

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bargellini Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 206/2022 del R.G.E. e riunita all' esecuzione n°9/2023 del R.G.E.

promossa da:

STEFANO
UDIZIARIE
AS
GIUD

contro

[illegible]

**LA PRESENTE RELAZIONE SOSTITUISCE IN TUTTO QUELLE DEPOSITATE
IN DATA 31-05-2023 E 28-11-2023**

Incarico	7
Premessa	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via del Monte est s.n.c.....	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via del Monte est snc.....	7
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via del Monte est snc.....	8
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via del Monte est snc.....	8
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via del Monte est snc.....	8
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via del Monte est snc.....	9
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via del Monte est snc.....	9
Lotto 1	9
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità	10
Confini	10
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali	12
Precisazioni	12
Patti	13
Stato conservativo	13
Parti Comuni	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali	16
Lotto 2	17
Completezza documentazione ex art. 567	17
Titolarità	17
Confini	17
Consistenza	17
Cronistoria Dati Catastali	18
Dati Catastali	19

Precisazioni	19
Patti	20
Stato conservativo	20
Parti Comuni	20
Servitù, censo, livello, usi civici	20
Caratteristiche costruttive prevalenti	21
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali	21
Formalità pregiudizievoli	22
Normativa urbanistica	23
Regolarità edilizia	23
Vincoli od oneri condominiali	23
Lotto 3	24
Completezza documentazione ex art. 567	24
Titolarità	24
Confini	24
Consistenza	25
Cronistoria Dati Catastali	25
Dati Catastali	26
Precisazioni	27
Patti	27
Stato conservativo	27
Parti Comuni	27
Servitù, censo, livello, usi civici	27
Caratteristiche costruttive prevalenti	28
Stato di occupazione	28
Provenienze Ventennali	29
Formalità pregiudizievoli	29
Normativa urbanistica	30
Regolarità edilizia	30
Vincoli od oneri condominiali	31
Lotto 4	31
Completezza documentazione ex art. 567	31
Titolarità	31
Confini	32
Consistenza	32
Cronistoria Dati Catastali	32
Dati Catastali	34

Precisazioni	34
Patti	34
Stato conservativo	34
Parti Comuni	34
Servitù, censo, livello, usi civici	35
Caratteristiche costruttive prevalenti	35
Stato di occupazione	35
Provenienze Ventennali	36
Formalità pregiudizievoli	36
Normativa urbanistica	37
Regolarità edilizia	37
Vincoli od oneri condominiali	38
Lotto 5	38
Completezza documentazione ex art. 567	39
Titolarità	39
Confini	39
Consistenza	39
Cronistoria Dati Catastali	40
Dati Catastali	41
Precisazioni	41
Patti	41
Stato conservativo	41
Parti Comuni	42
Servitù, censo, livello, usi civici	42
Caratteristiche costruttive prevalenti	42
Stato di occupazione	43
Provenienze Ventennali	43
Formalità pregiudizievoli	44
Normativa urbanistica	44
Regolarità edilizia	45
Vincoli od oneri condominiali	45
Lotto 6	46
Completezza documentazione ex art. 567	46
Titolarità	46
Confini	46
Consistenza	46
Cronistoria Dati Catastali	47
Dati Catastali	48

Precisazioni	48
Patti	49
Stato conservativo	49
Parti Comuni	49
Servitù, censo, livello, usi civici	49
Caratteristiche costruttive prevalenti	50
Stato di occupazione	50
Provenienze Ventennali	51
Formalità pregiudizievoli	51
Normativa urbanistica	52
Regolarità edilizia	52
Vincoli od oneri condominiali	53
Lotto 7	53
Completezza documentazione ex art. 567	53
Titolarità	53
Confini	53
Consistenza	54
Cronistoria Dati Catastali	54
Dati Catastali	55
Precisazioni	56
Patti	56
Stato conservativo	56
Parti Comuni	56
Servitù, censo, livello, usi civici	56
Caratteristiche costruttive prevalenti	57
Stato di occupazione	57
Provenienze Ventennali	58
Formalità pregiudizievoli	58
Normativa urbanistica	59
Regolarità edilizia	59
Vincoli od oneri condominiali	60
Stima / Formazione lotti	60
Lotto 1	60
Lotto 2	61
Lotto 3	62
Lotto 4	63
Lotto 5	64
Lotto 6	65

Lotto 7	65
Riepilogo bando d'asta	67
Lotto 1	67
Lotto 2	67
Lotto 3	67
Lotto 4	68
Lotto 5	68
Lotto 6	68
Lotto 7	68
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 206/2022 del R.G.E.....	70
Lotto 1	70
Lotto 2	70
Lotto 3	70
Lotto 4	71
Lotto 5	71
Lotto 6	72
Lotto 7	72

All'udienza del 02/05/2023, il sottoscritto Arch. Bargellini Roberto, con studio in Via Della Pietra, 37 - 56021 - Cascina (PI), email robertobargellini@gmail.com, PEC roberto.bargellini@archiworldpec.it, Tel. 320 3533332, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. In data 14-09-2023 veniva assegnato al C.T.U. ulteriore incarico di stima causato dalla riunificazione delle esecuzioni 206/2022 del R.G.E. e riunita all'esecuzione n°9/2023 del R.G.E., in data 02-12-2023 effettuava nuovo sopralluogo in presenza del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] qualificatosi come "liquidatore della s [REDACTED] , alla mail del [REDACTED] [REDACTED] copia della relazione.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via del Monte est s.n.c.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via del Monte est snc
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via del Monte est snc
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via del Monte est snc
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via del Monte est snc
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via del Monte est snc
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via del Monte est snc

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA DEL MONTE EST S.N.C.

Appartamento di civile abitazione sito al piano primo dell'edificio C, s.n.c. di via del Monte Est, composto da ingresso-soggiorno-cottura, disimpegno notte, bagno, studio, camera, con due corti esclusive. Corredato, quali pertinenze, da posto auto coperto e locale di sgombero esclusivi, ubicati al piano terra del medesimo edificio.

Compreso la quota condominiale di tutti gli enti comuni per legge e per destinazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA DEL MONTE EST SNC

Appartamento di civile abitazione sito al piano primo dell'edificio C, s.n.c. di via del Monte Est, composto da ingresso-soggiorno-cottura, disimpegno notte, bagno, studio, camera, con due corti esclusive.
Corredato, quali pertinenze, da posto auto coperto e locale di sgombero esclusivi, ubicati al piano terra del medesimo edificio.

Compreso la quota condominiale di tutti gli enti comuni per legge e per destinazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA DEL MONTE EST SNC

Appartamento di civile abitazione sito al piano secondo e terzo dell'edificio C, s.n.c. di via del Monte Est, composto da ingresso-soggiorno-cottura, disimpegno notte, bagno, camera con terrazzo, scala interna e sottotetto con w.c. e terrazzo.

Corredato, quali pertinenze, da posto auto coperto e locale di sgombero esclusivi, ubicati al piano terra del medesimo edificio.

Compreso la quota condominiale di tutti gli enti comuni per legge e per destinazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA DEL MONTE EST SNC

Appartamento di civile abitazione sito al piano secondo e terzo dell'edificio C, s.n.c. di via del Monte Est, composto da ingresso-soggiorno-cottura, disimpegno notte, bagno, camera, terrazzo, ripostiglio, scala interna e sottotetto con w.c. e terrazzo.

Corredato, quali pertinenze, da posto auto coperto e locale di sgombero esclusivi, ubicati al piano terra del medesimo edificio.

Compreso la quota condominiale di tutti gli enti comuni per legge e per destinazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA DEL MONTE EST SNC

Appartamento di civile abitazione sito al piano secondo dell'edificio C, s.n.c. di via del Monte Est, composto da ingresso-soggiorno-cottura terrazzo, disimpegno notte, bagno, camera, studio, terrazzo.

Corredato, quali pertinenze, da posto auto coperto e locale di sgombero esclusivi, ubicati al piano terra del medesimo edificio.

Compreso la quota condominiale di tutti gli enti comuni per legge e per destinazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA DEL MONTE EST SNC

Appartamento di civile abitazione sito al piano secondo dell'edificio C, s.n.c. di via del Monte Est, composto da ingresso-soggiorno-cottura terrazzo coperto, disimpegno notte, bagno, camera, studio, terrazzino.

Corredato, quali pertinenze, da posto auto coperto e locale di sgombero esclusivi, ubicati al piano terra del medesimo edificio.

Compreso la quota condominiale di tutti gli enti comuni per legge e per destinazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA DEL MONTE EST SNC

Appartamento di civile abitazione sito al piano secondo dell'edificio C, s.n.c. di via del Monte Est, composto da ingresso-soggiorno-cottura terrazzo, disimpegno notte, bagno, camera, studio.

Corredato, quali pertinenze, da posto auto coperto e locale di sgombero esclusivi, ubicati al piano terra del medesimo edificio.

Compreso la quota condominiale di tutti gli enti comuni per legge e per destinazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via del Monte est s.n.c.**

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:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED]
[REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

A/2 sub.79: A nord con sub.84,a sud con sub 88 a ovest con sub.78 a est con sub.81 e 80.

C/2 sub 21 : A nord con sub 64 a sud con sub 25 a est sub 22 a ovest sub20.

C/6 sub 24 :A nord sub 64 a sub.63 a est sub 63 a ovest sub 23

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,00 mq	57,00 mq	1	57,00 mq	2,70 m	primo

Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0.18	2,34 mq	0,00 m	Terra
Locale di deposito	7,00 mq	7,00 mq	0.2	1,40 mq	0,00 m	Terra
Cortile	52,00 mq	52,00 mq	0.15	7,80 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				68,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,54 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

1-VARIAZIONE del 23/09/2014 Pratica n. PI0141476 in atti dal 23/09/2014 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 75046.1/2014)
Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: BIENTINA (A864) (PI)
Foglio 22 Particella 939 Subalterno 59
Foglio 22 Particella 939 Subalterno 60
Foglio 22 Particella 939 Subalterno 61
Foglio 22 Particella 939 Subalterno 62
Foglio 22 Particella 939 Subalterno 66
Foglio 22 Particella 939 Subalterno 67
Foglio 22 Particella 939 Subalterno 68
Foglio 22 Particella 939 Subalterno 69
Foglio 22 Particella 939 Subalterno 70
Foglio 22 Particella 939 Subalterno 71
Foglio 22 Particella 939 Subalterno 72
Foglio 22 Particella 939 Subalterno 73
Foglio 22 Particella 939 Subalterno 74
Foglio 22 Particella 939 Subalterno 75

2-VARIAZIONE del 23/09/2014 Pratica n. PI0141476 in atti dal 23/09/2014 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 75046.1/2014)

3-VARIAZIONE del 23/09/2014 Pratica n. PI0141476 in atti dal 23/09/2014 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 75046.1/2014)
Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

4-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/09/2015
Pratica n. PI0087800 in atti dal 23/09/2015

5-VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31619.1/2015)
Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro
dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (d.m. 701/94)

6-Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
23/09/2014, prot. n. PI0141476

7- VARIAZIONE del 23/09/2014 Pratica n. PI0141476
in atti dal 23/09/2014 DIVISIONE-FUSIONEULTIMAZIONE DI
FABBRICATO URBANO (n.75046.1/2014)

8-Atto del 27/12/2016 Pubblico ufficiale MIGNONE
ALDO Sede BIENTINA (PI) Repertorio n. 1262 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 423.1/2017 Reparto PI di PISA in atti dal 13/01/2017

9-Atto del 16/03/2018 Pubblico ufficiale MIGNONE
ALDO Sede BIENTINA (PI) Repertorio n. 1758 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 3582.1/2018 Reparto PI di PISA in atti dal 21/03/2018

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	939	79		A2	1	3,5	57 mq	370,56 €	Primo	
	22	939	24		PA	1		13,0 mq	42,97 €	terra	
	22	939	21		CN	2		7,0 mq	15,18 €	terra	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

L'accesso pedonale e carrabile da via del Monte Est al complesso edilizio, avviene
tramite area urbana scoperta distinta dalla particella urbana 942 sub. 1 del foglio 22,

gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile con ogni mezzo ai sensi dell'art. 1062 c.c.

PATTI

Non risulta alcun contratto di locazione o comodato, e riguardanti gli immobili oggetto di esecuzione. L'immobile è nella disponibilità dell'esecutata e del suo coniuge.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo nel suo complesso è buono.

PARTI COMUNI

Quota condominiale di tutti gli enti comuni per legge e per destinazione, fra cui:
il passo carrabile comune (mappale 939 subb. 14, 17 e 63); il passo pedonale e portico pedonale comuni, quest'ultimo in parte anche ad uso pubblico (mappale 939 subb. 15 e 16); la centrale termica, gli armadi contabilizzatori calore e disimpegno comuni (mappale 939 subb. 23 e 25); la zona armadi contatori Enel e armadiature contatori acqua e gas comuni (mappali 939 sub. 89 e 942 sub. 2); le scale, ascensore, scale del percorso pedonale, terrazza e sottoscala comuni (mappale 939 subb. 7, 64, 77, 80, 87, 88).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nella certificazione ipo-catastale del 06-04-2020 a firma del Notaio dott. Marcellina Palladino, non si riscontrano convenzioni matrimoniali o altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, uso abitazione).

