

# TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giannini Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 131/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## 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
Stato conservativo .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare .....	12
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 131/2024 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 83.000,00</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

In data 26/11/2024, il sottoscritto Geom. Giannini Paolo, con studio in Via di Ricorboli, 6R - 50100 - Firenze (FI), email geom.giannini@gmail.com, PEC paolo.giannini@geopec.it, Tel. 055318998, Fax 055 9029915, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Bientina (PI) - Via Vittorio Veneto n.30 (Coord. Geografiche: 43.70956105, 10.6176958)

unità immobiliare ad uso artigianale, di solo piano terreno, facente parte di un maggior fabbricato ad uso promiscuo. Si compone di tre locali ad suo laboratorio, con servizio igienico, corredata da resede di pertinenza urbana esclusiva su fronte sud.

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Bientina (PI) - Via Vittorio Veneto n.30

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Non risulta trascritta alcuna accettazione tacita e/o espressa della relitta eredità da parte del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## TITOLARITÀ

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:



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

comproprietari in ragione della quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno del diritto di piena proprietà

## CONFINI

Detta Via, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e/o loro aventi causa, corte condominiale del fabbricato di Via Vittorio Veneto n. 32, salvo se altri

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	132,85 mq	157,32 mq	1	157,32 mq	3,77 m	Terra
Cortile	127,00 mq	127,00 mq	0,18	22,86 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>180,18 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>180,18 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/07/1985 al 23/12/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. -, Fg. 20, Part. 63, Sub. 3, Zc. - Categoria C3 Cl.1, Cons. 123 mq Superficie catastale -- mq Rendita € 0,15 Piano T Graffato 5
Dal 23/12/1994 al 11/05/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. -, Fg. 20, Part. 63, Sub. 3, Zc. - Categoria C3 Cl.1, Cons. 123 mq Superficie catastale - mq Rendita € 628,89 Piano T Graffato 5
Dal 11/05/2001 al 27/02/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. -, Fg. 20, Part. 63, Sub. 3, Zc. - Categoria C3 Cl.1, Cons. 123 mq Superficie catastale - mq Rendita € 349,38 Piano T

		Graffato 5
Dal 27/02/2003 al 07/06/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. -, Fg. 20, Part. 63, Sub. 3, Zc. - Categoria C3 Cl.1, Cons. 123 mq Superficie catastale 161 mq mq Rendita € 349,38 Piano T Graffato 5
Dal 07/06/2017 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. -, Fg. 20, Part. 63, Sub. 3, Zc. - Categoria C3 Cl.1, Cons. 123 mq Superficie catastale 161 mq mq Rendita € 349,38 Piano T Graffato 5

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	63	3		C3	1	123 mq	161 mq	349,38 €	T	5

### Corrispondenza catastale

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

Per quanto attiene alla corrispondenza degli atti catastali, ho proceduto a verificarne i dati identificativi riscontrando che al Catasto Fabbricati del detto Comune di BIENTINA (PI), l'unità come sopra descritta risulta correttamente rappresentata e censita.

Ho poi proceduto a riscontrare lo stato dei luoghi con la planimetria catastale in atti, rilevando che l'unità immobiliare in parola risulta conforme allo stato dei luoghi, ad eccezione della errata rappresentazione in planimetria di vano porta sul prospetto est ed allo stato attuale non presente, e della mancata rappresentazione di un lucernario presente sulla porzione di falda insistente sul secondo vano, provenendo dal portoncino d'ingresso.

Per quanto sopra riportato, è possibile attestare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto ai sensi dell'art 29, comma 1-bis della L. 52/85 introdotto dalla L. 122/2010, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

## STATO CONSERVATIVO

La porzione di fabbricato in oggetto necessita di interventi di ordinaria manutenzione, in quanto lo stato conservativo è carente sia sotto il profilo delle strutture (sono presenti alcune infiltrazioni acquifere provenienti dalla copertura) sia delle finiture che degli impianti non a norma.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di una unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale con sviluppo su un unico piano terreno, facente parte di un più ampio fabbricato ad uso promiscuo (artigianale-residenziale) posto in comune di Bientina (PI), via Vittorio Veneto. L'unità in parola, a cui si accede dal n.c. 30 di detta via da porzione a resede carrabile di pertinenza esclusiva, si compone di tre locali in linea con esposizione ad est.

