



TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Berti Gionata, nell'Esecuzione Immobiliare 232/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Bientina (PI) - via San Valentino n. 3.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bientina (PI) - via San Valentino n. 1	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Bientina (PI) - via San Valentino n. 3.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bientina (PI) - via San Valentino n. 1.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Bientina (PI) - via San Valentino n. 3.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bientina (PI) - via San Valentino n. 1.....	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Bientina (PI) - via San Valentino n. 3.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bientina (PI) - via San Valentino n. 1.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Bientina (PI) - via San Valentino n. 3.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bientina (PI) - via San Valentino n. 1.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Bientina (PI) - via San Valentino n. 3.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bientina (PI) - via San Valentino n. 1.....	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Bientina (PI) - via San Valentino n. 3.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bientina (PI) - via San Valentino n. 1.....	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Bientina (PI) - via San Valentino n. 3.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bientina (PI) - via San Valentino n. 1.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Bientina (PI) - via San Valentino n. 3.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bientina (PI) - via San Valentino n. 1	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Bientina (PI) - via San Valentino n. 3	10



Bene N° 2 - Garage ubicato a Bientina (PI) - via San Valentino n. 1	10
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Bientina (PI) - via San Valentino n. 3	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bientina (PI) - via San Valentino n. 1	11
Formalità pregiudizievoli	11
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Bientina (PI) - via San Valentino n. 3	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bientina (PI) - via San Valentino n. 1	12
Normativa urbanistica	13
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Bientina (PI) - via San Valentino n. 3	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bientina (PI) - via San Valentino n. 1	14
Regolarità edilizia	14
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Bientina (PI) - via San Valentino n. 3	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bientina (PI) - via San Valentino n. 1	15
Vincoli od oneri condominiali	15
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Bientina (PI) - via San Valentino n. 3	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bientina (PI) - via San Valentino n. 1	15
Stima / Formazione lotti	16
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto 1	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 232/2024 del R.G.E.	20
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 257.000,00	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	22
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Bientina (PI) - via San Valentino n. 3	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bientina (PI) - via San Valentino n. 1	22



All'udienza del 08/04/2025, il sottoscritto Geom. Berti Gionata, con studio in Via Caduti di Cefalonia e Corfù, 9 - 56012 - Calcinaia (PI), email gionataberti@gmail.com, PEC gionata.berti@geopac.it, Tel. 328 0299058, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/04/2025 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 Bientina (PI) - via San Valentino n. 3 (Coord. Geografiche: 43,70942 - 10.62250)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bientina (PI) - via San Valentino n. 1 (Coord. Geografiche: 43,70942 - 10.62250)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA SAN VALENTINO N. 3

Abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di tipo bifamiliare, disposto su più piani cui piano seminterrato, terra, primo e sottotetto.

L'unità è composta, al piano terreno da loggia, ingresso, locale cucina/pranzo/soggiorno, disimpegno, bagno, lavanderia, locale armadi, e un'ampia terrazza; al piano primo cui si accede da scala interna, da disimpegno, bagno, n. 3 camere, ripostiglio, n. 2 balconi e un'ampia terrazza; infine al piano sottotetto accessibile sempre dalla suddetta scala da mansarda, bagno, cucina e terrazzo.

L'unità è inoltre corredata di un resede esterno esclusivo che circonda l'abitazione su tre lati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA SAN VALENTINO N. 1

Garage posto al piano seminterrato composto di un unico locale, di pertinenza ad un'abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di tipo bifamiliare, disposto su più piani cui piano seminterrato, terra, primo e sottotetto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



Si osserva che l'accesso al bene avviene tramite una rampa, che date le dimensioni nonchè la pendenza rende molto difficile l'accesso alle attuali autovetture anche se di medie dimensioni.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Bientina (PI) - via San Valentino n. 3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bientina (PI) - via San Valentino n. 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA SAN VALENTINO N. 3

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA SAN VALENTINO N. 1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA SAN VALENTINO N. 3

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)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA SAN VALENTINO N. 1