Nell'atto di compravendita con cui i beni oggetto di esecuzione sono pervenuti all'esecutata [REDACTED] in data 16-03-2018 rep. 1758 trascritto a Pisa il 21-03-2018 ai n. 5552-3582 per acquisto dalla società [REDACTED] Sede in BIENTINA (PI) si riscontrano i seguenti beni comuni:

- particella 939 sub. 14, P.T., passo carrabile a comune, b.c.n.c. a servizio di tutte le unità escluso i b.c.n.c.;
- particella 939 sub. 15, P.T., passo e portico pedonali a comune, b.c.n.c. a servizio di tutte le unità escluso i b.c.n.c.;
- particella 939 sub. 16, P.T., portico pedonale a comune, b.c.n.c. a servizio di tutte le unità escluso i b.c.n.c., anche ad uso pubblico;
- particella 939 sub. 17, P.T., passo carrabile a comune, b.c.n.c. a servizio dei subb. 12, 13, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 76, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85;
- particella 939 sub. 23, P.T., centrale termica a comune, b.c.n.c. a servizio dei subb. 12, 13, 76, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85;
- particella 939 sub. 25, P.T., disimpegno e armadi contabilizzatori calore a comune, b.c.n.c. a servizio dei subb. 12, 13, 19, 20, 21, 22, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 76, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85;
- particella 939 sub. 63, P.T., passo carrabile a comune, b.c.n.c. a servizio dei subb. 12, 13, 19, 20, 21, 22, 24, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 46, 47, 65, 76, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85;
- particella 939 sub. 64, P.T. e 1°, scala e percorso pedonale a comune, b.c.n.c. a servizio dei subb. 12, 13, 76, 78, 79,

81, 82, 83, 84, 85;

- particella 939 sub. 87, P.T, sottoscala a comune, b.c.n.c. a servizio di tutte le unità, escluso i posti auto e i b.c.n.c.;

- particella 939 sub. 88, P.T e 1°, ascensore, scale e terrazza pedonale a comune, b.c.n.c. a servizio di tutte le unità,

escluso i subb. 1, 2, 3, 4, 5 e i b.c.n.c..

- particella 939 sub. 89, P.T, vano contatori enel a comune, b.c.n.c a servizio di tutte le unità, escluso i posti auto e i b.c.n.c.;

- particella 942 sub. 2, P.T, armadi contatori gas e acqua a comune, b.c.n.c. a servizio di tutte le unità del mappale 939, escluso i posti auto e i b.c.n.c. della medesima particella.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni : Cemento Armato Esposizione: sud -nord .Altezza interna utile: = mt 2,70 .Strutture verticali: In C.A.tamponatura in muratura di laterizio . Solai: C.A.-Fe e laterizio . Copertura: copertura di tipo "piana" con Guaina impermeabilizzante . Rivestimento esterno in malta cementizia , interni in intonaco di malta di calce . Pavimentazione interna: in gres . Infissi esterni ed interni in legno ante al battente in legno . Porte tamburate . Impianto elettrico, idrico gas metano e di scarico liquami.

STATO DI OCCUPAZIONE

[REDACTED]

Il bene oggetto di esecuzione è occupato dai coniugi esegutati .

PROVENIENZE VENTENNALI

1-I beni oggetto di esecuzione sono pervenuti all'esecutata [REDACTED] (coniugi in comunione legale dei beni) in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Aldo Miglione di Bientina (PI) in data 16-03-2018 rep.1758 trascritto a Pisa il 21-03-2018 ai n.5552-3582 per acquisto dalla società [REDACTED] sede in BIENTINA (PI).

2-I beni in oggetto sono pervenuti alla società [REDACTED] Sede in BIENTINA (PI) sono pervenuti alla società in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Aldo Miglione di Bientina (PI) in data 27-12-2007 rep.1262-820 trascritto a Pisa il 13-01-2017 ai n.654-423 per acquisto dalla società [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Bientina (PI).

3-L'area su cui sono stati edificati i beni oggetto (con demolizione fabbricati esistenti) è pervenuta alla società [REDACTED] con sede in Bientina (PI), per acquisto da [REDACTED]

[REDACTED] con atto di compravendita a rogito del Notaio Denaro Maria Antonietta di Vicopisano (PI) in data 23-07-2008 ai n.16913-10665 Trascritto a Pisa il 29-07-2008 n.16913-10665.

4- A [REDACTED] nato a Bientina (PI) il 26-06-1939 quanto sopra è pervenuto per successione testamentaria in morte del sig. [REDACTED] e deceduto a Bientina (PI) [REDACTED]

Per suddetta denuncia di successione si rileva atto pubblico di accettazione tacita di eredità del Notaio Denaro Maria Antonietta del 23-07-2008 rep.25532-3640 e trascritto presso Ufficio Provinciale di pubblicità

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 29/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate dal Notaio Vincenzo Calderini aggiornate al 01/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1-Ipoteca Volontaria iscritta a Pisa in data 28-05-2010 ai n.2127 in forza di mutuo concesso alla società [REDACTED] con atto a rogito del notaio Maria Antonietta Denaro in data 27-05-2010 rep.27822-4788 :Mutuo frazionato in quote e corrispondenti quote ipoteca con atto a rogito del notaio Maria Antonietta Denaro in data 22-12-2014 rep.32326-6568 annotato a Pisa l'08-01-2015 al n.17 r.p.con attribuzione per i beni in oggetto della quota n.6 di mutuo di € 120.000,00 ed ipoteca di € 240.000,00.9 di 13

2-Ipoteca della riscossione ruolo Agenzia delle Entrate riscossione di Roma,del 30-08-2018 n.rep.1167-8718 iscritta nei reg. di pubblicità immobiliare di Pisa in data 31-08-2018 al n.gen.15901 al n.part.2854 a favore Agenzia delle Entrate riscossione di Roma c.f.13756881002

3-ISCRIZIONE CONTRO del 30/04/2021 - Registro Particolare 1305 Registro Generale 8693
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DEL TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 128/2021 del 17/02/2021
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BIENTINA(PI) .

4-ISCRIZIONE CONTRO del 11/08/2022 - Registro Particolare 3089 Registro Generale 17945
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 3130/2021 del 24/12/2021
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BIENTINA(PI)

5-TRASCRIZIONE CONTRO del 02/11/2022 - Registro Particolare 16191 Registro Generale 22662
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PISA Repertorio 4342/2022 del 29/09/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BIENTINA(PI)

6-TRASCRIZIONE CONTRO del 23/01/2023 - Registro Particolare 946 Registro Generale 1310
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO TRIBUNALE PISA Repertorio 5750/2022 del 27/12/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in BIENTINA(PI)

NORMATIVA URBANISTICA

I beni oggetto di esecuzione rientrano nel Piano di recupero regolamentato dalla Convenzione con il Comune di Bientina per atto del notaio Maria Antonietta Denaro in data 23 Luglio 2008 rep. 25531/3639, registrato a Pontedera il 28 Luglio 2008 n.4032/1T, trascritto a Pisa il 29 Luglio 2008 n. 10664 part

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 non risulta agibile.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, è stato edificato con D.I.A. (denuncia di inizio attività) n. 62 del 2010, presentata al Comune di Bientina in data 22 Maggio 2010 prot. n. 7280 per gli edifici B e C; successiva D.I.A. n. 37 del 2011 presentata al Comune di Bientina in data 14 Aprile 2011 prot. n. 4773, quale variante all'edificio C; variante in corso d'opera - Permesso di Costruire n. 12 del 2012 rilasciato dal Comune di Bientina in data 12 Marzo 2012

per l'edificio B; variante finale con contestuale fine lavori generale presentata a norma della L.R. n. 1/2005 al Comune di

Bientina in data 26 Settembre 2014 prot. n. 8632 per gli edifici B e C.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Dal sopralluogo effettuato in data 25-05-2023 è risultato che lo stato dei luoghi è corrispondente alle planimetrie catastali e alle autorizzazioni amministrative.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.500,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via del Monte est snc

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:

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

CONFINI

A/2 sub 76:A nord con sub.64,a sud con sub 88 a ovest con sub.17 a est con sub.78
C/2 sub 19:A nord con sub.64,a sud con sub 25 a ovest con sub 20 a est con sub.18.
C/6 sub 34:A nord con sub 26 a sud con sub 35 a est con sub.36 a ovest con sub17

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,00 mq	59,20 mq	1	59,20 mq	2,70 m	primo
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0.18	2,16 mq	0,00 m	Terra
Locale di deposito	7,00 mq	7,00 mq	0.2	1,40 mq	0,00 m	Terra

Cortile	32,00 mq	32,00 mq	0,15	4,80 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				67,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,56 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

1-VARIAZIONE del 23/09/2014 Pratica n. PI0141476 in atti dal 23/09/2014 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 75046.1/2014)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: BIENTINA (A864) (PI)

Foglio 22 Particella 939 Subalterno 59

Foglio 22 Particella 939 Subalterno 60

Foglio 22 Particella 939 Subalterno 61

Foglio 22 Particella 939 Subalterno 62

Foglio 22 Particella 939 Subalterno 66

Foglio 22 Particella 939 Subalterno 67

Foglio 22 Particella 939 Subalterno 68

Foglio 22 Particella 939 Subalterno 69

Foglio 22 Particella 939 Subalterno 70

Foglio 22 Particella 939 Subalterno 71

Foglio 22 Particella 939 Subalterno 72

Foglio 22 Particella 939 Subalterno 73

Foglio 22 Particella 939 Subalterno 74

Foglio 22 Particella 939 Subalterno 75

2-VARIAZIONE del 23/09/2014 Pratica n. PI0141476 in atti dal 23/09/2014 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 75046.1/2014)

3-VARIAZIONE del 23/09/2014 Pratica n. PI0141476 in atti dal 23/09/2014 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 75046.1/2014)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

4-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/09/2015 Pratica n. PI0087800 in atti dal 23/09/2015

5-VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31619.1/2015)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della

dichiarazione (d.m. 701/94)

6-Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
23/09/2014, prot. n. PI0141476

7- VARIAZIONE del 23/09/2014 Pratica n. PI0141476
in atti dal 23/09/2014 DIVISIONE-FUSIONEULTIMAZIONE DI
FABBRICATO URBANO (n.75046.1/2014)

8-Atto del 27/12/2016 Pubblico ufficiale MIGNONE
ALDO Sede BIENTINA (PI) Repertorio n. 1262 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 423.1/2017 Reparto PI di PISA in atti dal 13/01/2017

9-Atto del 16/03/2018 Pubblico ufficiale MIGNONE
ALDO Sede BIENTINA (PI) Repertorio n. 1758 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 3582.1/2018 Reparto PI di PISA in atti dal 21/03/2018

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	939	76		A2	1	4	72 mq	423,49 €	Primo	
	22	939	34		PA	1		12,0 mq	39,66 €	terra	
	22	939	19		CN	2		7,0 mq	15,318 €	terra	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

L'accesso pedonale e carrabile da via del Monte Est al complesso edilizio, avviene tramite area urbana scoperta distinta dalla particella urbana 942 sub. 1 del foglio 22, gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile con ogni mezzo ai sensi dell'art. 1062 c.c.

Gli immobili oggetto di esecuzione sono stati dati in affitto a [REDACTED]
[REDACTED] c.f. [REDACTED], con contratto registrato in data 28-08-2020 serie 3T n.3006

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo nel suo complesso è buono.

PARTI COMUNI

Quota condominiale di tutti gli enti comuni per legge e per destinazione, fra cui:
il passo carrabile comune (mappale 939 subb. 14, 17 e 63); il passo pedonale e portico
pedonale comuni, quest'ultimo in parte anche ad uso pubblico (mappale 939 subb. 15 e 16);
la centrale termica, gli armadi contabilizzatori calore e disimpegno comuni (mappale 939 subb.
23 e 25); la zona armadi contatori Enel e armadiature contatori acqua e gas comuni
(mappali 939 sub. 89 e 942 sub. 2); le scale, ascensore, scale del percorso pedonale, terrazza
e sottoscala comuni (mappale 939 subb. 7, 64, 77, 80, 87, 88).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

Nella certificazione ipo-catastale del 06-04-2020 a firma del Notaio dott.Marcellina Palladino ,non si
riscontrano convenzioni matrimoniali o altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali,obbligazioni proter rem,uso
abitazione)

si riscontrano i seguenti beni comuni:

- particella 939 sub. 14, P.T., passo carrabile a comune,b.c.n.c. a servizio di tutte le unità escluso i b.c.n.c.;
- particella 939 sub. 15, P.T, passo e portico pedonali a comune, b.c.n.c. a servizio di tutte le unità escluso i b.c.n.c.;
- particella 939 sub. 16, P.T, portico pedonale a comune,b.c.n.c. a servizio di tutte le unità escluso i b.c.n.c., anche ad uso pubblico;
- particella 939 sub. 17, P.T, passo carrabile a comune,b.c.n.c. a servizio dei subb. 12, 13, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 76, 78, 79, 81, 82, 83, 84,85;
- particella 939 sub. 23, P.T, centrale termica a comune,b.c.n.c. a servizio dei subb. 12, 13, 76, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85;
- particella 939 sub. 25, P.T, disimpegno e armadi contabilizzatori calore a comune, b.c.n.c. a servizio dei subb. 12, 13,19, 20, 21, 22, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 76, 78, 79, 81, 82,83, 84, 85;
- particella 939 sub. 63, P.T, passo carrabile a comune,b.c.n.c. a servizio dei subb. 12, 13, 19, 20, 21, 22, 24, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 46, 47, 65, 76, 78, 79, 81, 82, 83,84, 85;
- particella 939 sub. 64, P.T. e 1°, scala e percorso pedonale a comune, b.c.n.c. a servizio dei subb. 12, 13, 76, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85;
- particella 939 sub. 87, P.T, sottoscala a comune, b.c.n.c. a servizio di tutte le unità, escluso i posti auto e i b.c.n.c.;
- particella 939 sub. 88, P.T e 1°, ascensore, scale e terrazza pedonale a comune, b.c.n.c. a servizio di tutte le unità, escluso i subb. 1, 2, 3, 4, 5 e i b.c.n.c..
- particella 939 sub. 89, P.T, vano contatori enel a comune,b.c.n.c a servizio di tutte le unità, escluso i posti auto

e i b.c.n.c.;

- particella 942 sub. 2, P.T, armadi contatori gas e acqua a comune, b.c.n.c. a servizio di tutte le unità del mappale 939, escluso i posti auto e i b.c.n.c. della medesima particella.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni : Cemento Armato Esposizione: sud -nord .Altezza interna utile: = mt 2,70 .Strutture verticali: In C.A.tamponatura in muratura di laterizio . Solai: C.A.-Fe e laterizio . Copertura: copertura di tipo "piana" con Guaina impermeabilizzante . Rivestimento esterno in malta cementizia , interni in intonaco di malta di calce . Pavimentazione interna: in gres . Infissi esterni ed interni in legno ante al battente in legno . Porte tamburate . Impianto elettrico, idrico gas metano e di scarico liquami.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/07/2020
- Scadenza contratto: 30/07/2024
- Scadenza disdetta: 30/01/2024

Stato della causa in corso per il rilascio

Gli immobili oggetto di esecuzione sono stati dati in affitto a [REDACTED] con contratto registrato in data 28-08-2020 serie 3T n.3006
Al momento del sopralluogo gli immobili erano occupati da un'altra persona di cui non è stato possibile rilevare le generalità.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 590,00

PROVENIENZE VENTENNALI

1-I beni in oggetto sono pervenuti alla società [REDACTED] sede in BIENTINA (PI) sono pervenuti alla società in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Aldo Miglione di Bientina(PI) in data 27-12-2007 rep.1262-820 trascritto a Pisa il 13-01-2017 ai n.654-423 per acquisto dalla società [REDACTED] con sede in Bientina (PI).

