TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Volpi Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 19/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto 1 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 3
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 4
Dati Catastali 6
Precisazioni 6
Patti 7
Stato conservativo 7
Parti Comuni 7
Servitù, censo, livello, usi civici 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Mariani, 66, 56020 8
Provenienze Ventennali 8
Formalità pregiudizievoli 9
Normativa urbanistica 10
Regolarità edilizia 11
Vincoli od oneri condominiali 11
Stima / Formazione lotti 11
Riserve e particolarità da segnalare 12
Riepilogo bando d'asta 14
Lotto 1 14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 19/2024 del R.G.E. 15
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 111.650,00 15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 16

INCARICO

All'udienza del 16/05/2024, il sottoscritto Geom. Volpi Fabio, con studio in Via Salvo D'acquisto, 40/x - 56025 - Pontedera (PI), email volpi@volpistudiotecnico.it, PEC studio@pec.volpistudiotecnico.it, Tel. 0587 58163, Fax 0587 58163, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Mariani, 66, 56020

DESCRIZIONE

Edificio per civile abitazione su due piani fuori terra, unifamiliare, con annesso locale autorimessa e resede oltre a terreno su quattro lati del fabbricato, avente accesso dalla Via Mariani

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Mariani, 66, 56020

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione ex-art.567 è completa

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)

Pangallo Pasquale al momento dell'acquisto ha dichiarato di essere celibe.

CONFINI

Il fabbricato, l'annesso ed il resede di forma irregolare confinano con: Via Mariani, Monastra Dante, Rio del Valacchio, Giorgetti Rolando, s.s.a..
Il terreno di forma irregolare (in continuità con il resede) confina con: Soc. Agricola La Pianora Srl, Monastra Dante, s.s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	170,00 mq	185,00 mq	1	185,00 mq	2,70 m	T-1
Autorimessa	38,00 mq	40,00 mq	0,50	20,00 mq	2,20 m	T
Giardino	400,00 mq	400,00 mq	0,18	72,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo	4200,00 mq	4200,00 mq	0,01	42,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				**319,00 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**319,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di immobile per civile abitazione unifamiliare di due piani fuori terra oltre annesso garage, resede e terreno boschivo per circa mq 4.200,00.
Il piano terra di compone di ingresso con ampio salone in parte anche da pranzo, cucina abitabile, bagno e locale, scala di accesso al piano primo articolato in corridoio, quattro camere e due bagni.
Sono presenti sul posto anche alcune strutture in parte aperte in parte chiuse di tipo precario, di cui descritto in appresso.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1976** al **30/06/1976**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 69

		Qualità Seminativo arborato
Dal **30/06/1976** al **30/09/1976**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 24 Qualità Bosco ceduo Superficie (ha are ca) 20
Dal **30/06/1976** al **17/12/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 150 Qualità Bosco ceduo Superficie (ha are ca) 20
Dal **30/06/1976** al **17/12/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 152 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 330
Dal **30/06/1987** al **18/01/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 23 Categoria A4
Dal **21/12/2005** al **21/12/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 62 Qualità Seminativo arborato
Dal **21/12/2005** al **21/12/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 22 Qualità Bosco ceduo
Dal **21/12/2005** al **21/12/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 62 Qualità Seminativo arborato
Dal **21/12/2005** al **17/12/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 211 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 1510
Dal **21/12/2005** al **17/12/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 213 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 675
Dal **21/12/2005** al **17/12/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 209 Qualità Bosco ceduo Superficie (ha are ca) 1708
Dal **18/01/2006** al **18/01/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 23, Sub. 1 Categoria A4
Dal **18/01/2006** al **17/12/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 212 Categoria C6 Cl.3, Cons. 40 Rendita € 84,70
Dal **18/01/2007** al **17/12/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 23, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7,0 Rendita € 392,25

Il titolare catastale corrisponde a quello a reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	23	1		A4	2	7,0		392,25 €		
	6	212			C6	3	40		84,7 €		

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	150				Bosco ceduo		20			
6	152				Seminativo arborato		330			
6	209				Bosco ceduo		1708			
6	211				Seminativo arborato		1510			
6	213				Seminativo arborato		675			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde per l'unità immobiliare abitazione identificata al fog. 6 mappale 23 sub. 1, in quanto risultano degli ampliamenti, delle demolizioni e delle diverse distribuzioni interne: in particolare ampliamento sul lato Est e sul lato Ovest, demolizione sul lato Sud, ed appunto diversa distribuzione interna sia al piano terra che al piano primo.
Inoltre nel resede sul lato Nord risulta presente un manufatto precario non accampionato.
Risultano invece conformi sia il piccolo edificio adibito a garage che l'area di resede e di terreni circostanti gli edifici.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto ha esaminato gli atti del procedimento e controllato la completezza dei documenti ex-art. 567 cc.