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)

CONFINI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA SAN VALENTINO N. 3

Il bene confina a ovest e nord con via San Valentino a est con proprietà **** Omissis **** e proprietà **** Omissis **** e infine a sud con proprietà **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA SAN VALENTINO N. 1

Il bene confina a ovest e nord con via San Valentino a est con proprietà **** Omissis **** e proprietà **** Omissis **** e infine a sud con proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA SAN VALENTINO N. 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione p.t.	85,00 mq	102,00 mq	1	102,00 mq	2,70 m	Terra
Abitazione p.1°	60,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	2,70 m	Primo
Abitazione p.sottotetto	49,00 mq	64,00 mq	1	64,00 mq	2,47 m	Sottotetto
Terrazza p.t.	45,00 mq	48,00 mq	0,35	16,80 mq	0,00 m	Terra
Loggia p.t.	2,00 mq	2,00 mq	0,35	0,70 mq	2,80 m	Terra
Balconi scoperti p.1	21,00 mq	26,00 mq	0,25	6,50 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto	6,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	Secondo
Resede esclusivo	166,00 mq	176,00 mq	0,10	17,60 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				289,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				289,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA SAN VALENTINO N. 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	30,00 mq	37,00 mq	0,50	18,50 mq	2,00 m	Seminterrato

Totale superficie convenzionale:	18,50 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	18,50 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA SAN VALENTINO N. 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/05/2001 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 1600, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 11,00 Rendita € 1.448,66 Piano T-1°-2°
Dal 13/08/2002 al 22/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 1600, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 11,00 Superficie catastale 212,00 mq Rendita € 1.477,07 Piano T.-1°-2°
Dal 22/06/2022 al 23/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 1600, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 11,00 Superficie catastale 279,00 mq Rendita € 1.477,07 Piano T.-1°-2°

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

I suddetti cambiamenti catastali sono stati effettuati a seguito delle seguenti variazioni :

16/05/2001 Decreto di trasferimento immobili del 16/05/2001 Pubblico ufficiale Giudice delegato Sede PISA Rep. n. 133;

13/08/2002 VARIAZIONE del 13/08/2002 Variazione del quadro tariffario;

22/06/2022 VARIAZIONE del 21/06/2022 Prat. n. PI0048813 in atti dal 22/06/2022 (n. 48813.1/2022).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA SAN VALENTINO N. 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/05/2001 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 1600, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 30,00 Rendita € 210,71 Piano S1



I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

I suddetti cambiamenti catastali sono stati effettuati a seguito delle seguenti variazioni :

16/05/2001 Decreto di trasferimento immobili del 16/05/2001 Pubblico ufficiale Giudice delegato Sede PISA
Rep. n. 133;

13/08/2002 VARIAZIONE del 13/08/2002 Variazione del quadro tariffario.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA SAN VALENTINO N. 3

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	20	1600	4		A2	2	11,00	279,00 mq	1477,07 €	T.-1°-2°		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non risulta sussistere la corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi in quanto si sono riscontrate le seguenti difformità :

- all'ultimo piano è stata realizzata una cucina in un locale ripostiglio;
- al piano terreno è stata realizzata una tenda retrattile di dimensioni maggiori di quelle prescritte dal vigente regolamento edilizio.

Al fine della regolarizzare catastale occorrerà apportare delle opere di adeguamento consistenti nel rispristino dell'originaria destinazione di ripostiglio al piano sottotetto dove attualmente è presente una cucina e al ridimensionamento della tenda retrattile presente sulla terrazza alle dimensioni massime prescritte dall'art. 49 comma 1 lett. h) del vigente regolamento edilizio del comune di Bientina.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA SAN VALENTINO N. 1

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	1600	2	C6		3	30,00	44,00 mq	134,8 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA SAN VALENTINO N. 3