2-L'area su cui sono stati edificati i beni oggetto (con demolizione fabbricati esistenti) è pervenuta alla società [REDACTED] con sede in Bientina (PI), per acquisto da [REDACTED] con atto di compravendita a rogito del Notaio Denaro Maria Antonietta di Vicopisano (PI) in data 23-07-2008 ai n.16913-10665 Trascritto a Pisa il 29-07-2008 n.16913-10665.

3- A [REDACTED] quanto sopra è pervenuto per successione testamentaria in morte del sig. [REDACTED] e deceduto a Bientina (PI) [REDACTED] Dichiarazione di successione registrata a Pontedera il 09-05-2006 al n.37 vol.1088 trascritta il 06-07-2006 al n.15327 rg e 9418 R.P.

Per suddetta denuncia di successione si rileva atto pubblico di accettazione tacita di eredità del Notaio Denaro Maria Antonietta del 23-07-2008 rep.25532-3640 e trascritto presso Ufficio Provinciale di pubblicità immobiliare di Pisa in data 01-06-2023 n.reg.10699 n.part. 7807 .

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 29/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate dal Notaio Vincenzo Calderini aggiornate al 01/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1-Ipoteca Volontaria iscritta a Pisa in data 28-05-2010 ai n.2127 in forza di mutuo concesso alla società [REDACTED] con atto a rogito del notaio Maria Antonietta Denaro in data 27-05-2010 rep.27822-4788 :Mutuo frazionato in quote e corrispondenti quote ipoteca con atto a rogito del notaio Maria Antonietta Denaro in data 22-12-2014 rep.32326-6568 annotato a Pisa l'08-01-2015 al n.17 r.p.con attribuzione per i beni in oggetto della quota n.6 di mutuo di € 120.000,00 ed ipoteca di € 240.000,00.9 di 13

2-Ipoteca della riscossione ruolo Agenzia delle Entrate riscossione di Roma, del 30-08-2018 n.rep.1167-8718 iscritta nei reg. di pubblicità immobiliare di Pisa in data 31-08-2018 al n.gen.15901 al n.part.2854 a favore Agenzia delle Entrate riscossione di Roma c.f.13756881002

3-ISCRIZIONE CONTRO del 30/04/2021 - Registro Particolare 1305 Registro Generale 8693 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DEL TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 128/2021 del 17/02/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BIENTINA(PI) .

4-ISCRIZIONE CONTRO del 11/08/2022 - Registro Particolare 3089 Registro Generale 17945 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 3130/2021 del 24/12/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BIENTINA(PI)

5-TRASCRIZIONE CONTRO del 02/11/2022 - Registro Particolare 16191 Registro Generale 22662 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PISA Repertorio 4342/2022 del 29/09/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in BIENTINA(PI)

6-TRASCRIZIONE CONTRO del 23/01/2023 - Registro Particolare 946 Registro Generale 1310 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO TRIBUNALE PISA Repertorio 5750/2022 del 27/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in BIENTINA(PI)

NORMATIVA URBANISTICA

I beni oggetto di esecuzione rientrano nel Piano di recupero regolamentato dalla Convenzione con il Comune di Bientina per atto del notaio Maria Antonietta Denaro in data 23 Luglio 2008 rep. 25531/3639, registrato a Pontedera il 28 Luglio 2008 n.4032/1T, trascritto a Pisa il 29 Luglio 2008 n. 10664 part

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 oggetto dell'esecuzione, è stato edificato con D.I.A. (denuncia di inizio attività) n. 62 del 2010, presentata al Comune di Bientina in data 22 Maggio 2010 prot. n. 7280 per gli edifici B e C; successiva D.I.A. n. 37 del 2011 presentata al Comune di Bientina in data 14 Aprile 2011 prot. n. 4773, quale variante all'edificio C; variante in corso d'opera - Permesso di Costruire n. 12 del 2012 rilasciato dal Comune di Bientina in data 12 Marzo 2012

per l'edificio B; variante finale con contestuale fine lavori generale presentata a norma della L.R. n. 1/2005 al Comune di

Bientina in data 26 Settembre 2014 prot. n. 8632 per gli edifici B e C.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Dal sopralluogo effettuato in data 25-05-2023 è risultato che lo stato dei luoghi è corrispondente alle planimetrie catastali e alle autorizzazioni amministrative.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.500,00

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via del Monte est snc

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:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

A/2 sub 83: A nord con sub.64,a sud con sub 88 a ovest con vano scale a est con sub.84
C/2 sub 30 : A Nord con sub.25 ,a sud con sub.41 e 42 a est con sub .31 a ovest con sub.29.
C/6 sub 49: A nord con sub 48,a sud con sub.14 ,a ovest con sub 14 a est con sub .50

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,00 mq	59,20 mq	1	59,20 mq	2,70 m	secondo
Posto auto scoperto	11,00 mq	11,00 mq	0.18	2,16 mq	0,00 m	Terra
Locale di deposito	6,00 mq	6,00 mq	0.2	1,40 mq	0,00 m	Terra
Terrazza	18,00 mq	18,00 mq	0.15	4,80 mq	0,00 m	secondo - terzo
Soffitta	4,00 mq	6,00 mq	0,50	3,00 mq	2,01 m	terzo
Totale superficie convenzionale:				70,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,56 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

1-VARIAZIONE del 23/09/2014 Pratica n. PI0141476 in atti dal 23/09/2014 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 75046.1/2014)
Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: BIENTINA (A864) (PI)
Foglio 22 Particella 939 Subalterno 59
Foglio 22 Particella 939 Subalterno 60
Foglio 22 Particella 939 Subalterno 61
Foglio 22 Particella 939 Subalterno 62
Foglio 22 Particella 939 Subalterno 66
Foglio 22 Particella 939 Subalterno 67
Foglio 22 Particella 939 Subalterno 68
Foglio 22 Particella 939 Subalterno 69
Foglio 22 Particella 939 Subalterno 70
Foglio 22 Particella 939 Subalterno 71
Foglio 22 Particella 939 Subalterno 72
Foglio 22 Particella 939 Subalterno 73
Foglio 22 Particella 939 Subalterno 74
Foglio 22 Particella 939 Subalterno 75

2-VARIAZIONE del 23/09/2014 Pratica n. PI0141476 in atti dal 23/09/2014 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 75046.1/2014)

3-VARIAZIONE del 23/09/2014 Pratica n. PI0141476 in atti dal 23/09/2014 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE

DI FABBRICATO URBANO (n. 75046.1/2014)
Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

4-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/09/2015
Pratica n. PI0087800 in atti dal 23/09/2015

5-VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31619.1/2015)
Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro
dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (d.m. 701/94)

6-Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
23/09/2014, prot. n. PI0141476

7- VARIAZIONE del 23/09/2014 Pratica n. PI0141476
in atti dal 23/09/2014 DIVISIONE-FUSIONEULTIMAZIONE DI
FABBRICATO URBANO (n.75046.1/2014)

8-Atto del 27/12/2016 Pubblico ufficiale MIGNONE
ALDO Sede BIENTINA (PI) Repertorio n. 1262 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 423.1/2017 Reparto PI di PISA in atti dal 13/01/2017

9-Atto del 16/03/2018 Pubblico ufficiale MIGNONE
ALDO Sede BIENTINA (PI) Repertorio n. 1758 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 3582.1/2018 Reparto PI di PISA in atti dal 21/03/2018

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	939	83		A2	1	4	96 mq	423,49 €	secondo	
	22	939	49		PA	1		11,0 mq	36,36 €	terra	
	22	939	30		CN	2		6,0 mq	13,01 €	terra	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

L'accesso pedonale e carrabile da via del Monte Est al complesso edilizio, avviene tramite area urbana scoperta distinta dalla particella urbana 942 sub. 1 del foglio 22, gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile con ogni mezzo ai sensi dell'art. 1062 c.c.

PATTI

Gli immobili oggetto di esecuzione sono stati dati in affitto a [REDACTED] p.iva [REDACTED], con contratto registrato in data 28-08-2020 serie 3T n.3006

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo nel suo complesso è buono.

PARTI COMUNI

Quota condominiale di tutti gli enti comuni per legge e per destinazione, fra cui:
il passo carrabile comune (mappale 939 subb. 14, 17 e 63); il passo pedonale e portico pedonale comuni, quest'ultimo in parte anche ad uso pubblico (mappale 939 subb. 15 e 16); la centrale termica, gli armadi contabilizzatori calore e disimpegno comuni (mappale 939 subb. 23 e 25); la zona armadi contatori Enel e armadiature contatori acqua e gas comuni (mappali 939 sub. 89 e 942 sub. 2); le scale, ascensore, scale del percorso pedonale, terrazza e sottoscala comuni (mappale 939 subb. 7, 64, 77, 80, 87, 88).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nella certificazione ipo-catastale del 06-04-2020 a firma del Notaio dott.Marcellina Palladino, non si riscontrano convenzioni matrimoniali o altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, uso abitazione)

si riscontrano i seguenti beni comuni:

- particella 939 sub. 14, P.T., passo carrabile a comune, b.c.n.c. a servizio di tutte le unità escluso i b.c.n.c.;
- particella 939 sub. 15, P.T., passo e portico pedonali a comune, b.c.n.c. a servizio di tutte le unità escluso i b.c.n.c.;
- particella 939 sub. 16, P.T., portico pedonale a comune, b.c.n.c. a servizio di tutte le unità escluso i b.c.n.c., anche ad uso pubblico;
- particella 939 sub. 17, P.T., passo carrabile a comune, b.c.n.c. a servizio dei subb. 12, 13, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 76, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85;
- particella 939 sub. 23, P.T., centrale termica a comune, b.c.n.c. a servizio dei subb. 12, 13, 76, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85;
- particella 939 sub. 25, P.T., disimpegno e armadi contabilizzatori calore a comune, b.c.n.c. a servizio dei subb.

12, 13, 19, 20, 21, 22, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 76, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85;

- particella 939 sub. 63, P.T, passo carrabile a comune, b.c.n.c. a servizio dei subb. 12, 13, 19, 20, 21, 22, 24, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 46, 47, 65, 76, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85;

- particella 939 sub. 64, P.T. e 1°, scala e percorso pedonale a comune, b.c.n.c. a servizio dei subb. 12, 13, 76, 78, 79,

81, 82, 83, 84, 85;

- particella 939 sub. 87, P.T, sottoscala a comune, b.c.n.c. a servizio di tutte le unità, escluso i posti auto e i b.c.n.c.;

- particella 939 sub. 88, P.T e 1°, ascensore, scale e terrazza pedonale a comune, b.c.n.c. a servizio di tutte le unità,

escluso i subb. 1, 2, 3, 4, 5 e i b.c.n.c..

- particella 939 sub. 89, P.T, vano contatori enel a comune, b.c.n.c a servizio di tutte le unità, escluso i posti auto e i b.c.n.c.;

- particella 942 sub. 2, P.T, armadi contatori gas e acqua a comune, b.c.n.c. a servizio di tutte le unità del mappale 939, escluso i posti auto e i b.c.n.c. della medesima particella.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni : Cemento Armato Esposizione: sud -nord .Altezza interna utile: = mt 2,70 .Strutture verticali: In C.A.tamponatura in muratura di laterizio . Solai: C.A.-Fe e laterizio . Copertura: copertura di tipo "piana" con Guaina impermeabilizzante . Rivestimento esterno in malta cementizia , interni in intonaco di malta di calce . Pavimentazione interna: in gres . Infissi esterni ed interni in legno ante al battente in legno . Porte tamburate . Impianto elettrico, idrico gas metano e di scarico liquami.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/07/2020
- Scadenza contratto: 29/07/2024
- Scadenza disdetta: 29/01/2024

Stato della causa in corso per il rilascio

Gli immobili oggetto di esecuzione sono stati dati in affitto a [REDACTED] con contratto registrato in data 28-08-2020 serie 3T n.3006

Al momento del sopralluogo gli immobili erano occupati con un contratto di sub locazione da : [REDACTED] residente in Bientina via del Monte est .Affitto mensile € 350/mese

Canone mensile: € 590,00

PROVENIENZE VENTENNALI

1-I beni in oggetto sono pervenuti alla società [REDACTED] sono pervenuti alla società in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Aldo Miglione di Bientina (PI) in data 27-12-2007 rep.1262-820 trascritto a Pisa il 13-01-2017 ai n.654-423 per acquisto dalla società [REDACTED] con sede in Bientina (PI).

2-L'area su cui sono stati edificati i beni oggetto (con demolizione fabbricati esistenti) è pervenuta alla società [REDACTED] con sede in Bientina (PI), per acquisto da [REDACTED] con atto di compravendita a rogito del Notaio Denaro Maria Antonietta di Vicopisano (PI) in data 23-07-2008 ai n.16913-10665 Trascritto a Pisa il 29-07-2008 n.16913-10665.

3- A [REDACTED] quanto sopra è pervenuto per successione testamentaria in morte del [REDACTED] Dichiarazione di successione registrata a Pontedera il 09-05-2006 al n.37 vol.1088 trascritta il 06-07-2006 al n.15327 rg e 9418 R.P.

Per suddetta denuncia di successione si rileva atto pubblico di accettazione tacita di eredità del Notaio Denaro Maria Antonietta del 23-07-2008 rep.25532-3640 e trascritto presso Ufficio Provinciale di pubblicità immobiliare di Pisa in data 01-06-2023 n.reg.10699 n.part. 7807 .

