto non abitabile, facente parte di più ampio aggregato urbano ubicato nel Comune di Vecchiano, località Avane, via di Falcata, 7. L'unità immobiliare è composta da soggiorno-cucina-pranzo al piano terra, camera da letto, disimpegno, bagno, studio e lavanderia al piano primo con accesso da scala interna e sottotetto non abitabile. All'immobile si accede direttamente da via di Falcata.

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

Il CTU ha avvisato il creditore precedente inviando comunicazione a mezzo PEC il giorno 07/12/2022 al domicilio eletto presso il legale. L'esecutato è stato avvisato attraverso Posta raccomandata 1 con prova di consegna: 05259016602-6 spedita all'indirizzo di residenza dell'esecutato. La raccomandata è stata ritirata. Il CTU ha provveduto a recarsi presso l'immobile il giorno 15/12/2022, data concordata per il sopralluogo. Al sopralluogo erano presenti l'esecuto e il Custode giudiziario.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Vecchiano (PI) - via di Falcata, 7 loc. Avane

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il CTU ha provveduto ad effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie reperendo la nota dell'atto di provenienza.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutato secondo le risultanze dell'ufficio anagrafe del comune di Vecchiano risulta di stato civile libero.

CONFINI

L'intera proprietà confina ad Ovest con **** Omissis ****, a Sud ed Est con **** Omissis ****, a Nord con via di Falcata, salvo se altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,29 mq	72,50 mq	1,00	72,50 mq	0,00 m	PT-P1
Soffitta	18,00 mq	22,00 mq	0,30	6,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				79,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'immobile ha una forma planimetrica complessa. Le misure indicate sono pertanto suscettibili di tolleranze vista l'articolazione in pianta dell'immobile. I coefficienti correttivi sono stati applicati secondo le indicazioni della FIMA per gli immobili in base alle superfici e alla destinazione d'uso.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 07/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 522 Categoria A5, Cons. 3 vani
Dal 07/12/1999 al 06/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 522 Categoria A4
Dal 06/12/2006 al 21/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 522



		Categoria A4
Dal 21/03/2007 al 03/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 522 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 vani
Dal 18/08/2011 al 25/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 522 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 85 mq Rendita € 311,42 Piano T-1-2

L'attuale configurazione deriva da:

- VARIAZIONE del 10/11/1987 Pratica n. 68169 in atti dal 07/12/1999 CLASSAMENTO (n. 958.1/1987) Notifica n. 78675/1999
- VARIAZIONE del 06/11/2006 Pratica n. PI0123512 in atti dal 06/11/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 14391.1/2006)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/03/2007 Pratica n. PI0059389 in atti dal 21/03/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3105.1/2007) Notifica in corso con protocollo n. PI0083901 del 30/04/2007
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 03/11/2010 Pratica n. PI0197036 in atti dal 03/11/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.13888.1/2010)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/08/2011 Pratica n. PI0167065 in atti dal 18/08/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 53531.1/2011) Notifica effettuata con protocollo n. PI0168295 del 24/08/2011

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	36	522			A4	2	4,5 vani	85 mq	311,42 €	T-1-2		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.


I dati catastali e i dati dei proprietari dell'immobile corrispondono con quelli riportati nel verbale di pignoramento.

Tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale sono presenti delle difformità. Le difformità riguardo la presenza di una scala fissa di collegamento tra il piano primo ed il sottotetto, al piano terra ed al piano primo sono presenti difformità nelle tramezzature tra cui la mancanza di tramezzature nella camera e nella lavanderia. Nel sottotetto è presente un piccolo servizio igienico. Altre difformità riguardano le altezze interne oltre a nicchie e rientranze. Le difformità sono meglio descritte nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia.

PRECISAZIONI

Il CTU ha integrato il certificato notarile richiedendo la nota di trascrizione dell'atto di provenienza.

STATO CONSERVATIVO



L'immobile al momento del sopralluogo era in uno stato conservativo sufficiente.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare fa parte di un più ampio fabbricato. Le parti a comune sono quelle sancite per legge. Non risultano presenti parti condominiali o servitù, tranne quelle nascenti dallo stato dei luoghi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle risultanze del certificato notarile presente in atti, dalle ispezioni ipotecarie e catastali aggiuntive, l'immobile non risulta gravato da, censi, livelli o usi civici o altri pesi o limitazioni d'uso posti sull'immobile, tranne quelle nascenti dallo stato dei luoghi.