Il bene si presenta in un sufficiente stato di conservazione benché siano presenti degli ammaloramenti quali :
- Nei locali del piano terra (lavanderia, bagno e locale armadi) e più precisamente alla base delle pareti interne sono presenti dei vistosi fenomeni di umidità e infiltrazioni d'acqua, che stanno deteriorando gli intonaci;
- nei soffitti del locale cucina sono presenti delle infiltrazioni di acqua provenienti dalla soprastante terrazza;
- sulla copertura alcune tegole risultano danneggiate.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA SAN VALENTINO N. 1

Il bene si presenta in un cattivo stato di conservazione in quanto presenti degli evidenti ammaloramenti principalmente dovuti a fenomeni di umidità e infiltrazioni d'acqua che stanno deteriorando gli intonaci, principalmente dovuti a fenomeni di allagamento cui è soggetto in occasione di piogge intense e ad infiltrazioni dalla sovrastante terrazza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA SAN VALENTINO N. 3

Esposizione : L'alloggio ha tre facciate esposte su spazi esterni e più precisamente sui lati est, nord e ovest;
Altezza interna utile : P.T. 2,70 m. - P.1° 2,70 - P.2° 2,89 max e 2,05 min.;

Strutture verticali : In muratura intonacata su entrambi i lati con apposito esternamente cappotto isolante;
Solai : Solai in laterocemento intonacati al civile;

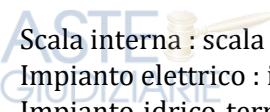
Copertura : copertura in laterocemento con sovrastante manto in laterizio con tipologia a capanna;

Pareti esterne : In muratura intonacata su entrambi i lati con apposito esternamente cappotto isolante;

Pareti interne : In muratura intonacate e tinteggiate su entrambi i lati;

Infissi esterni : finestre in pvc con vetro camera, persiane in alluminio;

Infissi interni : In legno;



Scala interna : scala in muratura;

Impianto elettrico : impianto elettrico di tipo sottotraccia;

Impianto idrico-termico : di tipo sottotraccia con pompa di calore ibrida posta esternamente e termosifoni in alluminio;

Impianto fotovoltaico : Impianto per la produzione di elettricità da fonti rinnovabili costituito da pannelli fotovoltaici posti sulla copertura dell'abitazione;

Terreno esclusivo : l'abitazione ha un resede esclusivo in parte adibito a giardino e per la restante parte pavimentato, inoltre è recintato con un muretto corredata di n. 1 cancello carrabile in metallo ad apertura scorrevole e n. 1 cancello in metallo pedonale.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA SAN VALENTINO N. 1

Esposizione : Il garage ha una sola facciata esposta su spazi esterni le altre sono controterra;

Altezza interna utile : 2,00 m.;

Strutture verticali : In muratura intonacata su entrambi i lati;

Solai : Solai in laterocemento intonacati al civile;

Pareti esterne : In muratura intonacate e tinteggiate su entrambi i lati;

Infissi esterni : porta basculante in metallo;

Impianto elettrico : impianto elettrico di tipo sottotraccia;

Impianto idraulico : Impianto con pompa idraulica per estrazione dell'acqua.



STATO DI OCCUPAZIONE

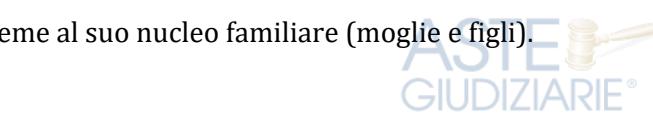


BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA SAN VALENTINO N. 3

L'immobile risulta occupato dall'esecutato che vi risiede insieme al suo nucleo familiare (moglie e figli).



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA SAN VALENTINO N. 1



L'immobile risulta occupato dall'esecutato che vi risiede insieme al suo nucleo familiare (moglie e figli).