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 29/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate dal Notaio Vincenzo Calderini aggiornate al 01/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1-Ipoteca Volontaria iscritta a Pisa in data 28-05-2010 ai n.2127 in forza di mutuo concesso alla società [REDACTED] con atto a rogito del notaio Maria Antonietta Denaro in data 27-05-2010 rep.27822-4788 :Mutuo frazionato in quote e corrispondenti quote ipoteca con atto a rogito del notaio Maria Antonietta Denaro in data 22-12-2014 rep.32326-6568 annotato a Pisa l'08-01-2015 al n.17 r.p.con attribuzione per i beni in oggetto della quota n.6 di mutuo di € 120.000,00 ed ipoteca di € 240.000,00.9 di 13

2-Ipoteca della riscossione ruolo Agenzia delle Entrate riscossione di Roma, del 30-08-2018 n.rep.1167-8718 iscritta nei reg. di pubblicità immobiliare di Pisa in data 31-08-2018 al n.gen.15901 al n.part.2854 a favore Agenzia delle Entrate

riscossione di Roma c.f.13756881002

3-ISCRIZIONE CONTRO del 30/04/2021 - Registro Particolare 1305 Registro Generale 8693

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DEL TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 128/2021 del 17/02/2021

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BIENTINA(PI) .

4-ISCRIZIONE CONTRO del 11/08/2022 - Registro Particolare 3089 Registro Generale 17945

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 3130/2021 del 24/12/2021

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BIENTINA(PI)

5-TRASCRIZIONE CONTRO del 02/11/2022 - Registro Particolare 16191 Registro Generale 22662

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PISA Repertorio 4342/2022 del 29/09/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BIENTINA(PI)

6-TRASCRIZIONE CONTRO del 23/01/2023 - Registro Particolare 946 Registro Generale 1310

Pubblico ufficiale UNEP PRESSO TRIBUNALE PISA Repertorio 5750/2022 del 27/12/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in BIENTINA(PI)

NORMATIVA URBANISTICA

I beni oggetto di esecuzione rientrano nel Piano di recupero regolamentato dalla Convenzione con il Comune di Bientina per atto del notaio Maria Antonietta Denaro in data 23 Luglio 2008 rep. 25531/3639, registrato a Pontedera il 28 Luglio 2008 n.4032/1T, trascritto a Pisa il 29 Luglio 2008 n. 10664 part

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 oggetto dell'esecuzione , è stato edificato con D.I.A. (denuncia di inizio attività) n. 62 del 2010, presentata al Comune di Bientina in data 22 Maggio 2010 prot. n. 7280 per gli edifici B e C; successiva D.I.A. n. 37 del 2011 presentata al Comune di Bientina in data 14 Aprile 2011 prot. n. 4773, quale variante all'edificio C; variante in corso d'opera - Permesso di Costruire n. 12 del 2012 rilasciato dal Comune di Bientina in data 12 Marzo 2012

per l'edificio B; variante finale con contestuale fine lavori generale presentata a norma della L.R. n. 1/2005 al Comune di

Bientina in data 26 Settembre 2014 prot. n. 8632 per gli edifici B e C.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Dal sopralluogo effettuato in data 25-05-2023 è risultato che lo stato dei luoghi è corrispondente alle planimetrie catastali e alle autorizzazioni amministrative.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.500,00

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via del Monte est snc

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:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

•

CONFINI

A/2 sub.84 :A nord con sub.64,a sud con sub 88 a est con vano scale a ovest con sub.83.

C/2 sub.31 :A nord con sub.25 a sud. con sub.42 e 43 ,a ovest con sub.44 a est con sub.30

C/6 sub.33 : A nord con sub.63 a sud con sub. 46,a ovest con sub 63 a est con sub.32

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,00 mq	59,20 mq	1	59,20 mq	2,70 m	secondo
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0.18	2,16 mq	0,00 m	Terra
Locale di deposito	6,00 mq	7,00 mq	0.2	1,40 mq	0,00 m	Terra
Terrazza	18,00 mq	18,00 mq	0.15	4,80 mq	0,00 m	secondo -terzo
Soffitta	4,00 mq	6,00 mq	0,50	3,00 mq	2,01 m	terzo
Totale superficie convenzionale:				70,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,56 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

1-VARIAZIONE del 23/09/2014 Pratica n. PI0141476 in
atti dal 23/09/2014 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE
DI FABBRICATO URBANO (n. 75046.1/2014)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche
dei seguenti immobili soppressi, originari del
precedente:

Comune: BIENTINA (A864) (PI)

Foglio 22 Particella 939 Subalterno 59

Foglio 22 Particella 939 Subalterno 60

Foglio 22 Particella 939 Subalterno 61

Foglio 22 Particella 939 Subalterno 62

Foglio 22 Particella 939 Subalterno 66

Foglio 22 Particella 939 Subalterno 67
Foglio 22 Particella 939 Subalterno 68
Foglio 22 Particella 939 Subalterno 69
Foglio 22 Particella 939 Subalterno 70
Foglio 22 Particella 939 Subalterno 71
Foglio 22 Particella 939 Subalterno 72
Foglio 22 Particella 939 Subalterno 73
Foglio 22 Particella 939 Subalterno 74
Foglio 22 Particella 939 Subalterno 75

2-VARIAZIONE del 23/09/2014 Pratica n. PI0141476 in
atti dal 23/09/2014 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE
DI FABBRICATO URBANO (n. 75046.1/2014)

3-VARIAZIONE del 23/09/2014 Pratica n. PI0141476 in
atti dal 23/09/2014 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE
DI FABBRICATO URBANO (n. 75046.1/2014)
Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

4-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/09/2015
Pratica n. PI0087800 in atti dal 23/09/2015

5-VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31619.1/2015)
Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro
dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (d.m. 701/94)

6-Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
23/09/2014, prot. n. PI0141476

7- VARIAZIONE del 23/09/2014 Pratica n. PI0141476
in atti dal 23/09/2014 DIVISIONE-FUSIONEULTIMAZIONE DI
FABBRICATO URBANO (n.75046.1/2014)

8-Atto del 27/12/2016 Pubblico ufficiale MIGNONE
ALDO Sede BIENTINA (PI) Repertorio n. 1262 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 423.1/2017 Reparto PI di PISA in atti dal 13/01/2017

9-Atto del 16/03/2018 Pubblico ufficiale MIGNONE
ALDO Sede BIENTINA (PI) Repertorio n. 1758 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 3582.1/2018 Reparto PI di PISA in atti dal 21/03/2018

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	939	84		A2	1	4	96 mq	423,49 €	secondo	
	22	939	33		PA	1		12,0 mq	39,66 €	terra	
	22	939	31		CN	2		6,0 mq	13,01 €	terra	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

L'accesso pedonale e carrabile da via del Monte Est al complesso edilizio, avviene tramite area urbana scoperta distinta dalla particella urbana 942 sub. 1 del foglio 22, gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile con ogni mezzo ai sensi dell'art. 1062 c.c.

PATTI

Gli immobili oggetto di esecuzione sono stati dati in affitto a [REDACTED] con contratto registrato in data 09-12-2019 serie 3T n.1812

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo nel suo complesso è buono.

PARTI COMUNI

Quota condominiale di tutti gli enti comuni per legge e per destinazione, fra cui:
il passo carrabile comune (mappale 939 subb. 14, 17 e 63); il passo pedonale e portico pedonale comuni, quest'ultimo in parte anche ad uso pubblico (mappale 939 subb. 15 e 16); la centrale termica, gli armadi contabilizzatori calore e disimpegno comuni (mappale 939 subb. 23 e 25); la zona armadi contatori Enel e armadiature contatori acqua e gas comuni (mappali 939 sub. 89 e 942 sub. 2); le scale, ascensore, scale del percorso pedonale, terrazza e sottoscala comuni (mappale 939 subb. 7, 64, 77, 80, 87, 88).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nella certificazione ipo-catastale del 06-04-2020 a firma del Notaio dott. Marcellina Palladino, non si riscontrano convenzioni matrimoniali o altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, uso abitazione)

si riscontrano i seguenti beni comuni:

- particella 939 sub. 14, P.T., passo carrabile a comune, b.c.n.c. a servizio di tutte le unità escluso i b.c.n.c.;
- particella 939 sub. 15, P.T., passo e portico pedonali a comune, b.c.n.c. a servizio di tutte le unità escluso i b.c.n.c.;
- particella 939 sub. 16, P.T., portico pedonale a comune, b.c.n.c. a servizio di tutte le unità escluso i b.c.n.c., anche ad uso pubblico;
- particella 939 sub. 17, P.T., passo carrabile a comune, b.c.n.c. a servizio dei subb. 12, 13, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 76, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85;
- particella 939 sub. 23, P.T., centrale termica a comune, b.c.n.c. a servizio dei subb. 12, 13, 76, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85;
- particella 939 sub. 25, P.T., disimpegno e armadi contabilizzatori calore a comune, b.c.n.c. a servizio dei subb. 12, 13, 19, 20, 21, 22, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 76, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85;
- particella 939 sub. 63, P.T., passo carrabile a comune, b.c.n.c. a servizio dei subb. 12, 13, 19, 20, 21, 22, 24, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 46, 47, 65, 76, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85;
- particella 939 sub. 64, P.T. e 1°, scala e percorso pedonale a comune, b.c.n.c. a servizio dei subb. 12, 13, 76, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85;
- particella 939 sub. 87, P.T., sottoscala a comune, b.c.n.c. a servizio di tutte le unità, escluso i posti auto e i b.c.n.c.;
- particella 939 sub. 88, P.T. e 1°, ascensore, scale e terrazza pedonale a comune, b.c.n.c. a servizio di tutte le unità, escluso i subb. 1, 2, 3, 4, 5 e i b.c.n.c.;
- particella 939 sub. 89, P.T., vano contatori enel a comune, b.c.n.c. a servizio di tutte le unità, escluso i posti auto e i b.c.n.c.;
- particella 942 sub. 2, P.T., armadi contatori gas e acqua a comune, b.c.n.c. a servizio di tutte le unità del mappale 939, escluso i posti auto e i b.c.n.c. della medesima particella.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni : Cemento Armato Esposizione: sud -nord .Altezza interna utile: = mt 2,70 .Strutture verticali: In C.A.tamponatura in muratura di laterizio . Solai: C.A.-Fe e laterizio . Copertura: copertura di tipo "piana" con Guaina impermeabilizzante . Rivestimento esterno in malta cementizia , interni in intonaco di malta di calce . Pavimentazione interna: in gres . Infissi esterni ed interni in legno ante al battente in legno . Porte tamburate . Impianto elettrico, idrico gas metano e di scarico liquami.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/02/2019
- Scadenza contratto: 30/11/2027
- Scadenza disdetta: 30/06/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

Gli immobili oggetto di esecuzione sono stati dati in affitto a [REDACTED]
[REDACTED] con contratto registrato in data 09-12-2019 serie 3T n.1812
Al momento del sopralluogo gli immobili erano occupati con un contratto di sub locazione da : [REDACTED]
[REDACTED] con un affitto mensile di 550,0€/mese .

Canoni di locazione

Canone mensile: € 680,00

PROVENIENZE VENTENNALI

1-I beni in oggetto sono pervenuti alla società [REDACTED] Sede in BIENTINA (PI) sono pervenuti alla società in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Aldo Miglione di Bientina(PI) in data 27-12-2007 rep.1262-820 trascritto a Pisa il 13-01-2017 ai n.654-423 per acquisto dalla società [REDACTED] con sede in Bientina (PI).

2-L'area su cui sono stati edificati i beni oggetto (con demolizione fabbricati esistenti) è pervenuta alla società [REDACTED] con sede in Bientina (PI), per acquisto da [REDACTED] con atto di compravendita a rogito del Notaio Denaro Maria Antonietta di Vicopisano (PI) in data 23-07-2008 ai n.16913-10665 Trascritto a Pisa il 29-07-2008 n.16913-10665.

3- A [REDACTED] quanto sopra è pervenuto per successione testamentaria in morte del [REDACTED] deceduto a [REDACTED] -Dichiarazione di successione registrata a Pontedera il 09-05-2006 aln.37 vol.1088 trascritta il 06-07-2006 al n.15327 rg e 9418 R.P.

Per suddetta denuncia di successione si rileva atto pubblico di accettazione tacita di eredità del Notaio Denaro Maria Antonietta del 23-07-2008 rep.25532-3640 e trscritto presso Ufficio Provinciale di pubblicità immobiliare di Pisa in data 01-06-2023 n.reg.10699 n.part. 7807 .

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 29/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate dal Notaio Vincenzo Calderini aggiornate al 01/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1-Ipoteca Volontaria iscritta a Pisa in data 28-05-2010 ai n.2127 in forza di mutuo concesso alla società [REDACTED] con atto a rogito del notaio Maria Antonietta Denaro in data 27-05-2010 rep.27822-4788 :Mutuo frazionato in quote e corrispondenti quote ipoteca con atto a rogito del notaio Maria Antonietta Denaro in data 22-12-2014 rep.32326-6568 annotato a Pisa l'08-01-2015 al n.17 r.p.con attribuzione per i beni in oggetto della quota n.6 di mutuo di € 120.000,00 ed ipoteca di € 240.000,00.9 di 13

2-Ipoteca della riscossione ruolo Agenzia delle Entrate riscossione di Roma,del 30-08-2018 n.rep.1167-8718 iscritta nei reg. di pubblicità immobiliare di Pisa in data 31-08-2018 al n.gen.15901 al n.part.2854 a favore Agenzia delle Entrate

riscossione di Roma c.f.13756881002

3-ISCRIZIONE CONTRO del 30/04/2021 - Registro Particolare 1305 Registro Generale 8693

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DEL TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 128/2021 del 17/02/2021

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BIENTINA(PI) .

4-ISCRIZIONE CONTRO del 11/08/2022 - Registro Particolare 3089 Registro Generale 17945

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 3130/2021 del 24/12/2021

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BIENTINA(PI)

5-TRASCRIZIONE CONTRO del 02/11/2022 - Registro Particolare 16191 Registro Generale 22662

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PISA Repertorio 4342/2022 del 29/09/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BIENTINA(PI)

6-TRASCRIZIONE CONTRO del 23/01/2023 - Registro Particolare 946 Registro Generale 1310

Pubblico ufficiale UNEP PRESSO TRIBUNALE PISA Repertorio 5750/2022 del 27/12/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in BIENTINA(PI)

NORMATIVA URBANISTICA

I beni oggetto di esecuzione rientrano nel Piano di recupero regolamentato dalla Convenzione con il Comune di Bientina per atto del notaio Maria Antonietta Denaro in data 23 Luglio 2008 rep. 25531/3639, registrato a Pontedera il 28 Luglio 2008 n.4032/1T, trascritto a Pisa il 29 Luglio 2008 n. 10664 part

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 oggetto dell'esecuzione , è stato edificato con D.I.A. (denuncia di inizio attività) n. 62 del 2010, presentata al Comune di Bientina in data 22 Maggio 2010 prot. n. 7280 per gli edifici B e C; successiva D.I.A. n.

