
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Agonigi Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 165/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Stato conservativo	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Lotto 2	12
Descrizione	13
Completezza documentazione ex art. 567	13
Titolarità	13
Confini	13
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali	14
Dati Catastali	14
Stato conservativo	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	16
Stima / Formazione lotti	18
Lotto 1	18
Lotto 2	19

Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 165/2022 del R.G.E.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22



All'udienza del 14/02/2023, il sottoscritto Arch. Agonigi Enrico, con studio in Piazza Curtatone n.11 - 56025 - Pontedera (PI), email enrico.agonigi@gmail.com, PEC enrico.agonigi@archiworldpec.it, Tel. 058758228, Fax 0587 58228, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/02/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Borgo di Mezzo n.3, piano 2 (Coord. Geografiche: N 43°70'96"; E 10°62'03")
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bientina (PI) - Borgo di Mezzo n.30, piano T (Coord. Geografiche: N 43°70'96"; E 10°62'03")



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Borgo di Mezzo n.3, piano 2

DESCRIZIONE

Abitazione civile posta al secondo piano (terzo fuori terra) di un fabbricato di vecchia costruzione includente parte della vecchia cinta muraria sul lato nord situato nel centro storico di Bientina.

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.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 24/03/2023.

Custode delle chiavi: IVG Pisa

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare è prospiciente per i lati Nord, Est e Ovest con la pubblica strada e confina a Sud con proprietà.

Non è possibile determinare in maniera certa i confini essendo l'immobile è sprovvisto di planimetria catastale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,60 mq	101,00 mq	1	101,00 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				101,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/1973 al 21/11/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 464, Sub. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 340,86 Piano 2
Dal 21/11/1998 al 21/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 464, Sub. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 340,86 Piano 2
Dal 21/10/2000 al 15/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 464, Sub. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 355,06 Piano 2

L'unità immobiliare non presenta planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa. L'individuazione catastale del bene è stata eseguita mediante una scheda dell'UTE di Pisa del 15/03/1961 che raffigura schematicamente l'immobile, riportata come allegato nella CIAL n°53/2017 depositata presso il Comune di Bientina.

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	464	5		A4	1	5,5 vani		355,06 €	2	

L'unità immobiliare non presenta planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa.
L'individuazione catastale del bene è stata eseguita mediante una scheda dell'UTE di Pisa del 15/03/1961 per accertamento e classamento che raffigura schematicamente l'immobile, riportata come allegato nella CIAL n°53/2017 depositata presso il Comune di Bientina.

PRECISAZIONI

L'ingresso al vano scala comune che permette l'accesso all'abitazione avviene dal civico n°3 e non come riportato negli atti di causa e relazione notarile dal n°25

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta in buono stato conservativo per la sola porzione posta a sud del vano scala, mentre la parte a nord si presenta in stato di fatiscenza e abbandono, con la muratura al grezzo e senza finiture, la copertura semi puntellata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord, Est, Ovest
Altezza interna utile variabile
Str. verticali: muratura da ristrutturare;
Solai: in legno, da ristrutturare;
Copertura: a falde in legno, da ristrutturare;
Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato, da ristrutturare;
Pareti esterne ed interne: rivestimento al rustico, interni in muratura di mattoni pieni, da ristrutturare;
Pavimentazione interna: parte al rustico e parte in gres;
Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate dove presenti;
Impianto elettrico e idrico: sottotraccia a 220 V solo nella porzione sud, mancano termosifoni, impianto allarme;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/05/1999 al 15/02/2024	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Ghiretti	21/04/1999	21942	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	23/10/1999		10960
		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.

Si precisa che in data 21 ottobre 2000 si è verificata la riunione del diritto di usufrutto con la nuda proprietà in morte alla

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 05/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
 Iscritto a Pisa il 09/06/2017
 Reg. gen. 10408 - Reg. part. 1691
 Quota: 1/1
 Importo: € 200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 100.000,00
 Percentuale interessi: 1,40 %
 Rogante: Notaio Simone Anzellotti

ASTE GIUDIZIARIE
Data: 01/06/2017
N° repertorio: 2080
N° raccolta: 1773

ASTE GIUDIZIARIE®

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 24/07/2018
Reg. gen. 13711 - Reg. part. 2455
Quota: 1/1
Importo: € 15.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 12.448,00

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo Cautelare di Pignoramento**
Trascritto a Pisa il 01/08/2022
Reg. gen. 16693 - Reg. part. 11960
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta ricadente nell'UTOE di Bientina e individuato dagli attuali strumenti urbanistici in zona A

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'unità immobiliare risulta essere stata oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

S.C.I.A. n°43/2016 del 29/09/2016 protocollo 9578 per la ricostruzione di porzione di copertura condominiale e la demolizione di alcune superfetazioni.