PATTI

Nell'atto di provenienza all'art. 2 è precisato che ci sono alcune discordanze di confini tra le mappe catastali e lo stato dei luoghi in merito a situazioni marginali di fossette, cigli e del rio presente.
In sede di sopralluogo non è stato possibile accertare tale situazioni per la presenza di folta vegetazione (l'area non è molto curata).
Nell'atto di provenienza all'art. 7 è indicato il vincolo di destinazione d'uso agricolo gravante sul fabbricato per abitazione in oggetto, costituito con atto autenticato dal Notaio Romoli in data 04/12/1976 rep. 454 (registrato a Pontedera in data 10/12/1976 al n. 18505 e trascritto in data 16/12/1976 al n. 8266, in relazione al quale il Comune di Santa Maria a Monte, con lettera in data 02/09/2009 prot. n. 00012349 pratica n. 2009/4/prev, ha rilasciato parere preventivo in ordine alla possibilità di trasformare il piano terra del fabbricato medesimo da agricolo a residenziale.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile al momento del sopralluogo è normale, il fabbricato è condotto dall'esecutato e dai suoi familiari.

PARTI COMUNI

Trattandosi di edificio con abitazione di tipo unifamiliare non ho riscontrato la presenza di parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di provenienza non risultano servitù, censi, livelli, usi civici, eccezione fatta per il vincolo di destinazione d'uso agricola di cui al punto procedente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di due piani fuori terra ha la facciata di ingresso principale rivolta ad Est.
Si presumono fondazioni in muratura a "sacco".
Strutture verticali del fabbricato si presuma in muratura di mattoni, solai del piano primo e della copertura in laterizio, manto di copertura in tegole di laterizio (non è stato possibile accertare la presenza di coibentazione e/o impermeabilizzazione).
Le pareti si interne che esterne sono rifinite ad intonaco civile, con coloritura, nei bagni e nella cucina presenza di rivestimenti in monocottura, pavimentazioni in monocottura sia per il piano terra che per il piano primo, al piano primo nelle camere pavimentazione in parquet.
Serramenti esterni in legno e vetro, dotati di bandelloni in legno, porte interne in legno.
Scala di collegamento con il piano primo in muratura rivestita in piastrelle di monocottura.
Presenza di impianto elettrico, antenna, impianto idrico, impianto sanitario, riscaldamento, condizionamento, impianto allarme.
L'edificio è circondato su quattro lati da oltre mq 4.000,00 di terreno in prevalenza boschivo non curato.

Presenza di locale autorimessa e posti auto scoperti.
Presenza di soffitta non praticabile.
Trattandosi di edificio unifamiliare non sono presenti dotazioni condominiali.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA MARIANI, 66, 56020

L'immobile risultato abitato dall'esecutato e dai suoi familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **20/06/1976** al **16/06/2006**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Pandolfi Luigi	26/06/1976	6501	4836
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **20/06/2006** al **30/09/2010**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di Successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			16/06/2006		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Pisa	28/05/2007	7390	12736
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Pontedera	18/04/2007	14	112
Dal **30/09/2010** al **09/05/2019**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**

		Notaio Ronza Michele	30/09/2010	3662	3202
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Cremona	19/10/2010	11996	19466
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **09/05/2019**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Lella Vittorio	09/05/2019	19183	11990
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pisa	10/05/2019	6230	8971
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 15/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
  Iscritto a Pisa il 19/10/2010
  Reg. gen. 4152 - Reg. part. 19467
  Quota: 100
  Importo: € 271.260,00
  A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.840,00
Rogante: Notaio Ronza Michele
Data: 30/09/2010
N° repertorio: 3663
N° raccolta: 3203