37 del 2011 presentata al Comune di Bientina in data 14 Aprile 2011 prot. n. 4773, quale variante all'edificio C; variante in corso d'opera - Permesso di Costruire n. 12 del 2012 rilasciato dal Comune di Bientina in data 12 Marzo 2012

per l'edificio B; variante finale con contestuale fine lavori generale presentata a norma della L.R. n. 1/2005 al Comune di

Bientina in data 26 Settembre 2014 prot. n. 8632 per gli edifici B e C.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Dal sopralluogo effettuato in data 25-05-2023 è risultato che lo stato dei luoghi è corrispondente alle planimetrie catastali e alle autorizzazioni amministrative.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.500,00

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via del Monte est snc

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:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED]

CONFINI

A/2 sub.85:A nord con sub.64,a sud con sub 88 a est con vano scale .

C/2 sub 32:A nord con sub.25 a sud con sub.45 a est con sub.33 ,a ovest con sub.44.

C/6 sub.47:A nord con sub.46 a sud con sub.87 e 89 ,a est con sub.63 a ovest con sub.45

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,00 mq	59,20 mq	1	59,20 mq	2,70 m	secondo
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0.18	2,16 mq	0,00 m	Terra
Locale di deposito	7,00 mq	7,00 mq	0.2	1,40 mq	0,00 m	Terra
Terrazza	18,00 mq	18,00 mq	0.15	4,80 mq	0,00 m	secondo -terzo
Totale superficie convenzionale:				67,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,56 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

1-VARIAZIONE del 23/09/2014 Pratica n. PI0141476 in atti dal 23/09/2014 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 75046.1/2014)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: BIENTINA (A864) (PI)
Foglio 22 Particella 939 Subalterno 59
Foglio 22 Particella 939 Subalterno 60
Foglio 22 Particella 939 Subalterno 61
Foglio 22 Particella 939 Subalterno 62
Foglio 22 Particella 939 Subalterno 66
Foglio 22 Particella 939 Subalterno 67
Foglio 22 Particella 939 Subalterno 68
Foglio 22 Particella 939 Subalterno 69
Foglio 22 Particella 939 Subalterno 70
Foglio 22 Particella 939 Subalterno 71
Foglio 22 Particella 939 Subalterno 72
Foglio 22 Particella 939 Subalterno 73
Foglio 22 Particella 939 Subalterno 74
Foglio 22 Particella 939 Subalterno 75

2-VARIAZIONE del 23/09/2014 Pratica n. PI0141476 in atti dal 23/09/2014 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 75046.1/2014)

3-VARIAZIONE del 23/09/2014 Pratica n. PI0141476 in atti dal 23/09/2014 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 75046.1/2014)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

4-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/09/2015
Pratica n. PI0087800 in atti dal 23/09/2015

5-VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31619.1/2015)
Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

6-Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 23/09/2014, prot. n. PI0141476

7- VARIAZIONE del 23/09/2014 Pratica n. PI0141476 in atti dal 23/09/2014 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.75046.1/2014)

8-Atto del 27/12/2016 Pubblico ufficiale MIGNONE ALDO Sede BIENTINA (PI) Repertorio n. 1262 -

COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 423.1/2017 Reparto PI di PISA in atti dal 13/01/2017

9-Atto del 16/03/2018 Pubblico ufficiale MIGNONE
ALDO Sede BIENTINA (PI) Repertorio n. 1758 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 3582.1/2018 Reparto PI di PISA in atti dal 21/03/2018

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	939	85		A2	1	4	96 mq	423,49 €	secondo	
	22	939	47		PA	1		12,0 mq	39,66 €	terra	
	22	939	32		CN	2		7,0 mq	15,18 €	terra	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

L'accesso pedonale e carrabile da via del Monte Est al complesso edilizio, avviene tramite area urbana scoperta distinta dalla particella urbana 942 sub. 1 del foglio 22, gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile con ogni mezzo ai sensi dell'art. 1062 c.c.

PATTI

Gli immobili oggetto di esecuzione sono stati dati in affitto a [REDACTED]
[REDACTED] con un contratto di locazione registrato in data 26-03-2019 uff.TZ4 serie 3T n°
1041

STATO CONSERVATIVO

PARTI COMUNI

Quota condominiale di tutti gli enti comuni per legge e per destinazione, fra cui:
il passo carrabile comune (mappale 939 subb. 14, 17 e 63); il passo pedonale e portico pedonale comuni, quest'ultimo in parte anche ad uso pubblico (mappale 939 subb. 15 e 16); la centrale termica, gli armadi contabilizzatori calore e disimpegno comuni (mappale 939 subb. 23 e 25); la zona armadi contatori Enel e armadiature contatori acqua e gas comuni (mappali 939 sub. 89 e 942 sub. 2); le scale, ascensore, scale del percorso pedonale, terrazza e sottoscala comuni (mappale 939 subb. 7, 64, 77, 80, 87, 88).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nella certificazione ipo-catastale del 06-04-2020 a firma del Notaio dott.Marcellina Palladino ,non si riscontrano convenzioni matrimoniali o altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali,obbligazioni proter rem,uso abitazione)

si riscontrano i seguenti beni comuni:

- particella 939 sub. 14, P.T., passo carrabile a comune,b.c.n.c. a servizio di tutte le unità escluso i b.c.n.c.;
- particella 939 sub. 15, P.T, passo e portico pedonali a comune, b.c.n.c. a servizio di tutte le unità escluso i b.c.n.c.;
- particella 939 sub. 16, P.T, portico pedonale a comune,b.c.n.c. a servizio di tutte le unità escluso i b.c.n.c., anche ad uso pubblico;
- particella 939 sub. 17, P.T, passo carrabile a comune,b.c.n.c. a servizio dei subb. 12, 13, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 76, 78, 79, 81, 82, 83, 84,85;
- particella 939 sub. 23, P.T, centrale termica a comune,b.c.n.c. a servizio dei subb. 12, 13, 76, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85;
- particella 939 sub. 25, P.T, disimpegno e armadi contabilizzatori calore a comune, b.c.n.c. a servizio dei subb. 12, 13,19, 20, 21, 22, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 76, 78, 79, 81, 82,83, 84, 85;
- particella 939 sub. 63, P.T, passo carrabile a comune,b.c.n.c. a servizio dei subb. 12, 13, 19, 20, 21, 22, 24, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 46, 47, 65, 76, 78, 79, 81, 82, 83,84, 85;
- particella 939 sub. 64, P.T. e 1°, scala e percorso pedonalea comune, b.c.n.c. a servizio dei subb. 12, 13, 76, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85;
- particella 939 sub. 87, P.T, sottoscala a comune, b.c.n.c. a servizio di tutte le unità, escluso i posti auto e i b.c.n.c.;
- particella 939 sub. 88, P.T e 1°, ascensore, scale e terrazza pedonale a comune, b.c.n.c. a servizio di tutte le unità, escluso i subb. 1, 2, 3, 4, 5 e i b.c.n.c..
- particella 939 sub. 89, P.T, vano contatori enel a comune,b.c.n.c a servizio di tutte le unità, escluso i posti auto e i b.c.n.c.;
- particella 942 sub. 2, P.T, armadi contatori gas e acqua a comune, b.c.n.c. a servizio di tutte le unità del mappale 939,escluso i posti auto e i b.c.n.c. della medesima particella.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni : Cemento Armato Esposizione: sud -nord .Altezza interna utile: = mt 2,70 .Strutture verticali: In C.A.tamponatura in muratura di laterizio . Solai: C.A.-Fe e laterizio . Copertura: copertura di tipo "piana" con Guaina impermeabilizzante . Rivestimento esterno in malta cementizia , interni in intonaco di malta di calce . Pavimentazione interna: in gres . Infissi esterni ed interni in legno ante al battente in legno . Porte tamburate . Impianto elettrico, idrico gas metano e di scarico liquami.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 26/03/2019
- Scadenza contratto: 25/03/2027
- Scadenza disdetta: 24/03/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

Gli immobili oggetto di esecuzione sono stati dati in affitto a [REDACTED] con un contratto di locazione registrato in data 26-03-2019 uff.TZ4 serie 3T n° 1041

Canoni di locazione

Canone mensile: € 375,00

PROVENIENZE VENTENNALI

1-I beni in oggetto sono pervenuti alla società [REDACTED] sono pervenuti alla società in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Aldo Miglione di Bientina(PI) in data 27-12-2007 rep.1262-820 trascritto a Pisa il 13-01-2017 ai n.654-423 per acquisto dalla società [REDACTED] con sede in Bientina (PI).

2-L'area su cui sono stati edificati i beni oggetto (con demolizione fabbricati esistenti)è pervenuta alla società [REDACTED] con sede in Bientina (PI),per acquisto da [REDACTED] con atto di compravendita a rogito del Notaio Denaro Maria Antonietta di Vicopisano (PI) in data 23-07-2008 ai n.16913-10665 Trascritto a Pisa il 29-07-2008 n.16913-10665.

3- A MAZZANTI GIORGIO nato a Bientina (PI) il 26-06-1939 quanto sopra è pervenuto per successione testamentaria in morte del sig. [REDACTED]

[REDACTED] -Dichiarazione di successione registrata a Pontedera il 09-05-2006 aln.37 vol.1088 trascritta il 06-07-2006 al n.15327 rg e 9418 R.P.

Per suddetta denuncia di successione si rileva atto pubblico di accettazione tacita di eredità del Notaio Denaro Maria Antonietta del 23-07-2008 rep.25532-3640 e trscritto presso Ufficio Provinciale di pubblicità immobiliare di Pisa in data 01-06-2023 n.reg.10699 n.part. 7807 .



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 29/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Oneri di cancellazione



Dalle visure ipotecarie effettuate dal Notaio Vincenzo Calderini aggiornate al 01/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1-Ipoteca Volontaria iscritta a Pisa in data 28-05-2010 ai n.2127 in forza di mutuo concesso alla società [REDACTED] con atto a rogito del notaio Maria Antonietta Denaro in data 27-05-2010 rep.27822-4788 :Mutuo frazionato in quote e corrispondenti quote ipoteca con atto a rogito del notaio Maria Antonietta Denaro in data 22-12-2014 rep.32326-6568 annotato a Pisa l'08-01-2015 al n.17 r.p.con attribuzione per i beni in oggetto della quota n.6 di mutuo di € 120.000,00 ed ipoteca di € 240.000,00.9 di 13

2-Ipoteca della riscossione ruolo Agenzia delle Entrate riscossione di Roma,del 30-08-2018 n.rep.1167-8718 iscritta nei reg. di pubblicità immobiliare di Pisa in data 31-08-2018 al n.gen.15901 al n.part.2854 a favore Agenzia delle Entrate riscossione di Roma c.f.13756881002

3-ISCRIZIONE CONTRO del 30/04/2021 - Registro Particolare 1305 Registro Generale 8693 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DEL TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 128/2021 del 17/02/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BIENTINA(PI) .

4-ISCRIZIONE CONTRO del 11/08/2022 - Registro Particolare 3089 Registro Generale 17945 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 3130/2021 del 24/12/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BIENTINA(PI)

5-TRASCRIZIONE CONTRO del 02/11/2022 - Registro Particolare 16191 Registro Generale 22662 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PISA Repertorio 4342/2022 del 29/09/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in BIENTINA(PI)

6-TRASCRIZIONE CONTRO del 23/01/2023 - Registro Particolare 946 Registro Generale 1310 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO TRIBUNALE PISA Repertorio 5750/2022 del 27/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in BIENTINA(PI)



NORMATIVA URBANISTICA



I beni oggetto di esecuzione rientrano nel Piano di recupero regolamentato dalla Convenzione con il Comune di Bientina per atto del notaio Maria Antonietta Denaro in data 23 Luglio 2008 rep. 25531/3639, registrato a Pontedera il 28 Luglio 2008 n.4032/1T, trascritto a Pisa il 29 Luglio 2008 n. 10664 part

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 oggetto dell'esecuzione, è stato edificato con D.I.A. (denuncia di inizio attività) n. 62 del 2010, presentata al Comune di Bientina in data 22 Maggio 2010 prot. n. 7280 per gli edifici B e C; successiva D.I.A. n. 37 del 2011 presentata al Comune di Bientina in data 14 Aprile 2011 prot. n. 4773, quale variante all'edificio C; variante in corso d'opera - Permesso di Costruire n. 12 del 2012 rilasciato dal Comune di Bientina in data 12 Marzo 2012

per l'edificio B; variante finale con contestuale fine lavori generale presentata a norma della L.R. n. 1/2005 al Comune di

Bientina in data 26 Settembre 2014 prot. n. 8632 per gli edifici B e C.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Dal sopralluogo effettuato in data 25-05-2023 è risultato che lo stato dei luoghi è corrispondente alle planimetrie catastali e alle autorizzazioni amministrative.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.500,00

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via del Monte est snc

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:

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

CONFINI

A/2 su.13 :A nord con sub.14,a sud con sub 1 a ovest con vano scale e sub 12 .
C/2 su.28: A nord con sub.25,a sud.con sub.38 e 39 a est con sub.29 a ovest con sub.37.
C/6 sub.26: A nord con sub.17,a sud con sub. 34,a ovest con sub.27,a est con sub.17.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,00 mq	54,00 mq	1	54,00 mq	2,70 m	secondo
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0.18	2,16 mq	0,00 m	Terra

Locale di deposito	7,00 mq	7,00 mq	0.2	1,40 mq	0,00 m	Terra
Terrazza	18,00 mq	18,00 mq	0.15	4,80 mq	0,00 m	secondo -terzo
Totale superficie convenzionale:				62,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

1-VARIAZIONE del 23/09/2014 Pratica n. PI0141476 in atti dal 23/09/2014 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 75046.1/2014)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: BIENTINA (A864) (PI)