C.I.L.A. n°53/2017 del 29/04/2017 per opere interne di manutenzione straordinaria e diversa distribuzione degli spazi interni.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

L'immobile risulta tutelato dalla Soprintendenza di Pisa ai sensi della Legge 01/06/1939 n°1089, poichè comprendente la cinta muraria storica di Bientina.

Di tale unità immobiliare non è stata reperita alcuna concessione edilizia e l'unica pratica edilizia raffigurante l'immobile è la C.I.L.A. n°53/2017, della quale i lavori non sono stati terminati e pertanto non sono stati realizzati i tramezzi interni e pertanto rispetto alla stessa pratica edilizia si riscontrano le seguenti difformità:

- Nella porzione a sud del vano scala è stato realizzato un soppalco in legno che dovrà essere rimosso;
- Gli spazi interni risultano non completati e comunque mancanti della Fine Lavori, pertanto difformi dal titolo edilizio;
- Viene descritto nella C.I.L.A. n°53/2017 un immobile composto da n°2 unità e riportato nella parte sud del vano scala la dizione monolocale. Tale accezione non trova riscontro nell'attribuzione catastale che nella stessa pratica edilizia fa riferimento al solo subalterno 5 riportando anche uno schema catastale che rappresenta l'intera abitazione. Inoltre a seguito di detta pratica edilizia non è stato compiuto alcun frazionamento che giustifichi la presenza di 2 unità distinte. Pertanto l'abitazione in oggetto comprende l'intero piano secondo.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bientina (PI) - Borgo di Mezzo n.30, piano T

DESCRIZIONE

Locale a uso garage situato nel centro storico di Bientina, composto da un unico vano .

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 24/03/2023.

Custode delle chiavi: IVG Pisa

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Il sig. **** Omissis **** detiene la proprietà di 1/2 indiviso con **** Omissis ****

CONFINI

L'unità immobiliare confina a Sud ed Est con la pubblica strada, a Nord con vano scala condominiale di proprietà di . e a Ovest con proprietà

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	24,00 mq	27,00 mq	1	27,00 mq	2,55 m	T
Totale superficie convenzionale:				27,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/2000 al 15/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 442, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 21 Superficie catastale 25 mq Rendita € 81,34 Piano T

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	442	1		C6	2	21	25 mq	81,34 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta in pessimo stato conservativo e abbandono, con la muratura al grezzo, senza finiture, e pavimentazione al posto della quale vi è terra.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Est

Altezza interna utile mt.2,55

Str. verticali: muratura da ristrutturare;

Solai: in legno e tavelloni, da ristrutturare;

Pareti esterne ed interne: interne rivestimento al rustico, interni in muratura di mattoni pieni, da ristrutturare; esterne intonacate;

Pavimentazione interna: non presente;

Infissi esterni ed interni: portone in legno;

Impianto elettrico e idrico: non presente;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/2000 al 15/02/2024	**** Omissis ****	Successione di Leporini Renata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Edda Michelangeli	28/03/2001	10	950
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	27/10/2001	16969	10842
		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 05/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 24/07/2018
Reg. gen. 13711 - Reg. part. 2455
Quota: 1/1
Importo: € 15.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 12.448,00

Trascrizioni

- **Atto per Causa Morte**
Trascritto a Pisa il 27/10/2001
Reg. gen. . - Reg. part. 10842
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo Cautelare di Pignoramento**
Trascritto a Pisa il 01/08/2022
Reg. gen. 16693 - Reg. part. 11960
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta ricadente nell'UTOE di Bientina e individuato dagli attuali strumenti urbanistici in zona A

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'unità immobiliare non risulta essere stata oggetto di interventi edilizi e non vi sono pratiche edilizie depositate presso il Comune di Bientina.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'unica rappresentazione dell'immobile risulta essere la planimetria catastale del 1940