- **ipoteca della riscossione** derivante da ruolo e avviso di accertamento
  Iscritto a Pisa il 22/02/2016
  Reg. gen. 413 - Reg. part. 2672
  Quota: 100
  Importo: € 350.699,65
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
  Trascritto a Pisa il 23/05/2012
  Reg. gen. 6032 - Reg. part. 8239
  Quota: 100
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **verbale pignoramento**
  Trascritto a Pisa il 14/02/2024
  Reg. gen. 2114 - Reg. part. 2895
  Quota: 100
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato oggetto della presente perizia al momento del sopralluogo risulta difforme dall'ultima autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di Santa Maria a Monte.
Per prima cosa non risulta rispettato il vincolo di destinazione agricola del piano terra, infatti, il piano terra risulta destinato a civile abitazione con la presenza di: cucina abitabile, sala da pranzo, soggiorno, oltre a bagno.
Inoltre sempre a piano terra sul lato Est risulta chiuso il loggiato che nella ultima autorizzazione risultava tale.
Sul lato Ovest risulta demolito il locale caldaia, in luogo di un ulteriore ampliamento di una consistenza importante di due piani fuori terra.
Sia al piano terra che al piano primo risulta una diversa distribuzione interna, con al piano primo anche una variazione di destinazione dei locali da zona giorno a zona notte.
Infine, nel resede e nel terreno circostante la proprietà sono presenti alcuni manufatti (fatta eccezione del locale autorimessa) che non risultano autorizzati dall'amm.ne com.le.
Il sottoscritto ha effettuato un colloquio con il responsabile dell'ufficio edilizia del Comune di Santa Maria a Monte per verificare la possibilità di sanare gli abusi.
Precisando che l'edificio è inserito in zona agricola la possibilità di sanatoria degli abusi è molto poco probabile per limiti dettati dalla possibilità di ampliamento, ho verificato che sono presenti anche dei vincoli.

Ovviamente per definire con esattezza l'eventuale sanatoria deve essere predisposta e presentata idonea pratica presso il Comune di Santa Maria a Monte, che potrebbe ordinare la rimessa in pristino dei luoghi se fosse confermato quanto rilevato in questa prima analisi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 non risulta agibile.

L'edificio è stato realizzato in virtù della Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Santa Maria a Monte in data 23/12/1976 n. 227, con dichiarazione di abitabilità in data 26/11/1979 n. 227.
Successivamente è stato rilasciato dal Comune di Santa Maria a Monte Permesso di Costruire in Sanatoria in data 17/08/2007 n. 2004/2/cond. per modifiche interne e prospettiche e realizzazione di muro a retta eseguiti al momento della costruzione e Permesso di Costruire in Sanatoria in data 17/08/2007 n. 2004/1/cond. per la costruzione di locale caldaia in ampliamento al fabbricato esistente e per la costruzione avvenuta senza titolo abilitativo dell'autorimessa in corpo staccato.
Successivamente all'edificio e nel resede sono state eseguite opere che avrebbero reso necessarie le autorizzazioni da parte del Comune di Santa Maria a Monte e che pertanto risultano alla data del sopralluogo abusive.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattandosi di edificio unifamiliare non ci sono servizi condominiali con altre proprietà.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il bene non è divisibile, pertanto il sottoscritto non ha formato lotti.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Mariani, 66, 56020
  Edificio per civile abitazione su due piani fuori terra, unifamiliare, con annesso locale autorimessa e resede oltre a terreno su quattro lati del fabbricato, avente accesso dalla Via Mariani
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 23, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 6, Part. 212, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 150, Qualità Bosco ceduo - Fg. 6, Part. 152, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 209, Qualità Bosco ceduo - Fg. 6, Part. 211, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 213, Qualità

Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 159.500,00
Per la stima stata effettuata comparazione con beni simili nella zona attraverso indagine di mercato in loco presso le agenzie immobiliari e rilevando i prezzi dai borsini immobiliari locali e dall'O.M.I..
Trattasi di edificio per abitazione unifamiliare, con resede ed ampio terreno circostante posto in zona collinare di medio pregio.
L'immobile si trova in normale stato di conservazione.
Come indicato nella parte urbanistica sono presenti abusi di rilievo sull'edificio ed all'esterno dello stesso, abusi difficilmente sanabili come già descritto.
Pertanto nella stima dell'immobile è stato sottratto un deprezzamento per i costi necessari all'eventuale rimessa in pristino o per la pratica edilizia di sanatoria.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Santa Maria a Monte (PI) - Via Mariani, 66, 56020	319,00 mq	500,00 €/mq	€ 159.500,00	100,00%	€ 159.500,00
				Valore di stima:	€ 159.500,00

Valore di stima: € 159.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	30,00	%

Valore finale di stima: **€ 111.650,00**

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Segnalo la presenza di abusi importanti nell'edificio e nell'area circostante l'edificio principale, come meglio descritto nei paragrafi specifici della perizia.
Gli abusi sono difficilmente sanabile come da prima informativa presa dal sottoscritto presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Santa Maria Monte.
Più probabile la necessità della messa in pristino dello stato dei luoghi.