Foglio 22 Particella 939 Subalterno 59

Foglio 22 Particella 939 Subalterno 60

Foglio 22 Particella 939 Subalterno 61

Foglio 22 Particella 939 Subalterno 62

Foglio 22 Particella 939 Subalterno 66

Foglio 22 Particella 939 Subalterno 67

Foglio 22 Particella 939 Subalterno 68

Foglio 22 Particella 939 Subalterno 69

Foglio 22 Particella 939 Subalterno 70

Foglio 22 Particella 939 Subalterno 71

Foglio 22 Particella 939 Subalterno 72

Foglio 22 Particella 939 Subalterno 73

Foglio 22 Particella 939 Subalterno 74

Foglio 22 Particella 939 Subalterno 75

2-VARIAZIONE del 23/09/2014 Pratica n. PI0141476 in atti dal 23/09/2014 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 75046.1/2014)

3-VARIAZIONE del 23/09/2014 Pratica n. PI0141476 in atti dal 23/09/2014 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 75046.1/2014)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

4-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/09/2015 Pratica n. PI0087800 in atti dal 23/09/2015

5-VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31619.1/2015) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro

dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (d.m. 701/94)

6-Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
23/09/2014, prot. n. PI0141476

7- VARIAZIONE del 23/09/2014 Pratica n. PI0141476
in atti dal 23/09/2014 DIVISIONE-FUSIONEULTIMAZIONE DI
FABBRICATO URBANO (n.75046.1/2014)

8-Atto del 27/12/2016 Pubblico ufficiale MIGNONE
ALDO Sede BIENTINA (PI) Repertorio n. 1262 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 423.1/2017 Reparto PI di PISA in atti dal 13/01/2017

9-Atto del 16/03/2018 Pubblico ufficiale MIGNONE
ALDO Sede BIENTINA (PI) Repertorio n. 1758 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 3582.1/2018 Reparto PI di PISA in atti dal 21/03/2018

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	939	13		A2	1	4	74 mq	423,49 €	secondo	
	22	939	26		PA	1		12,0 mq	39,66 €	terra	
	22	939	28		CN	2		7,0 mq	15,18 €	terra	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

L'accesso pedonale e carrabile da via del Monte Est al complesso edilizio, avviene
tramite area urbana scoperta distinta dalla particella urbana 942 sub. 1 del foglio 22,

gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile con ogni mezzo ai sensi dell'art. 1062 c.c.

PATTI

Gli immobili oggetto di esecuzione sono stati dati in affitto a [REDACTED] con atto registrato in data 15-10-2019 uff.TZ4 serie T n° 3289

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo nel suo complesso è buono.

PARTI COMUNI

Quota condominiale di tutti gli enti comuni per legge e per destinazione, fra cui:
il passo carrabile comune (mappale 939 subb. 14, 17 e 63); il passo pedonale e portico pedonale comuni, quest'ultimo in parte anche ad uso pubblico (mappale 939 subb. 15 e 16); la centrale termica, gli armadi contabilizzatori calore e disimpegno comuni (mappale 939 subb. 23 e 25); la zona armadi contatori Enel e armadiature contatori acqua e gas comuni (mappali 939 sub. 89 e 942 sub. 2); le scale, ascensore, scale del percorso pedonale, terrazza e sottoscala comuni (mappale 939 subb. 7, 64, 77, 80, 87, 88).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nella certificazione ipo-catastale del 06-04-2020 a firma del Notaio dott.Marcellina Palladino ,non si riscontrano convenzioni matrimoniali o altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali,obbligazioni proter rem,uso abitazione)

si riscontrano i seguenti beni comuni:

- particella 939 sub. 14, P.T., passo carrabile a comune,b.c.n.c. a servizio di tutte le unità escluso i b.c.n.c.;
- particella 939 sub. 15, P.T, passo e portico pedonali a comune, b.c.n.c. a servizio di tutte le unità escluso i b.c.n.c.;
- particella 939 sub. 16, P.T, portico pedonale a comune,b.c.n.c. a servizio di tutte le unità escluso i b.c.n.c., anche ad uso pubblico;
- particella 939 sub. 17, P.T, passo carrabile a comune,b.c.n.c. a servizio dei subb. 12, 13, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 76, 78, 79, 81, 82, 83, 84,85;
- particella 939 sub. 23, P.T, centrale termica a comune,b.c.n.c. a servizio dei subb. 12, 13, 76, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85;
- particella 939 sub. 25, P.T, disimpegno e armadi contabilizzatori calore a comune, b.c.n.c. a servizio dei subb. 12, 13,19, 20, 21, 22, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 76, 78, 79, 81, 82,83, 84, 85;
- particella 939 sub. 63, P.T, passo carrabile a comune,b.c.n.c. a servizio dei subb. 12, 13, 19, 20, 21, 22, 24, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 46, 47, 65, 76, 78, 79, 81, 82, 83,84, 85;
- particella 939 sub. 64, P.T. e 1°, scala e percorso pedonalea comune, b.c.n.c. a servizio dei subb. 12, 13, 76, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85;
- particella 939 sub. 87, P.T, sottoscala a comune, b.c.n.c. a servizio di tutte le unità, escluso i posti auto e i b.c.n.c.;

- particella 939 sub. 88, P.T e 1°, ascensore, scale e terrazza pedonale a comune, b.c.n.c. a servizio di tutte le unità, escluso i subb. 1, 2, 3, 4, 5 e i b.c.n.c..
- particella 939 sub. 89, P.T, vano contatori enel a comune, b.c.n.c a servizio di tutte le unità, escluso i posti auto e i b.c.n.c.;
- particella 942 sub. 2, P.T, armadi contatori gas e acqua a comune, b.c.n.c. a servizio di tutte le unità del mappale 939, escluso i posti auto e i b.c.n.c. della medesima particella.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni : Cemento Armato Esposizione: sud -nord .Altezza interna utile: = mt 2,70 .Strutture verticali: In C.A.tamponatura in muratura di laterizio . Solai: C.A.-Fe e laterizio . Copertura: copertura di tipo "piana" con Guaina impermeabilizzante . Rivestimento esterno in malta cementizia , interni in intonaco di malta di calce . Pavimentazione interna: in gres . Infissi esterni ed interni in legno ante al battente in legno . Porte tamburate . Impianto elettrico, idrico gas metano e di scarico liquami.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/10/2019
- Scadenza contratto: 30/03/2026
- Scadenza disdetta: 30/09/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

Gli immobili oggetto di esecuzione sono stati dati in affitto a [REDACTED] con atto registrato in data 15-10-2019 uff.TZ4 serie T n° 3289

Al momento del sopralluogo gli immobili erano occupati con un contratto di sub locazione da: [REDACTED] residente a Bientina via del monte est, con un affitto mensile di 650,0 €/mese

Canoni di locazione

Canone mensile: € 340,00

PROVENIENZE VENTENNALI

1-I beni in oggetto sono pervenuti alla società [REDACTED] sono pervenuti alla società in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Aldo Miglione di Bientina (PI) in data 27-12-2007 rep.1262-820 trascritto a Pisa il 13-01-2017 ai n.654-423 per acquisto dalla società [REDACTED] con sede in Bientina (PI).

2-L'area su cui sono stati edificati i beni oggetto (con demolizione fabbricati esistenti) è pervenuta alla società [REDACTED] con sede in Bientina (PI), per acquisto da [REDACTED] con atto di compravendita a rogito del Notaio Denaro Maria Antonietta di Vicopisano (PI) in data 23-07-2008 ai n.16913-10665 Trascritto a Pisa il 29-07-2008 n.16913-10665.

3- A [REDACTED] quanto sopra è pervenuto per successione testamentaria in morte del sig. [REDACTED] -Dichiarazione di successione registrata a Pontedera il 09-05-2006 al n.37 vol.1088 trascritta il 06-07-2006 al n.15327 rg e 9418 R.P.

Per suddetta denuncia di successione si rileva atto pubblico di accettazione tacita di eredità del Notaio Denaro Maria Antonietta del 23-07-2008 rep.25532-3640 e trascritto presso Ufficio Provinciale di pubblicità immobiliare di Pisa in data 01-06-2023 n.reg.10699 n.part. 7807 .

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 29/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Dalle visure ipotecarie effettuate dal Notaio Vincenzo Calderini aggiornate al 01/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1-Ipoteca Volontaria iscritta a Pisa in data 28-05-2010 ai n.2127 in forza di mutuo concesso alla società [REDACTED] con atto a rogito del notaio Maria Antonietta Denaro in data 27-05-2010 rep.27822-4788 ;Mutuo frazionato in quote e corrispondenti quote ipoteca con atto a rogito del notaio Maria Antonietta Denaro in data 22-12-2014 rep.32326-6568 annotato a Pisa l'08-01-2015 al n.17 r.p.con attribuzione per i beni in oggetto della quota n.6 di mutuo di € 120.000,00 ed ipoteca di € 240.000,00.9 di 13

2-Ipoteca della riscossione ruolo Agenzia delle Entrate riscossione di Roma, del 30-08-2018 n.rep.1167-8718 iscritta nei reg. di pubblicità immobiliare di Pisa in data 31-08-2018 al n.gen.15901 al n.part.2854 a favore Agenzia delle Entrate riscossione di Roma c.f.13756881002

3-ISCRIZIONE CONTRO del 30/04/2021 - Registro Particolare 1305 Registro Generale 8693 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DEL TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 128/2021 del 17/02/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BIENTINA (PI) .

4-ISCRIZIONE CONTRO del 11/08/2022 - Registro Particolare 3089 Registro Generale 17945 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 3130/2021 del 24/12/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BIENTINA (PI)

5-TRASCRIZIONE CONTRO del 02/11/2022 - Registro Particolare 16191 Registro Generale 22662

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PISA Repertorio 4342/2022 del 29/09/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BIENTINA(PI)
6-TRASCRIZIONE CONTRO del 23/01/2023 - Registro Particolare 946 Registro Generale 1310
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO TRIBUNALE PISA Repertorio 5750/2022 del 27/12/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in BIENTINA(PI)



NORMATIVA URBANISTICA

I beni oggetto di esecuzione rientrano nel Piano di recupero regolamentato dalla Convenzione con il Comune di Bientina per atto del notaio Maria Antonietta Denaro in data 23 Luglio 2008 rep. 25531/3639, registrato a Pontedera il 28 Luglio 2008 n.4032/1T, trascritto a Pisa il 29 Luglio 2008 n.10664 part

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 oggetto dell'esecuzione, è stato edificato con D.I.A. (denuncia di inizio attività) n. 62 del 2010, presentata al Comune di Bientina in data 22 Maggio 2010 prot. n. 7280 per gli edifici B e C; successiva D.I.A. n. 37 del 2011 presentata al Comune di Bientina in data 14 Aprile 2011 prot. n. 4773, quale variante all'edificio C; variante in corso d'opera - Permesso di Costruire n. 12 del 2012 rilasciato dal Comune di Bientina in data 12 Marzo 2012

per l'edificio B; variante finale con contestuale fine lavori generale presentata a norma della L.R. n. 1/2005 al Comune di Bientina in data 26 Settembre 2014 prot. n. 8632 per gli edifici B e C.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Dal sopralluogo effettuato in data 25-05-2023 è risultato che lo stato dei luoghi è corrispondente alle planimetrie catastali e alle autorizzazioni amministrative.



Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.500,00

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via del Monte est snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

- [REDACTED]

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

CONFINI

A/2 sub.12 :A nord con sub.14,a sud con sub 1 a est con vano scale e sub.13 a ovest con sub.14.
 C/2 sub.27: A nord con sub.64, a sud con sub.17,a ovest con sub.17 a est con sub.27.
 C/6 sub.18: a nord con sub.64,a sud con sub.17 a ovest con sub.17 a est con sub.19

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,00 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	2,70 m	secondo
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0.18	2,16 mq	0,00 m	Terra
Locale di deposito	8,00 mq	8,00 mq	0.2	1,60 mq	0,00 m	Terra
Terrazza	18,00 mq	18,00 mq	0.15	4,80 mq	0,00 m	secondo -terzo
Totale superficie convenzionale:				69,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,56 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

1-VARIAZIONE del 23/09/2014 Pratica n. PI0141476 in atti dal 23/09/2014 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 75046.1/2014)
 Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: BIENTINA (A864) (PI)
 Foglio 22 Particella 939 Subalterno 59
 Foglio 22 Particella 939 Subalterno 60
 Foglio 22 Particella 939 Subalterno 61
 Foglio 22 Particella 939 Subalterno 62
 Foglio 22 Particella 939 Subalterno 66
 Foglio 22 Particella 939 Subalterno 67
 Foglio 22 Particella 939 Subalterno 68
 Foglio 22 Particella 939 Subalterno 69
 Foglio 22 Particella 939 Subalterno 70
 Foglio 22 Particella 939 Subalterno 71
 Foglio 22 Particella 939 Subalterno 72
 Foglio 22 Particella 939 Subalterno 73
 Foglio 22 Particella 939 Subalterno 74
 Foglio 22 Particella 939 Subalterno 75

2-VARIAZIONE del 23/09/2014 Pratica n. PI0141476 in

aste
giudiziarie

atti dal 23/09/2014 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE
DI FABBRICATO URBANO (n. 75046.1/2014)

ASTE
GIUDIZIARIE®

3-VARIAZIONE del 23/09/2014 Pratica n. PI0141476 in
atti dal 23/09/2014 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE
DI FABBRICATO URBANO (n. 75046.1/2014)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

4-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/09/2015
Pratica n. PI0087800 in atti dal 23/09/2015

5-VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31619.1/2015)
Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro
dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (d.m. 701/94)

6-Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
23/09/2014, prot. n. PI0141476

7- VARIAZIONE del 23/09/2014 Pratica n. PI0141476
in atti dal 23/09/2014 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI
FABBRICATO URBANO (n.75046.1/2014)

8-Atto del 27/12/2016 Pubblico ufficiale MIGNONE
ALDO Sede BIENTINA (PI) Repertorio n. 1262 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 423.1/2017 Reparto PI di PISA in atti dal 13/01/2017

9-Atto del 16/03/2018 Pubblico ufficiale MIGNONE
ALDO Sede BIENTINA (PI) Repertorio n. 1758 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 3582.1/2018 Reparto PI di PISA in atti dal 21/03/2018

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	939	12		A2	1	4	74 mq	423,49 €	secondo	
	22	939	18		PA	1		12,0 mq	39,66 €	terra	
	22	939	27		CN	2		8 mq	17,35 €	terra	

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

PRECISAZIONI

L'accesso pedonale e carrabile da via del Monte Est al complesso edilizio, avviene tramite area urbana scoperta distinta dalla particella urbana 942 sub. 1 del foglio 22, gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile con ogni mezzo ai sensi dell'art. 1062 c.c.