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Borgo di Mezzo n.3, piano 2
 Abitazione civile posta al secondo piano (terzo fuori terra) di un fabbricato di vecchia costruzione includente parte della vecchia cinta muraria sul lato nord situato nel centro storico di Bientina.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 464, Sub. 5, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 60.600,00
 Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo semestre 2023) e dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.
 Agenzia delle Entrate: Comune di Bientina, abitazioni civili €/mq.(1100-1500)
 FIMAA Borsino 2023 Bientina Capoluogo abitazioni recente realizzazione €/mq.(350-500)

Per il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato in €/mq.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bientina (PI) - Borgo di Mezzo n.3, piano 2	101,00 mq	600,00 €/mq	€ 60.600,00	100,00%	€ 60.600,00
				Valore di stima:	€ 60.600,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bientina (PI) - Borgo di Mezzo n.30, piano T
Locale a uso garage situato nel centro storico di Bientina, composto da un unico vano .
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 442, Sub. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 6.480,00
Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo semestre 2023) e dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.
Agenzia delle Entrate: Comune di Bientina, abitazioni civili €/mq.(1100-1500)
FIMAA Borsino 2023 Bientina Capoluogo abitazioni recente realizzazione €/mq.(350-500)

Per il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato pari all'80% del valore delle abitazioni per €/mq.600,00 , pertanto il valore determinato per l'autorimessa è di €/mq.480,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Bientina (PI) - Borgo di Mezzo n.30, piano T	27,00 mq	480,00 €/mq	€ 12.960,00	50,00%	€ 6.480,00
Valore di stima:					€ 6.480,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pontedera, li 16/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Agonigi Enrico

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale sopralluogo 24/03/2023
- ✓ N° 2 Altri allegati - Lotto 1_01_Relazione Fotografica
- ✓ N° 3 Altri allegati - Lotto 1_02_Elenco Ipotecario (Aggiornamento al 15/02/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Lotto 1_03_Dettaglio Pratica Visura Planimetrica
- ✓ N° 5 Altri allegati - Lotto 1_04_Visura fg. 20 part. 464 sub. 5 di BIENTINA
- ✓ N° 6 Altri allegati - Lotto 1_05_ELB_Abitazione
- ✓ N° 7 Altri allegati - Lotto 1_06_EDM
- ✓ N° 8 Altri allegati - Lotto 1_07_Pratiche Edilizie
- ✓ N° 9 Altri allegati - Lotto 2_01_Relazione Fotografica
- ✓ N° 10 Altri allegati - Lotto 2_02_Elenco Ipotecario (Aggiornamento al 15/02/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Lotto 2_03_PLN_COMUNE BIENTINA FGL 20 PART 442 SUB 1
- ✓ N° 12 Altri allegati - Lotto 2_04_Visura fg. 20 part. 442 sub. 1 di BIENTINA
- ✓ N° 13 Altri allegati - Lotto 2_05_ELB_Garage
- ✓ N° 14 Altri allegati - Lotto 2_06_EDM

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Borgo di Mezzo n.3, piano 2
Abitazione civile posta al secondo piano (terzo fuori terra) di un fabbricato di vecchia costruzione includente parte della vecchia cinta muraria sul lato nord situato nel centro storico di Bientina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 464, Sub. 5, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta ricadente nell'UTOE di Bientina e individuato dagli attuali strumenti urbanistici in zona A

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bientina (PI) - Borgo di Mezzo n.30, piano T
Locale a uso garage situato nel centro storico di Bientina, composto da un unico vano . Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 442, Sub. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta ricadente nell'UTOE di Bientina e individuato dagli attuali strumenti urbanistici in zona A

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bientina (PI) - Borgo di Mezzo n.3, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 464, Sub. 5, Categoria A4	Superficie	101,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta in buono stato conservativo per la sola porzione posta a sud del vano scala, mentre la parte a nord si presenta in stato di fatiscenza e abbandono, con la muratura al grezzo e senza finiture, la copertura semi puntellata.		
Descrizione:	Abitazione civile posta al secondo piano (terzo fuori terra) di un fabbricato di vecchia costruzione includente parte della vecchia cinta muraria sul lato nord situato nel centro storico di Bientina.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Bientina (PI) - Borgo di Mezzo n.30, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 442, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	27,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta in pessimo stato conservativo e abbandono, con la muratura al grezzo, senza finiture, e pavimentazione al posto della quale vi è terra.		
Descrizione:	Locale a uso garage situato nel centro storico di Bientina, composto da un unico vano .		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		