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.

Pontedera, li 20/11/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Volpi Fabio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - abitazione
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - autorimessa
- ✓ N° 4 Estratti di mappa
- ✓ N° 5 Foto
- ✓ N° 6 Google maps
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - abitazione
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - autorimessa
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - abitazione, autorimessa, terreni

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Mariani, 66, 56020
  Edificio per civile abitazione su due piani fuori terra, unifamiliare, con annesso locale autorimessa e resede oltre a terreno su quattro lati del fabbricato, avente accesso dalla Via Mariani
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 23, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 6, Part. 212, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 150, Qualità Bosco ceduo - Fg. 6, Part. 152, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 209, Qualità Bosco ceduo - Fg. 6, Part. 211, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 213, Qualità Seminativo arborato
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il fabbricato oggetto della presente perizia al momento del sopralluogo risulta difforme dall'ultima autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di Santa Maria a Monte. Per prima cosa non risulta rispettato il vincolo di destinazione agricola del piano terra, infatti, il piano terra risulta destinato a civile abitazione con la presenza di: cucina abitabile, sala da pranzo, soggiorno, oltre a bagno. Inoltre sempre a piano terra sul lato Est risulta chiuso il loggiato che nella ultima autorizzazione risultava tale. Sul lato Ovest risulta demolito il locale caldaia, in luogo di un ulteriore ampliamento di una consistenza importante di due piani fuori terra. Sia al piano terra che al piano primo risulta una diversa distribuzione interna, con al piano primo anche una variazione di destinazione dei locali da zona giorno a zona notte. Infine, nel resede e nel terreno circostante la proprietà sono presenti alcuni manufatti (fatta eccezione del locale autorimessa) che non risultano autorizzati dall'amm.ne com.le. Il sottoscritto ha effettuato un colloquio con il responsabile dell'ufficio edilizia del Comune di Santa Maria a Monte per verificare la possibilità di sanare gli abusi. Precisando che l'edificio è inserito in zona agricola la possibilità di sanatoria degli abusi è molto poco probabile per limiti dettati dalla possibilità di ampliamento, ho verificato che sono presenti anche dei vincoli. Ovviamente per definire con esattezza l'eventuale sanatoria deve essere predisposta e presentata idonea pratica presso il Comune di Santa Maria a Monte, che potrebbe ordinare la rimessa in pristino dei luoghi se fosse confermato quanto rilevato in questa prima analisi.

Prezzo base d'asta: **€ 111.650,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 19/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 111.650,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Santa Maria a Monte (PI) - Via Mariani, 66, 56020		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 23, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 6, Part. 212, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 150, Qualità Bosco ceduo - Fg. 6, Part. 152, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 209, Qualità Bosco ceduo - Fg. 6, Part. 211, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 213, Qualità Seminativo arborato	**Superficie**	319,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile al momento del sopralluogo è normale, il fabbricato è condotto dall'esecutato e dai suoi familiari.		
Descrizione:	Edificio per civile abitazione su due piani fuori terra, unifamiliare, con annesso locale autorimessa e resede oltre a terreno su quattro lati del fabbricato, avente accesso dalla Via Mariani		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risultato abitato dall'esecutato e dai suoi familiari.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
  Iscritto a Pisa il 19/10/2010
  Reg. gen. 4152 - Reg. part. 19467
  Quota: 100
  Importo: € 271.260,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 180.840,00
  Rogante: Notaio Ronza Michele
  Data: 30/09/2010
  N° repertorio: 3663
  N° raccolta: 3203
- **ipoteca della riscossione** derivante da ruolo e avviso di accertamento
  Iscritto a Pisa il 22/02/2016
  Reg. gen. 413 - Reg. part. 2672
  Quota: 100
  Importo: € 350.699,65
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
  Trascritto a Pisa il 23/05/2012
  Reg. gen. 6032 - Reg. part. 8239
  Quota: 100
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **verbale pignoramento**
  Trascritto a Pisa il 14/02/2024
  Reg. gen. 2114 - Reg. part. 2895
  Quota: 100
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****