La porzione immobiliare in parola, di altezza media interna pari a 3,77 mt, presenta strutture verticali in muratura portante, solaio di copertura ad unica falda, con struttura in parte con travi e travetti in legno ed in parte in travi in c.a. e tavelloni, manto di copertura in cotto privo di coibentazione e impermeabilizzazione; le pareti interne sono in muratura, tinteggiate; la pavimentazione interna è in battuto di cemento; gli infissi interni sono in semplici pannelli tamburati montati su guide a parete; le finestre sono con telaio in ferro e vetro singolo. Il portoncino di ingresso è in metallo con specchiature in vetro. Il servizio igienico, dotato di vaso wc e lavabo, presenta pavimento e rivestimento in materiale ceramico.

Per quanto riguarda le dotazioni impiantistiche e tecnologiche, si segnala la presenza di impianto elettrico fuori traccia ed impianto idrico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/2003	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dell'Antico Giulio	27/02/2003	98294	9757
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pisa	28/02/2003		3621
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

		Agenzia delle Entrate Pontedera	27/02/2003	781	Serie 1T
Dal 07/06/2017	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale Pisa	13/06/2024	11670	8473
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Messina	03/06/2024	248123	88888

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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;

Gli atti di provenienza verranno inseriti come allegato

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 09/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo  
Iscritto a Pisa il 27/02/2003  
Reg. gen. 5224 - Reg. part. 840  
Importo: € 124.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 62.000,00  
Note: formalità eseguita a Pisa il giorno 8 febbraio 2023 Registro Particolare n. 329, in rinnovazione dell'ipoteca iscritta in data 28 febbraio 2003 Registro Particolare n. 840.



- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pisa il 13/11/2013

Reg. gen. 16501 - Reg. part. 2582

Importo: € 90.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 45.000,00

Note: Si precisa che trattasi di mutuo concesso al Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale parte mutuataria, con garanzia prestata dai genitori Signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quali terzi datori d'ipoteca. Il predetto Istituto di Credito ha eletto domicilio in Montecatini Terme - Via Foscolo n. 16/2

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pisa il 04/07/2016

Reg. gen. 11348 - Reg. part. 2002

Importo: € 160.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 80.000,00

Note: Si precisa che trattasi di mutuo concesso al Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale parte mutuataria, con garanzia prestata dai genitori Signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quali terzi datori d'ipoteca. Il predetto Istituto di Credito ha eletto domicilio in Montecatini Terme - Via Foscolo n. 16/2

#### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il 26/07/2024

Reg. gen. 15028 - Reg. part. 10973

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: giusto verbale notificato in data 20 giugno 2024 Cron. 3301

#### Oneri di cancellazione

Al fine dell'esecuzione delle formalità di cancellazione saranno dovuti:

- per ciascuna ipoteca volontaria la somma di Euro 35,00 (trentacinque/00) a titolo di tassa ipotecaria (codice tributo T93T);

- per il pignoramento la complessiva somma di Euro 294,00 (duecentonovantaquattro/00) così suddivisa: Euro 200,00 (imposta ipotecaria: codice tributo T92T) Euro 59,00 (imposta di bollo: codice tributo T91T) Euro 35,00 (tassa ipotecaria: codice tributo T93T).

Il versamento delle somme come sopra determinate dovrà avvenire con Mod. F24 ELIDE.

#### NORMATIVA URBANISTICA



Nel REGOLAMENTO URBANISTICO del Comune di Bientina (PI) approvato con Deliberazione del C.C. n. 43 del 8.8.2009, la porzione immobiliare di che trattasi ricade nel SUB SISTEMA DELLA PIANURA STORICA - UTOE 1 BIENTINA CAPOLUOGO (art. 33 NTA) DISCIPLINA DELLA GESTIONE DELL'ESISTENTE (art. 33.1 NTA): EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE.

Nel PIANO OPERATIVO adottato dal Comune di Bientina (PI), la porzione immobiliare ricade in zona C2 - ZONE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DESTINATE ALL'ATTERRAGGIO DI SE OGGETTO DI TRASFERIMENTO DA ZONE RU SOGGETTE A INTERVENTO CONVENZIONATO 8PRU) - art. 11.5 NTA.