Dall'atto di provenienza si evince che "LA VENDITA COMPRENDE I DIRITTI ACCESSORI, LE ACCESSIONI, LE PERTINENZE, LE PARTI COMUNI E LE SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE NELLO STATO DI FATTO IN CUI QUANTO VENDUTO SI TROVA".



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, per quanto visibile dal sopralluogo, ha struttura portante in muratura. L'unità immobiliare ha le tramezzature interne in muratura di vario spessore, oltre ai muri portanti, completi di intonaco civile. Porta di ingresso con infisso in legno, infissi in parte in legno e in parte in alluminio con persiana esterna su una sola apertura. Pavimenti con piastrelle e rivestimenti in monocottura o gres porcellanato. Impianto elettrico, tv e telefonico tutti sottotraccia. Impianto termico con caldaia e camino. Impianti privi delle certificazioni come per legge.

STATO DI OCCUPAZIONE



Il CTU ha provveduto a richiedere presso l'ufficio anagrafe del Comune di Vecchiano il certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia, dal quale risulta che l'immobile è occupato dal solo esecutato. Al momento del sopralluogo era presente nell'immobile il solo esecutato.

Dalle risultanze dell'Agenzia delle Entrate non risulta alcun contratto di locazione registrato sull'immobile.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/09/1973 al 06/12/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gambini Guglielmo di Pisa	15/09/1973		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Pisa	20/09/1973	9487	6889
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 06/12/2006	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Di Perna Annalisa di Vecchiano (PI)	06/11/2006			16446	5812
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio di Pisa	12/12/2006			27988	16933
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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pisa aggiornate al 04/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 12/12/2006
Reg. gen. 27989 - Reg. part. 6131
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Note: Si rileva atto di surroga del annotato a Pisa in data 27/07/2009 ai numeri 15692/3325 con il quale il credito viene ceduto da Unicredit Banca S.p.a. sede in Bologna (BO) codice fiscale 12931320159 a Cassa di Risparmio di San Miniato spa con sede in San Miniato (PI) Via IV Novembre n.45, codice fiscale: 01217600509.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pisa il 16/07/2009
Reg. gen. 14497 - Reg. part. 2884
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 45.000,00
Rogante: Notaio Lia Gabri di Pisa
Data: 14/07/2009
N° repertorio: 8953
N° raccolta: 5373

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pisa il 04/08/2022
Reg. gen. 17235 - Reg. part. 12356
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Atto di surroga**
Iscritto a Pisa il 27/07/2009
Reg. gen. 15692 - Reg. part. 3325
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Atto ai rogiti Notaio Lia Gabri di Pisa rogato a Pisa il 14 luglio 2009 Rep. n.8954, Racc. n.5374.

Con atto di cessione concluso ai sensi della L. 130/99 in data 06/12/2017 (GU parte seconda n.148 del 16/12/2017) BERENICE SPV srl ha acquistato pro soluto, con efficacia giuridica a partire dal 06/12/2017 (data cessione) ed efficacia economica alla data di godimento del 31/03/2017, da Cassa di Risparmio di San Miniato, tutti i crediti per capitale, interessi (anche di mora), spese e altri accessori, un elenco analitico dei quali è

richiamato nel Contratto di Cessione (i "Crediti"), derivanti da facilitazioni creditizie erogate in varie forme tecniche e concesse nel periodo intercorrente tra la data del 04/01/1965 e la data del 31/03/2017, come meglio indicati nel Contratto di Cessione.



NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio in base al vigente Regolamento Urbanistico risulta tra gli edifici schedati con scheda n.480: Edifici di interesse tipologico, Area storica. Edificio di base di più abitazioni aggregate a schiera e in linea, "Edificio di interesse tipologico art. 26b. Interventi ammessi: Ristrutturazione edilizia R1".