PROVENIENZE VENTENNALI



BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA SAN VALENTINO N. 3

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 16/05/2001 al	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento



Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Tribunale di Pisa	16/05/2001	133	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pisa	31/05/2001	8474	5293
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA SAN VALENTINO N. 1

Periodo	Proprietà	Atti			
		Decreto di Trasferimento	Presso	Data	Reg. gen.
Dal 16/05/2001 al 23/02/2024	**** Omissis ****	Tribunale di Pisa	16/05/2001	133	
Trascrizione					
		Pisa	31/05/2001	8474	5293
Registrazione					

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

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA SAN VALENTINO N. 3

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pisa il 10/04/2002

Reg. gen. 6803 - Reg. part. 1344

Importo: € 0,00

Note: Comunicazione n. 3151 del 18/11/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 04/09/2006. Cancellazione totale eseguita in data 05/01/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Pisa il 07/09/2006

Reg. gen. 19622 - Reg. part. 4218

Importo: € 820.000,00

Capitale: € 410.000,00

Percentuale interessi: 5,00 %

Rogante: Not. Siciliani Paolo

Data: 04/09/2006

N° repertorio: 613405

N° raccolta: 26583

Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Decreto Trasferimento immobili**

Trascritto a Pisa il 31/05/2001

Reg. gen. 8474 - Reg. part. 5293

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 23/12/2024

Reg. gen. 25207 - Reg. part. 18308

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di una nota di cancellazione, che corrisponde per ogni annotazione un importo pari a € 299,00.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA SAN VALENTINO N. 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 30/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pisa il 10/04/2002
Reg. gen. 6803 - Reg. part. 1344
Importo: € 0,00
Note: Comunicazione n. 3151 del 18/11/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 04/09/2006. Cancellazione totale eseguita in data 05/01/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pisa il 07/09/2006
Reg. gen. 19622 - Reg. part. 4218
Importo: € 820.000,00
Capitale: € 410.000,00
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Not. Siciliani Paolo
Data: 04/09/2006
N° repertorio: 613405
N° raccolta: 26583

Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Decreto Trasferimento immobili**
Trascritto a Pisa il 31/05/2001
Reg. gen. 8474 - Reg. part. 5293
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 23/12/2024
Reg. gen. 25207 - Reg. part. 18308
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di una nota di cancellazione, che corrisponde per ogni annotazione un importo pari a € 299,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 TERRATETTO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA SAN VALENTINO N. 3

Secondo il vigente Piano Operativo l'immobile ricade in Zona B - "Zone a prevalente carattere residenziale di impatto urbanistico recente soggette a intervento diretto" normate dall'art. 26.4 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA SAN VALENTINO N. 1

Secondo il vigente Piano Operativo l'immobile ricade in Zona B - "Zone a prevalente carattere residenziale di impatto urbanistico recente soggette a intervento diretto" normate dall'art. 26.4 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA SAN VALENTINO N. 3

L'immobile 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 risulta agibile.

Il Bene è stato costruito e successivamente variato a seguito del rilascio delle seguenti pratiche edilizie :

- Concessione Edilizia n. 57 del 06/09/1984;
- Concessione Edilizia n. 109 del 26/11/1984;
- Concessione Edilizia n. 49 del 06/09/1985;
- Concessione Edilizia n. 15 del 10/03/1986;
- Art. 26 L. 47/85 n. 762 del 28/01/1987;
- Abitabilità del 13/04/1987;
- S.C.I.A. n. 215 del 28/05/2021.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Non risulta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto indicato nei titoli edilizi in quanto si sono riscontrate le seguenti difformità :

- all'ultimo piano è stata realizzata una cucina in un locale ripostiglio;
- al piano terreno è stata realizzata una tenda retrattile di dimensioni maggiori di quelle prescritte dal vigente regolamento edilizio.

Al fine di regolarizzare l'immobile occorrerà apportare delle opere di adeguamento consistenti nel rispristino dell'originaria destinazione di ripostiglio al piano sottotetto dove attualmente è presente una cucina e al ridimensionamento della tenda retrattile presente sulla terrazza alle dimensioni massime prescritte dall'art. 49 comma 1 lett. h) del vigente regolamento edilizio del comune di Bientina.

Si precisa inoltre che per le opere cui alla S.C.I.A. N. 215 del 28/05/2021 si sono avvalsi delle detrazioni fiscali cosiddette "Superbonus 110 %".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA SAN VALENTINO N. 1

L'immobile 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 risulta agibile.