Gli immobili oggetto di esecuzione sono stati dati in affitto a [REDACTED]
[REDACTED] con contratto registrato in data 09-12-2019 serie 3T n.1812

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo nel suo complesso è buono.

PARTI COMUNI

Quota condominiale di tutti gli enti comuni per legge e per destinazione, fra cui:
il passo carrabile comune (mappale 939 subb. 14, 17 e 63); il passo pedonale e portico pedonale comuni, quest'ultimo in parte anche ad uso pubblico (mappale 939 subb. 15 e 16); la centrale termica, gli armadi contabilizzatori calore e disimpegno comuni (mappale 939 subb. 23 e 25); la zona armadi contatori Enel e armadiature contatori acqua e gas comuni (mappali 939 sub. 89 e 942 sub. 2); le scale, ascensore, scale del percorso pedonale, terrazza e sottoscala comuni (mappale 939 subb. 7, 64, 77, 80, 87, 88).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nella certificazione ipo-catastale del 06-04-2020 a firma del Notaio dott.Marcellina Palladino ,non si riscontrano convenzioni matrimoniali o altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali,obbligazioni proter rem,uso abitazione)

si riscontrano i seguenti beni comuni:

- particella 939 sub. 14, P.T., passo carrabile a comune,b.c.n.c. a servizio di tutte le unità escluso i b.c.n.c.;
- particella 939 sub. 15, P.T., passo e portico pedonali a comune, b.c.n.c. a servizio di tutte le unità escluso i b.c.n.c.;
- particella 939 sub. 16, P.T., portico pedonale a comune,b.c.n.c. a servizio di tutte le unità escluso i b.c.n.c., anche ad uso pubblico;

- particella 939 sub. 17, P.T, passo carrabile a comune, b.c.n.c. a servizio dei subb. 12, 13, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 76, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85;
- particella 939 sub. 23, P.T, centrale termica a comune, b.c.n.c. a servizio dei subb. 12, 13, 76, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85;
- particella 939 sub. 25, P.T, disimpegno e armadi contabilizzatori calore a comune, b.c.n.c. a servizio dei subb. 12, 13, 19, 20, 21, 22, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 76, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85;
- particella 939 sub. 63, P.T, passo carrabile a comune, b.c.n.c. a servizio dei subb. 12, 13, 19, 20, 21, 22, 24, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 46, 47, 65, 76, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85;
- particella 939 sub. 64, P.T. e 1°, scala e percorso pedonale a comune, b.c.n.c. a servizio dei subb. 12, 13, 76, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85;
- particella 939 sub. 87, P.T, sottoscala a comune, b.c.n.c. a servizio di tutte le unità, escluso i posti auto e i b.c.n.c.;
- particella 939 sub. 88, P.T e 1°, ascensore, scale e terrazza pedonale a comune, b.c.n.c. a servizio di tutte le unità, escluso i subb. 1, 2, 3, 4, 5 e i b.c.n.c..
- particella 939 sub. 89, P.T, vano contatori enel a comune, b.c.n.c. a servizio di tutte le unità, escluso i posti auto e i b.c.n.c.;
- particella 942 sub. 2, P.T, armadi contatori gas e acqua a comune, b.c.n.c. a servizio di tutte le unità del mappale 939, escluso i posti auto e i b.c.n.c. della medesima particella.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni : Cemento Armato Esposizione: sud -nord .Altezza interna utile: = mt 2,70 .Strutture verticali: In C.A.tamponatura in muratura di laterizio . Solai: C.A.-Fe e laterizio . Copertura: copertura di tipo "piana" con Guaina impermeabilizzante . Rivestimento esterno in malta cementizia , interni in intonaco di malta di calce . Pavimentazione interna: in gres . Infissi esterni ed interni in legno ante al battente in legno . Porte tamburate . Impianto elettrico, idrico gas metano e di scarico liquami.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/12/2019
- Scadenza contratto: 01/12/2023
- Scadenza disdetta: 30/06/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Gli immobili oggetto di esecuzione sono stati dati in affitto a [REDACTED] con contratto registrato in data 09-12-2019 serie 3T n.1812 Al momento del sopralluogo gli immobili erano occupati con un contratto di sub locazione da : [REDACTED]

██████ residente a Prato ██████.Affitto mensile di 550,0€/mese

Canoni di locazione

Canone mensile: € 680,00

PROVENIENZE VENTENNALI

1-I beni in oggetto sono pervenuti alla società ██████) sono pervenuti alla società in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Aldo Miglione di Bientina(PI) in data 27-12-2007 rep.1262-820 trascritto a Pisa il 13-01-2017 ai n.654-423 per acquisto dalla società ██████

██████ con sede in Bientina (PI).

2-L'area su cui sono stati edificati i beni oggetto (con demolizione fabbricati esistenti) è pervenuta alla società ██████ con sede in Bientina (PI), per acquisto da ██████ nato a Bientina (PI) ██████ con atto di compravendita a rogito del Notaio Denaro Maria Antonietta di Vicopisano (PI) in data 23-07-2008 ai n.16913-10665 Trascritto a Pisa il 29-07-2008 n.16913-10665.

3- ██████ quanto sopra è pervenuto per successione testamentaria in morte del sig. ██████

██████ -Dichiarazione di successione registrata a Pontedera il 09-05-2006 al n.37 vol.1088 trascritta il 06-07-2006 al n.15327 rg e 9418 R.P.

Per suddetta denuncia di successione si rileva atto pubblico di accettazione tacita di eredità del Notaio Denaro Maria Antonietta del 23-07-2008 rep.25532-3640 e trascritto presso Ufficio Provinciale di pubblicità immobiliare di Pisa in data 01-06-2023 n.reg.10699 n.part. 7807 .

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 29/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate dal Notaio Vincenzo Calderini aggiornate al 01/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1-Ipoteca Volontaria iscritta a Pisa in data 28-05-2010 ai n.2127 in forza di mutuo concesso alla società ██████ con atto a rogito del notaio Maria Antonietta Denaro in data 27-05-2010 rep.27822-4788 :Mutuo frazionato in quote e corrispondenti quote ipoteca con atto a rogito del notaio Maria Antonietta Denaro in data 22-12-2014 rep.32326-6568 annotato a Pisa l'08-01-2015 al n.17 r.p.con attribuzione per i beni in oggetto della quota n.6 di mutuo di € 120.000,00 ed ipoteca di € ██████

240.000,00,9 di 13

2-Ipoteca della riscossione ruolo Agenzia delle Entrate riscossione di Roma, del 30-08-2018 n.rep.1167-8718 iscritta nei reg. di pubblicità immobiliare di Pisa in data 31-08-2018 al n.gen.15901 al n.part.2854 a favore Agenzia delle Entrate

riscossione di Roma c.f.13756881002

3-ISCRIZIONE CONTRO del 30/04/2021 - Registro Particolare 1305 Registro Generale 8693

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DEL TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 128/2021 del 17/02/2021

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BIENTINA(PI) .

4-ISCRIZIONE CONTRO del 11/08/2022 - Registro Particolare 3089 Registro Generale 17945

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 3130/2021 del 24/12/2021

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BIENTINA(PI)

5-TRASCRIZIONE CONTRO del 02/11/2022 - Registro Particolare 16191 Registro Generale 22662

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PISA Repertorio 4342/2022 del 29/09/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BIENTINA(PI)

6-TRASCRIZIONE CONTRO del 23/01/2023 - Registro Particolare 946 Registro Generale 1310

Pubblico ufficiale UNEP PRESSO TRIBUNALE PISA Repertorio 5750/2022 del 27/12/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in BIENTINA(PI)

NORMATIVA URBANISTICA

I beni oggetto di esecuzione rientrano nel Piano di recupero regolamentato dalla Convenzione con il Comune di Bientina per atto del notaio Maria Antonietta Denaro in data 23 Luglio 2008 rep. 25531/3639, registrato a Pontedera il 28 Luglio 2008 n.4032/1T, trascritto a Pisa il 29 Luglio 2008 n. 10664 part

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 oggetto dell'esecuzione, è stato edificato con D.I.A. (denuncia di inizio attività) n. 62 del 2010, presentata al Comune di Bientina in data 22 Maggio 2010 prot. n. 7280 per gli edifici B e C; successiva D.I.A. n. 37 del 2011 presentata al Comune di Bientina in data 14 Aprile 2011 prot. n. 4773, quale variante all'edificio C; variante in corso d'opera - Permesso di Costruire n. 12 del 2012 rilasciato dal Comune di Bientina in data 12 Marzo 2012

per l'edificio B; variante finale con contestuale fine lavori generale presentata a norma della L.R. n. 1/2005 al Comune di

Bientina in data 26 Settembre 2014 prot. n. 8632 per gli edifici B e C.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Dal sopralluogo effettuato in data 25-05-2023 è risultato che lo stato dei luoghi è corrispondente alle planimetrie catastali e alle autorizzazioni amministrative.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.500,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via del Monte est s.n.c.
Appartamento di civile abitazione sito al piano primo dell'edificio C, n. civico 63/14 di via del Monte Est, composto da ingresso-soggiorno-cottura, disimpegno notte, bagno, studio, camera, con due corti esclusive. Corredato, quali pertinenze, da posto auto coperto e locale di sgombero esclusivi, ubicati al piano terra del medesimo edificio. Compreso la quota condominiale di tutti gli enti comuni per legge e per destinazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 939, Sub. 79, Categoria A2 - Fg. 22, Part. 939, Sub. 24, Categoria PA - Fg. 22, Part. 939, Sub. 21, Categoria CN
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 123.372,00
Il valore commerciale dei beni 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. Il valore di mercato è stato ricavato sulla scorta dei valori di vendita di beni immobili in zona, mediati con quelli riportati dalle agenzie immobiliari della zona, raffrontati con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI 1° sem 2022), il tutto rapportato e ponderato con lo specifico caso in esame. Il valore di mercato per la zona per la tipologia di costruzioni in oggetto e con le medesime dotazioni di locali di servizio e parti scoperte e con riferimento alla data dell'incarico di stima è individuato dall'Agenzia del Territorio (OMI 1° sem 2022), in una forbice tra in 1150 €/mq e 1.700 €/mq (abitazioni di tipo civili) per gli immobili con medesima destinazione di quello oggetto di stima. Per il caso specifico, analizzato, considerato lo stato di conservazione, il contesto prevalente nella zona, ritengo congruo considerare come valore al mq la cifra di 1.800€/mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bientina (PI) - Via del Monte est s.n.c.	68,54 mq	1.800,00 €/mq	€ 123.372,00	100,00%	€ 123.372,00
				Valore di stima:	€ 123.372,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via del Monte est snc

Appartamento di civile abitazione sito al piano primo dell'edificio C, s.n.c. di via del Monte Est, composto da ingresso-soggiorno-cottura, disimpegno notte, bagno, studio, camera, con due corti esclusive. Corredato, quali pertinenze, da posto auto coperto e locale di sgombero esclusivi, ubicati al piano terra del medesimo edificio. Compreso la quota condominiale di tutti gli enti comuni per legge e per destinazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 939, Sub. 76, Categoria A2 - Fg. 22, Part. 939, Sub. 34, Categoria PA - Fg. 22, Part. 939, Sub. 19, Categoria CN

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

Valore di stima del bene: € 121.608,00

Il valore commerciale dei beni 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. Il valore di mercato è stato ricavato sulla scorta dei valori di vendita di beni immobili in zona, mediati con quelli riportati dalle agenzie immobiliari della zona, raffrontati con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del

Territorio (OMI 1° sem 2022), il tutto rapportato e ponderato con lo specifico caso in esame. Il valore di mercato per la zona per la tipologia di costruzioni in oggetto e con le medesime dotazioni di locali di servizio e parti scoperte e con riferimento alla data dell'incarico di stima è individuato dall'Agenzia del Territorio (OMI 1° sem 2022), in una forbice tra in 1150 €/mq e 1.700 €/mq (abitazioni di tipo civili) per gli immobili con medesima destinazione di quello oggetto di stima. Per il caso specifico, analizzato, considerato lo stato di conservazione, il contesto prevalente nella zona, ritengo congruo considerare come valore al mq la cifra di 1.800€/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Bientina (PI) - Via del Monte est snc	67,56 mq	1.800,00 €/mq	€ 121.608,00	100,00%	€ 121.608,00
Valore di stima:					€ 121.608,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via del Monte est snc
Appartamento di civile abitazione sito al piano secondo e terzo dell'edificio C, s.n.c. di via del Monte Est, composto da ingresso-soggiorno-cottura, disimpegno notte, bagno, camera con terrazzo, scala interna e sottotetto con w.c. e terrazzo. Corredato, quali pertinenze, da posto auto coperto e locale di sgombero esclusivi, ubicati al piano terra del medesimo edificio. Compreso la quota condominiale di tutti gli enti comuni per legge e per destinazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 939, Sub. 83, Categoria A2 - Fg. 22, Part. 939, Sub. 49, Categoria PA - Fg. 22, Part. 939, Sub. 30, Categoria CN

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

Valore di stima del bene: € 127.008,00

Il valore commerciale dei beni 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. Il valore di mercato è stato ricavato sulla scorta dei valori di vendita di beni immobili in zona, mediati con quelli riportati dalle agenzie immobiliari della zona, raffrontati con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI 1° sem 2022), il tutto rapportato e ponderato con lo specifico caso in esame. Il valore di mercato per la zona per la tipologia di costruzioni in oggetto e con le medesime dotazioni di locali di servizio e parti scoperte e con riferimento alla data dell'incarico di stima è individuato dall'Agenzia del Territorio (OMI 1° sem 2022), in una forbice tra in 1150 €/mq e 1.700 €/mq (abitazioni di tipo civili) per gli immobili con medesima destinazione di quello oggetto di stima. Per il caso specifico, analizzato, considerato lo stato di conservazione, il contesto prevalente nella zona, ritengo congruo considerare come valore al mq la cifra di 1.800€/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Bientina (PI) - Via del Monte est snc	70,56 mq	1.800,00 €/mq	€ 127.008,00	100,00%	€ 127.008,00
				Valore di stima:	€ 127.008,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via del Monte est snc