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'unità immobiliare fa parte di un più ampio fabbricato costruito in data antecedente al 1 settembre 1967. Nel corso degli anni sono state eseguite modifiche all'unità immobiliare nel suo complesso in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Pratica edilizia in sanatoria n.333/2006 presentata il 29/08/2006 protocollo n.06/12081 intestata a **** Omissis ****, richiesta dal CTU ma non fornita dall'amministrazione comunale.
- Successivamente è stata presentata una DIA per Ristrutturazione interna e adeguamento igienico sanitario Pratica n. 65/2007 protocollo n.07/2472 del 21/02/2007, pratica di cui non risulta depositata la Fine Lavori.
- Successivamente è stata presentata una Comunicazione di Manutenzione Ordinaria, Pratica n. 378/2007 protocollo n.07/11560 del 16/08/2007.
- Successivamente è stata presentata una DIA per variante in corso d'opera Dia n.65/2007, Pratica n.457/2007 protocollo n.14017 del 16/10/2007. Fine Lavori del 15/10/2010 prot. n.17889 del 25/10/2010. Nell'intervento sono state eseguite opere strutturali con denuncia presso il Genio Civile di Pisa pratica n.373/3/07 del 12/10/2007.

L'immobile è stato dichiarato abitabile con Certificato di Abitabilità prot. n.20211 del 03/12/2010.

L'immobile è stato dichiarato abitabile con Certificato di Abitabilità prot. n.20211 del 03/12/2010.

Nella verifica della regolarità edilizia dell'immobile, secondo l'ultimo elaborato presente in atti presso il Comune di Vecchiano, si segnalano difformità che eccedono i limiti delle tolleranze previste per legge e difformità palesi anche di natura strutturale, sotto elencate:

- Alcune aperture esterne sono difformi per dimensione e posizione;
- Al piano terra è presente un camino in muratura ed è stata realizzata una divisione tra l'ingresso soggiorno-pranzo ed il vano scala;
- È presente una nicchia nel locale cottura non indicata negli elaborati;
- Alcune partizioni interne eccedono le tolleranze di legge;
- Al piano primo non è stata realizzata la tramezzatura a delimitazione della camera da letto e della lavanderia;
- La scala di collegamento tra piano terra e piano primo è priva di parapetto;
- È stata realizzata una scala fissa a gradini per il collegamento tra il piano primo e il sottotetto (scala priva di parapetto,
- Nel sottotetto è stato realizzato un servizio igienico,
- Nel sottotetto è presente una botola di accesso alla copertura,



•Nel vano scala sono presenti nicchie non riportate negli elaborati grafici.

La planimetria catastale presenta sostanzialmente le stesse difformità.

Solo parte delle difformità riscontrate può essere sanata mentre parte delle opere richiede il ripristino dello stato dei luoghi.

Le difformità da sanare richiedono una spesa complessiva tra spese tecniche e sanzioni di circa 7.000,00 euro.

Le difformità non sanabili e di cui è previsto il ripristino dello stato dei luoghi con una spesa complessiva di circa 7.000,00 euro.

Gli impianti presenti: elettrico, termico, idrico e del gas NON sono dotati di dichiarazioni di conformità previste per legge. Essendo tutti impianti sottotraccia e non visibili non si possono dare garanzie in merito alla loro funzionalità o corretta esecuzione.

L'immobile ricade nell'ambito di applicazione del D.Lgs. n. 192/05, così come modificato dal D.Lgs. n. 311/06, e s.m.i., relativo alla certificazione energetica degli edifici: dal 1 luglio 2009. La certificazione energetica riguarda anche singole unità immobiliari.

L'immobile al momento del sopralluogo era ammobiliato.

L'unità immobiliare fa parte di un più ampio fabbricato. Le parti a comune sono quelle sancite per legge. Da quanto emerso nel sopralluogo non sono state riscontrate parti o servizi a comune tra le unità immobiliari limitrofe. Non risultano presenti parti condominiali, tranne quelle nascenti dallo stato dei luoghi.

Il CTU non può escludere o garantire su eventuali sottoservizi in attraversamento della proprietà, o comuni, in quanto non visibili.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'unità immobiliare fa parte di un più ampio fabbricato. Le parti a comune sono quelle sancite per legge. Da quanto emerso nel sopralluogo non sono state riscontrate parti o servizi a comune tra le unità immobiliari limitrofe. Non risultano presenti parti condominiali, tranne quelle nascenti dallo stato dei luoghi.