Il Bene è stato costruito e successivamente variato a seguito del rilascio delle seguenti pratiche edilizie :

- Concessione Edilizia n. 57 del 06/09/1984;
- Concessione Edilizia n. 109 del 26/11/1984;
- Concessione Edilizia n. 49 del 06/09/1985;
- Concessione Edilizia n. 15 del 10/03/1986;
- Art. 26 L. 47/85 n. 762 del 28/01/1987;
- Abitabilità del 13/04/1987;
- S.C.I.A. n. 215 del 28/05/2021.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.



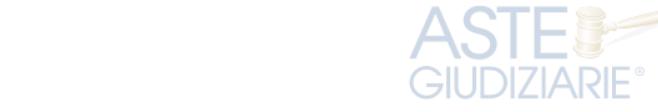
Lo stato dei luoghi risulta corrispondere agli elaborati allegati all'ultima autorizzazione.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

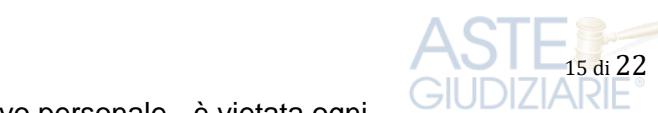
BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA SAN VALENTINO N. 3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA SAN VALENTINO N. 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

• **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Bientina (PI) - via San Valentino n. 3

Abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di tipo bifamiliare, disposto su più piani cui piano seminterrato, terra, primo e sottotetto. L'unità è composta, al piano terreno da loggia, ingresso, locale cucina/pranzo/soggiorno, disimpegno, bagno, lavanderia, locale armadi, e un'ampia terrazza; al piano primo cui si accede da scala interna, da disimpegno, bagno, n. 3 camere, ripostiglio, n. 2 balconi e un'ampia terrazza; infine al piano sottotetto accessibile sempre dalla suddetta scala da mansarda, bagno, cucina e terrazzo. L'unità è inoltre corredata di un resede esterno esclusivo che circonda l'abitazione su tre lati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1600, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 307.000,00

La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

• **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bientina (PI) - via San Valentino n. 1

Garage posto al piano seminterrato composto di un unico locale, di pertinenza ad un'abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di tipo bifamiliare, disposto su più piani cui piano seminterrato, terra, primo e sottotetto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1600, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 20.000,00

La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Bientina (PI) - via San Valentino n. 3	289,60 mq	1.062,00 €/mq	€ 307.000,00	100,00%	€ 307.000,00
Bene N° 2 - Garage Bientina (PI) - via San Valentino n. 1	18,50 mq	1.062,00 €/mq	€ 20.000,00	100,00%	€ 20.000,00
Valore di stima:					€ 327.000,00

Valore di stima: € 327.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Opere di manutenzione	15,00	%
Adeguamento urbanistico e catastale	1,50	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 257.000,00

La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti

nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Infine al valore ricavato sono stati apportati dei deprezzamenti in considerazione delle opere di manutenzione da effettuare per quanto indicato nello stato di conservazione, le opere per le opere da effettuare per l'adeguamento urbanistico e catastale e infine per il rischio assunto data la mancata garanzia.

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.

Calcinaia, li 21/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Berti Gionata

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure catastali storiche
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elaborato planimetrico e elenco subalterni
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ N° 7 Altri allegati - Nota trascrizione decreto di trasferimento
- ✓ N° 8 Altri allegati - Titoli edilizi
- ✓ N° 9 Altri allegati - Rapporto di valutazione