L'immobile in parola non risulta soggetto essere bene architettonico tutelato ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004, né ricade in area di notevole interesse pubblico (D.Lgs 42/2004 art. 136) né in area tutelata per legge (D.Lgs. 42/2004 art. 142). L'area non è altresì interessata dal vincolo idrogeologico ex R.D. n. 3267/1923.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, è stata costruita in data anteriore al 1° settembre 1967. In base agli accessi eseguiti presso l'ufficio tecnico ed urbanistico del Comune di BIENTINA, non sono emerse pratiche edilizie inerenti il fabbricato di che trattasi.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Desumendo pertanto lo stato legittimo della porzione immobiliare da quanto desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, dal riscontro eseguito in base all'accesso presso i luoghi e dal rilievo eseguito presso gli stessi, emerge l'esecuzione della tamponatura di vano porta di accesso a corte tergaie di altra proprietà, presente sul prospetto est della porzione immobiliare.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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** - Fabbricato artigianale ubicato a Bientina (PI) - Via Vittorio Veneto n.30  
unità immobiliare ad uso artigianale, di solo piano terreno, facente parte di un maggior fabbricato ad uso promiscuo. Si compone di tre locali ad uso laboratorio, con servizio igienico, corredata da resede di pertinenza urbana esclusiva su fronte sud.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 63, Sub. 3, Categoria C3, Graffato 5  
Valore di stima del bene: € 90.090,00

Per la valutazione del bene in parola si procede con metodo sintetico-comparativo, considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche nonché il grado di manutenzione del medesimo come sopra richiamati.

La stima è riferita alla data indicata nel quesito, sulla scorta dello stato dei luoghi così come rilevato all'esito del sopralluogo esperito nel corso delle operazioni peritali, ed è ottenuta per comparazione con immobili simili trattati sul mercato in un arco temporale corrispondente a quello oggetto di quesito od a questo molto prossimo. Ulteriormente sono stati tenuti in conto i seguenti fattori: dimensioni e taglio, dotazioni dei beni immobili, ubicazione, affacci e confini, stato di conservazione e manutenzione, collegamenti e accessi, situazione dei servizi e qualità della vita nella zona in cui i beni sono situati.

Lo scrivente ha altresì operato la ricerca di atti di compravendita di immobili similari per tipologia ed ubicazione, tuttavia la ricerca non ha dato esiti fruttuosi in tal senso; ha altresì consultato le indagini di mercato riportate dalle banche dati nazionali, riferite al segmento temporale d'interesse.

Le fonti utilizzate per la valutazione di che trattasi al fine di avere un quadro esaustivo del segmento immobiliare di riferimento sono le seguenti:

-Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riferiti al 1° semestre 2024;

-Borsino Immobiliare riferito a mese di Gennaio 2025;

-Agenzie Immobiliari di zona, riferimenti e valutazioni attuali;

Valori reperiti:

-Agenzia delle Entrate - OMI

Provincia: PISA, Comune: BIENTINA Anno: 202A, primo Semestre;

Zona OMI B1/Centrale/CAPOLUOGO

tipologia prevalente: abitazioni civili

Capannoni Tipici - Stato conservativo: normale da €. 340,00 a €. 540,00 – superficie Lorda

-Borsino Immobiliare

Quotazioni di zona: Gennaio 2025, Comune di BIENTINA – zona Capoluogo

Quotazioni: Laboratori

Valore minimo Euro 266,00/mq

Valore medio Euro 374,00/mq

Valore massimo Euro 482,00/mq

Quotazioni: Capannoni tipici

Valore minimo Euro 234,00/mq

Valore medio Euro 347,00/mq  
Valore massimo Euro 460,00/mq

-Agenzie immobiliari locali

Quotazioni ad attualità (gennaio 2025), Comune di Bientina (PI)

Tipologia: laboratori artigianali / piccoli capannoni artigianali

Stato conservazione: medio

Valori di vendita: Min. 275,00 – Max. 600,00

A margine di tutto quanto sopra esposto, si indica quale più probabile valore di mercato del bene immobile in parola, tenuto conto delle caratteristiche e peculiarità del medesimo, nonché della sua appetibilità sul mercato immobiliare, espresso in Euro/mq di superficie commerciale il valore di Euro 500,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale Bientina (PI) - Via Vittorio Veneto n.30	180,18 mq	500,00 €/mq	€ 90.090,00	100,00%	€ 90.090,00
				Valore di stima:	€ 90.090,00

Valore di stima: € 90.090,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€

**Valore finale di stima: € 83.000,00**

Il valore di mercato determinato deve essere abbattuto della somma pari a Euro 2.500,00 relativa a quanto previsto per riportare l'immobile oggetto della procedura esecutiva alla conformità urbanistica ed edilizia.

Tenuto conto della particolare situazione del mercato delle aste (pagamento da effettuarsi in tempi brevi, deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, appetibilità del tipo di bene) e le altre circostanze concomitanti, si ritiene congrua una riduzione del 5% del valore sopra indicato.



Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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.

Firenze, li 31/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Giannini Paolo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Copia avvisi ricevimento raccomandate comunicazione inizio operazioni peritali 9 dicembre 2024 (Aggiornamento al 31/01/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visura storica catastale (Aggiornamento al 02/12/2024)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 02/12/2024)
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - estratto di mappa (Aggiornamento al 30/01/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 09/01/2025)
- ✓ N° 6 Foto - Fotografie (Aggiornamento al 09/12/2024)
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - Rilievo dello stato dei luoghi (Aggiornamento al 09/12/2024)
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Atto di Provenienza (Aggiornamento al 23/12/2024)



**LOTTO UNICO**

- Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Bientina (PI) - Via Vittorio Veneto n.30  
 unità immobiliare ad uso artigianale, di solo piano terreno, facente parte di un maggior fabbricato ad uso promiscuo. Si compone di tre locali ad suo laboratorio, con servizio igienico, corredata da resede di pertinenza urbana esclusiva su fronte sud.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 63, Sub. 3, Categoria C3, Graffato 5  
 Destinazione urbanistica: Nel REGOLAMENTO URBANISTICO del Comune di Bientina (PI) approvato con Deliberazione del C.C. n. 43 del 8.8.2009, la porzione immobiliare di che trattasi ricade nel SUB SISTEMA DELLA PIANURA STORICA - UTOE 1 BIENTINA CAPOLUOGO (art. 33 NTA) DISCIPLINA DELLA GESTIONE DELL'ESISTENTE (art. 33.1 NTA); EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE. Nel PIANO OPERATIVO adottato dal Comune di Bientina (PI), la porzione immobiliare ricade in zona C2 - ZONE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DESTINATE ALL'ATTERRAGGIO DI SE OGGETTO DI TRASFERIMENTO DA ZONE RU SOGGETTE A INTERVENTO CONVENZIONATO 8PRU) - art. 11.5 NTA. L'immobile in parola non risulta soggetto essere bene architettonico tutelato ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004, né ricade in area di notevole interesse pubblico (D.Lgs 42/2004 art. 136) né in area tutelata per legge ( D.Lgs. 42/2004 art. 142). L'area non è altresì interessata dal vincolo idrogeologico ex R.D. n. 3267/1923.

**Prezzo base d'asta: € 83.000,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 131/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.000,00**

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale			
<b>Ubicazione:</b>	Bientina (PI) - Via Vittorio Veneto n.30		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 63, Sub. 3, Categoria C3, Graffato 5	<b>Superficie</b>	180,18 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La porzione di fabbricato in oggetto necessita di interventi di ordinaria manutenzione, in quanto lo stato conservativo è carente sia sotto il profilo delle strutture (sono presenti alcune infiltrazioni acquifere provenienti dalla copertura) sia delle finiture che degli impianti non a norma.		
<b>Descrizione:</b>	unità immobiliare ad uso artigianale, di solo piano terreno, facente parte di un maggior fabbricato ad uso promiscuo. Si compone di tre locali ad uso laboratorio, con servizio igienico, corredata da resede di pertinenza urbana esclusiva su fronte sud.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		





**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo  
Iscritto a Pisa il 27/02/2003  
Reg. gen. 5224 - Reg. part. 840  
Importo: € 124.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 62.000,00  
Note: formalità eseguita a Pisa il giorno 8 febbraio 2023 Registro Particolare n. 329, in rinnovazione dell'ipoteca iscritta in data 28 febbraio 2003 Registro Particolare n. 840.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 13/11/2013  
Reg. gen. 16501 - Reg. part. 2582  
Importo: € 90.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 45.000,00  
Note: Si precisa che trattasi di mutuo concesso al Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale parte mutuataria, con garanzia prestata dai genitori Signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quali terzi datori d'ipoteca. Il predetto Istituto di Credito ha eletto domicilio in Montecatini Terme - Via Foscolo n. 16/2
- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 04/07/2016  
Reg. gen. 11348 - Reg. part. 2002  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 80.000,00  
Note: Si precisa che trattasi di mutuo concesso al Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale parte mutuataria, con garanzia prestata dai genitori Signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quali terzi datori d'ipoteca. Il predetto Istituto di Credito ha eletto domicilio in Montecatini Terme - Via Foscolo n. 16/2

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Pisa il 26/07/2024  
Reg. gen. 15028 - Reg. part. 10973  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: giusto verbale notificato in data 20 giugno 2024 Cron. 3301