Il CTU non può escludere o garantire su eventuali sottoservizi in attraversamento della proprietà, o comuni, in quanto non visibili.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Vecchiano (PI) - via di Falcata, 7 loc. Avane
Immobile terratetto per civile abitazione disposto su due livelli fuori tetta oltre a sottotetto non abitabile, facente parte di più ampio aggregato urbano ubicato nel Comune di Vecchiano, località Avane, via di Falcata, 7. L'unità immobiliare è composta da soggiorno-cucina-pranzo al piano terra, camera da letto, disimpegno, bagno, studio e lavanderia al piano primo con accesso da scala interna e sottotetto non abitabile. All'immobile si accede direttamente da via di Falcata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 522, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 107.971,50

Criterio di stima: La stima è eseguita in maniera sintetica-comparativa, rapportata alla superficie lorda, comprensiva di muri perimetrali e tramezzature. Sono considerate la superficie dei singoli vani, la loro disposizione, nonché l'ubicazione dell'immobile, le strutture, le rifiniture e gli impianti, lo stato di conservazione e di manutenzione. I valori di stima e di riferimento sono quelli immobiliari di zona, raffrontati anche con i Borsini Immobiliari della FIMAA Federazione Italiana Mediatori ed Agenti d'Affari, e con le "quotazioni Agenzia del Territorio" rapportati e ponderati con lo specifico caso in esame.

Le quotazioni in esame sono state valutate ponderando i dati ufficiali relativi al Borsino immobiliare FIMAA 2012 e le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate relativi al secondo semestre del 2022 e il Borsino Immobiliare (febbraio 2023) togliendo eventuali valori anomali e ottenendo i seguenti valori medi di mercato

EDIFICI RESIDENZIALI:= 1365,00 euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Vecchiano (PI) - via di Falcata, 7 loc. Avane	79,10 mq	1.365,00 €/mq	€ 107.971,50	100,00%	€ 107.971,50
				Valore di stima:	€ 107.971,50

Valore di stima: € 107.971,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	14000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%

Valore finale di stima: € 72.500,00

Per la determinazione del valore finale è stato detratto il 20% dovuto all'assenza di garanzia del bene venduto e per l'assenza delle conformità impiantistiche oltre alla detrazione delle spese per sanare o demolire gli abusi presenti.

Solo parte delle difformità riscontrate può essere sanata mentre parte delle opere richiede il ripristino dello stato dei luoghi.

Le difformità da sanare richiedono una spesa complessiva tra spese tecniche e sanzioni di circa 7.000,00 euro.

Le difformità non sanabili e di cui è previsto il ripristino dello stato dei luoghi con una spesa complessiva di circa 7.000,00 euro.

Il valore totale di stima è arrotondato secondo le indicazioni della Circolare del 09/05/2019.



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si rimanda la responsabilità di controllo dell'effettiva assenza di dati sensibili al soggetto che effettuerà la pubblicazione della presente perizia e dei relativi allegati.



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 25/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Mordagà Mirko



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Vecchiano (PI) - via di Falcata, 7 loc. Avane
Immobile terratetto per civile abitazione disposto su due livelli fuori tetta oltre a sottotetto non abitabile, facente parte di più ampio aggregato urbano ubicato nel Comune di Vecchiano, località Avane, via di Falcata, 7. L'unità immobiliare è composta da soggiorno-cucina-pranzo al piano terra, camera da letto, disimpegno, bagno, studio e lavanderia al piano primo con accesso da scala interna e sottotetto non abitabile. All'immobile si accede direttamente da via di Falcata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 522, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio in base al vigente Regolamento Urbanistico risulta tra gli edifici schedati con scheda n.480: Edifici di interesse tipologico, Area storica. Edificio di base di più abitazioni aggregate a schiera e in linea, "Edificio di interesse tipologico art. 26b. Interventi ammessi: Ristrutturazione edilizia R1".

Prezzo base d'asta: € 72.500,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 134/2022 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 72.500,00

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Vecchiano (PI) - via di Falcata, 7 loc. Avane		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 522, Categoria A4	Superficie	79,10 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo era in uno stato conservativo sufficiente.		
Descrizione:	Immobile terratetto per civile abitazione disposto su due livelli fuori tetta oltre a sottotetto non abitabile, facente parte di più ampio aggregato urbano ubicato nel Comune di Vecchiano, località Avane, via di Falcata, 7. L'unità immobiliare è composta da soggiorno-cucina-pranzo al piano terra, camera da letto, disimpegno, bagno, studio e lavanderia al piano primo con accesso da scala interna e sottotetto non abitabile. All'immobile si accede direttamente da via di Falcata.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il CTU ha provveduto a richiedere presso l'ufficio anagrafe del Comune di Vecchiano il certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia, dal quale risulta che l'immobile è occupato dal solo esecutato. Al momento del sopralluogo era presente nell'immobile il solo esecutato.		