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Bientina (PI) - via San Valentino n. 3
Abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di tipo bifamiliare, disposto su più piani cui piano seminterrato, terra, primo e sottotetto. L'unità è composta, al piano terreno da loggia, ingresso, locale cucina/pranzo/soggiorno, disimpegno, bagno, lavanderia, locale armadi, e un'ampia terrazza; al piano primo cui si accede da scala interna, da disimpegno, bagno, n. 3 camere, ripostiglio, n. 2 balconi e un'ampia terrazza; infine al piano sottotetto accessibile sempre dalla suddetta scala da mansarda, bagno, cucina e terrazzo. L'unità è inoltre corredata di un resede esterno esclusivo che circonda l'abitazione su tre lati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1600, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Piano Operativo l'immobile ricade in Zona B - "Zone a prevalente carattere residenziale di impatto urbanistico recente soggette a intervento diretto" normate dall'art. 26.4 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Bientina (PI) - via San Valentino n. 1
Garage posto al piano seminterrato composto di un unico locale, di pertinenza ad un'abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di tipo bifamiliare, disposto su più piani cui piano seminterrato, terra, primo e sottotetto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1600, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Piano Operativo l'immobile ricade in Zona B - "Zone a prevalente carattere residenziale di impatto urbanistico recente soggette a intervento diretto" normate dall'art. 26.4 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione

Prezzo base d'asta: € 257.000,00



ASTE GIUDIZIARIE



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 232/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 257.000,00

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Bientina (PI) - via San Valentino n. 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1600, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	289,60 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in un sufficiente stato di conservazione benché siano presenti degli ammaloramenti quali : - Nei locali del piano terra (lavanderia, bagno e locale armadi) e più precisamente alla base delle pareti interne sono presenti dei vistosi fenomeni di umidità e infiltrazioni d'acqua, che stanno deteriorando gli intonaci; - nei soffitti del locale cucina sono presenti delle infiltrazioni di acqua provenienti dalla soprastante terrazza; - sulla copertura alcune tegole risultano danneggiate.		
Descrizione:	Abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di tipo bifamiliare, disposto su più piani cui piano seminterrato, terra, primo e sottotetto. L'unità è composta, al piano terreno da loggia, ingresso, locale cucina/pranzo/soggiorno, disimpegno, bagno, lavanderia, locale armadi, e un'ampia terrazza; al piano primo cui si accede da scala interna, da disimpegno, bagno, n. 3 camere, ripostiglio, n. 2 balconi e un'ampia terrazza; infine al piano sottotetto accessibile sempre dalla suddetta scala da mansarda, bagno, cucina e terrazzo. L'unità è inoltre corredata di un resede esterno esclusivo che circonda l'abitazione su tre lati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato che vi risiede insieme al suo nucleo familiare (moglie e figli).		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Bientina (PI) - via San Valentino n. 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1600, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	18,50 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in un cattivo stato di conservazione in quanto presenti degli evidenti ammaloramenti principalmente dovuti a fenomeni di umidità e infiltrazioni d'acqua che stanno deteriorando gli intonaci, principalmente dovuti a fenomeni di allagamento cui è soggetto in occasione di piogge intense e ad infiltrazioni dalla soprastante terrazza.		
Descrizione:	Garage posto al piano seminterrato composto di un unico locale, di pertinenza ad un'abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di tipo bifamiliare, disposto su più piani cui piano seminterrato, terra, primo e sottotetto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

ASTE
GIUDIZIARIE®





FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA SAN VALENTINO N. 3

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Pisa il 07/09/2006

Reg. gen. 19622 - Reg. part. 4218

Importo: € 820.000,00

Capitale: € 410.000,00

Percentuale interessi: 5,00 %

Rogante: Not. Siciliani Paolo

Data: 04/09/2006

N° repertorio: 613405

N° raccolta: 26583

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 23/12/2024

Reg. gen. 25207 - Reg. part. 18308

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA SAN VALENTINO N. 1

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Pisa il 07/09/2006

Reg. gen. 19622 - Reg. part. 4218

Importo: € 820.000,00

Capitale: € 410.000,00

Percentuale interessi: 5,00 %

Rogante: Not. Siciliani Paolo

Data: 04/09/2006

N° repertorio: 613405

N° raccolta: 26583

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 23/12/2024

Reg. gen. 25207 - Reg. part. 18308

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