Appartamento di civile abitazione sito al piano secondo e terzo dell'edificio C, s.n.c. di via del Monte Est, composto da ingresso-soggiorno-cottura, disimpegno notte, bagno, camera, terrazzo, ripostiglio, scala interna e sottotetto con w.c. e terrazzo. Corredato, quali pertinenze, da posto auto coperto e locale di sgombero esclusivi, ubicati al piano terra del medesimo edificio. Compreso la quota condominiale di tutti gli enti comuni per legge e per destinazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 939, Sub. 84, Categoria A2 - Fg. 22, Part. 939, Sub. 33, Categoria PA - Fg. 22, Part. 939, Sub. 31, Categoria CN

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

Valore di stima del bene: € 127.008,00

Il valore commerciale dei beni 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. Il valore di mercato è stato ricavato sulla scorta dei valori di vendita di beni immobili in zona, mediati con quelli riportati dalle agenzie immobiliari della zona, raffrontati con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI 1° sem 2022), il tutto rapportato e ponderato con lo specifico caso in esame. Il valore di mercato per la zona per la tipologia di costruzioni in oggetto e con le medesime dotazioni di locali di servizio e parti scoperte e con riferimento alla data dell'incarico di stima è individuato dall'Agenzia del Territorio (OMI 1° sem 2022), in una forbice tra in 1150 €/mq e 1.700 €/mq (abitazioni di tipo civili) per gli immobili con medesima destinazione di quello oggetto di stima. Per il caso specifico, analizzato, considerato lo stato di conservazione, il contesto prevalente nella zona, ritengo congruo considerare come valore al mq la cifra di 1.800€/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Bientina (PI) - Via del	70,56 mq	1.800,00 €/mq	€ 127.008,00	100,00%	€ 127.008,00

Monte est snc					
				Valore di stima:	€ 127.008,00

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via del Monte est snc

Appartamento di civile abitazione sito al piano secondo dell'edificio C, s.n.c. di via del Monte Est, composto da ingresso-soggiorno-cottura terrazzo, disimpegno notte, bagno, camera, studio, terrazzo. Corredato, quali pertinenze, da posto auto coperto e locale di sgombero esclusivi, ubicati al piano terra del medesimo edificio. Compreso la quota condominiale di tutti gli enti comuni per legge e per destinazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 939, Sub. 85, Categoria A2 - Fg. 22, Part. 939, Sub. 47, Categoria PA - Fg. 22, Part. 939, Sub. 32, Categoria CN

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

Valore di stima del bene: € 121.608,00

Il valore commerciale dei beni 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. Il valore di mercato è stato ricavato sulla scorta dei valori di vendita di beni immobili in zona, mediati con quelli riportati dalle agenzie immobiliari della zona, raffrontati con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI 1° sem 2022), il tutto rapportato e ponderato con lo specifico caso in esame. Il valore di mercato per la zona per la tipologia di costruzioni in oggetto e con le medesime dotazioni di locali di servizio e parti scoperte e con riferimento alla data dell'incarico di stima è individuato dall'Agenzia del Territorio (OMI 1° sem 2022), in una forbice tra in 1150 €/mq e 1.700 €/mq (abitazioni di tipo civili) per gli immobili con medesima destinazione di quello oggetto di stima. Per il caso specifico, analizzato, considerato lo stato di conservazione, il contesto prevalente nella zona, ritengo congruo considerare come valore al mq la cifra di 1.800€/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Bientina (PI) - Via del Monte est snc	67,56 mq	1.800,00 €/mq	€ 121.608,00	100,00%	€ 121.608,00
				Valore di stima:	€ 121.608,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via del Monte est snc

Appartamento di civile abitazione sito al piano secondo dell'edificio C, s.n.c. di via del Monte Est, composto da ingresso-soggiorno-cottura terrazzo coperto, disimpegno notte, bagno, camera, studio, terrazzino. Corredato, quali pertinenze, da posto auto coperto e locale di sgombero esclusivi, ubicati al piano terra del medesimo edificio. Compreso la quota condominiale di tutti gli enti comuni per legge e per destinazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 939, Sub. 13, Categoria A2 - Fg. 22, Part. 939, Sub. 26, Categoria PA - Fg. 22, Part. 939, Sub. 28, Categoria CN

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

Valore di stima del bene: € 112.248,00

Il valore commerciale dei beni 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. Il valore di mercato è stato ricavato sulla scorta dei valori di vendita di beni immobili in zona, mediati con quelli riportati dalle agenzie immobiliari della zona, raffrontati con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI 1° sem 2022), il tutto rapportato e ponderato con lo specifico caso in esame. Il valore di mercato per la zona per la tipologia di costruzioni in oggetto e con le medesime dotazioni di locali di servizio e parti scoperte e con riferimento alla data dell'incarico di stima è individuato dall'Agenzia del Territorio (OMI 1° sem 2022), in una forbice tra in 1150 €/mq e 1.700 €/mq (abitazioni di tipo civili) per gli immobili con medesima destinazione di quello oggetto di stima. Per il caso specifico, analizzato, considerato lo stato di conservazione, il contesto prevalente nella zona, ritengo congruo considerare come valore al mq la cifra di 1.800€/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Bientina (PI) - Via del Monte est snc	62,36 mq	1.800,00 €/mq	€ 112.248,00	100,00%	€ 112.248,00
Valore di stima:					€ 112.248,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via del Monte est snc

Appartamento di civile abitazione sito al piano secondo dell'edificio C, s.n.c. di via del Monte Est, composto da ingresso-soggiorno-cottura terrazzo, disimpegno notte, bagno, camera, studio. Corredato, quali pertinenze, da posto auto coperto e locale di sgombero esclusivi, ubicati al piano terra del medesimo edificio. Compreso la quota condominiale di tutti gli enti comuni per legge e per

destinazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 939, Sub. 12, Categoria A2 - Fg. 22, Part. 939, Sub. 18, Categoria PA - Fg. 22, Part. 939, Sub. 27, Categoria CN

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

Valore di stima del bene: € 125.208,00

Il valore commerciale dei beni 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. Il valore di mercato è stato ricavato sulla scorta dei valori di vendita di beni immobili in zona, mediati con quelli riportati dalle agenzie immobiliari della zona, raffrontati con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI 1° sem 2022), il tutto rapportato e ponderato con lo specifico caso in esame. Il valore di mercato per la zona per la tipologia di costruzioni in oggetto e con le medesime dotazioni di locali di servizio e parti scoperte e con riferimento alla data dell'incarico di stima è individuato dall'Agenzia del Territorio (OMI 1° sem 2022), in una forbice tra in 1150 €/mq e 1.700 €/mq (abitazioni di tipo civili) per gli immobili con medesima destinazione di quello oggetto di stima. Per il caso specifico, analizzato, considerato lo stato di conservazione, il contesto prevalente nella zona, ritengo congruo considerare come valore al mq la cifra di 1.800€/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Bientina (PI) - Via del Monte est snc	69,56 mq	1.800,00 €/mq	€ 125.208,00	100,00%	€ 125.208,00
Valore di stima:					€ 125.208,00

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.

Cascina, li 08/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bargellini Roberto

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via del Monte est s.n.c.
Appartamento di civile abitazione sito al piano primo dell'edificio C, n. civico 63/14 di via del Monte Est, composto da ingresso-soggiorno-cottura, disimpegno notte, bagno, studio, camera, con due corti esclusive. Corredato, quali pertinenze, da posto auto coperto e locale di sgombero esclusivi, ubicati al piano terra del medesimo edificio. Compreso la quota condominiale di tutti gli enti comuni per legge e per destinazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 939, Sub. 79, Categoria A2 - Fg. 22, Part. 939, Sub. 24, Categoria PA - Fg. 22, Part. 939, Sub. 21, Categoria CN
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: I beni oggetto di esecuzione rientrano nel Piano di recupero regolamentato dalla Convenzione con il Comune di Bientina per atto del notaio Maria Antonietta Denaro in data 23 Luglio 2008 rep. 25531/3639, registrato a Pontedera il 28 Luglio 2008 n.4032/1T, trascritto a Pisa il 29 Luglio 2008 n. 10664 part

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via del Monte est snc
Appartamento di civile abitazione sito al piano primo dell'edificio C, s.n.c. di via del Monte Est, composto da ingresso-soggiorno-cottura, disimpegno notte, bagno, studio, camera, con due corti esclusive. Corredato, quali pertinenze, da posto auto coperto e locale di sgombero esclusivi, ubicati al piano terra del medesimo edificio. Compreso la quota condominiale di tutti gli enti comuni per legge e per destinazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 939, Sub. 76, Categoria A2 - Fg. 22, Part. 939, Sub. 34, Categoria PA - Fg. 22, Part. 939, Sub. 19, Categoria CN
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: I beni oggetto di esecuzione rientrano nel Piano di recupero regolamentato dalla Convenzione con il Comune di Bientina per atto del notaio Maria Antonietta Denaro in data 23 Luglio 2008 rep. 25531/3639, registrato a Pontedera il 28 Luglio 2008 n.4032/1T, trascritto a Pisa il 29 Luglio 2008 n. 10664 part

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via del Monte est snc
Appartamento di civile abitazione sito al piano secondo e terzo dell'edificio C, s.n.c. di via del Monte Est, composto da ingresso-soggiorno-cottura, disimpegno notte, bagno, camera con terrazzo, scala interna e sottotetto con w.c. e terrazzo. Corredato, quali pertinenze, da posto auto coperto e locale di sgombero esclusivi, ubicati al piano terra del medesimo edificio. Compreso la quota condominiale di tutti gli enti comuni per legge e per destinazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 939, Sub. 83, Categoria A2 - Fg. 22, Part. 939, Sub. 49, Categoria PA - Fg. 22, Part. 939, Sub. 30, Categoria CN
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: I beni oggetto di esecuzione rientrano nel Piano di recupero regolamentato dalla Convenzione con il Comune di Bientina per atto del notaio Maria Antonietta Denaro in data 23 Luglio 2008 rep. 25531/3639, registrato a Pontedera il 28 Luglio 2008 n.4032/1T, trascritto a Pisa il 29 Luglio 2008 n. 10664 part

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via del Monte est snc
Appartamento di civile abitazione sito al piano secondo e terzo dell'edificio C, s.n.c. di via del Monte Est, composto da ingresso-soggiorno-cottura, disimpegno notte, bagno, camera, terrazzo, ripostiglio, scala interna e sottotetto con w.c. e terrazzo. Corredato, quali pertinenze, da posto auto coperto e locale di sgombero esclusivi, ubicati al piano terra del medesimo edificio. Compreso la quota condominiale di tutti gli enti comuni per legge e per destinazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 939, Sub. 84, Categoria A2 - Fg. 22, Part. 939, Sub. 33, Categoria PA - Fg. 22, Part. 939, Sub. 31, Categoria CN
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: I beni oggetto di esecuzione rientrano nel Piano di recupero regolamentato dalla Convenzione con il Comune di Bientina per atto del notaio Maria Antonietta Denaro in data 23 Luglio 2008 rep. 25531/3639, registrato a Pontedera il 28 Luglio 2008 n.4032/1T, trascritto a Pisa il 29 Luglio 2008 n. 10664 part

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via del Monte est snc
Appartamento di civile abitazione sito al piano secondo dell'edificio C, s.n.c. di via del Monte Est, composto da ingresso-soggiorno-cottura terrazzo, disimpegno notte, bagno, camera, studio, terrazzo. Corredato, quali pertinenze, da posto auto coperto e locale di sgombero esclusivi, ubicati al piano terra del medesimo edificio. Compreso la quota condominiale di tutti gli enti comuni per legge e per destinazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 939, Sub. 85, Categoria A2 - Fg. 22, Part. 939, Sub. 47, Categoria PA - Fg. 22, Part. 939, Sub. 32, Categoria CN
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: I beni oggetto di esecuzione rientrano nel Piano di recupero regolamentato dalla Convenzione con il Comune di Bientina per atto del notaio Maria Antonietta Denaro in data 23 Luglio 2008 rep. 25531/3639, registrato a Pontedera il 28 Luglio 2008 n.4032/1T, trascritto a Pisa il 29 Luglio 2008 n. 10664 part

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via del Monte est snc
Appartamento di civile abitazione sito al piano secondo dell'edificio C, s.n.c. di via del Monte Est, composto da ingresso-soggiorno-cottura terrazzo coperto, disimpegno notte, bagno, camera, studio, terrazzino. Corredato, quali pertinenze, da posto auto coperto e locale di sgombero esclusivi, ubicati al piano terra del medesimo edificio. Compreso la quota condominiale di tutti gli enti comuni per legge e per destinazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 939, Sub. 13, Categoria A2 - Fg. 22, Part. 939, Sub. 26, Categoria PA - Fg. 22, Part. 939, Sub. 28, Categoria CN
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: I beni oggetto di esecuzione rientrano nel Piano di recupero regolamentato dalla Convenzione con il Comune di Bientina per atto del notaio Maria Antonietta Denaro in data 23 Luglio 2008 rep. 25531/3639, registrato a Pontedera il 28 Luglio 2008 n.4032/1T, trascritto a Pisa il 29 Luglio 2008 n. 10664 part

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via del Monte est snc

Appartamento di civile abitazione sito al piano secondo dell'edificio C, s.n.c. di via del Monte Est, composto da ingresso-soggiorno-cottura terrazzo, disimpegno notte, bagno, camera, studio. Corredato, quali pertinenze, da posto auto coperto e locale di sgombero esclusivi, ubicati al piano terra del medesimo edificio. Compreso la quota condominiale di tutti gli enti comuni per legge e per destinazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 939, Sub. 12, Categoria A2 - Fg. 22, Part. 939, Sub. 18, Categoria PA - Fg. 22, Part. 939, Sub. 27, Categoria CN

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

Destinazione urbanistica: I beni oggetto di esecuzione rientrano nel Piano di recupero regolamentato dalla Convenzione con il Comune di Bientina per atto del notaio Maria Antonietta Denaro in data 23 Luglio 2008 rep. 25531/3639, registrato a Pontedera il 28 Luglio 2008 n.4032/1T, trascritto a Pisa il 29 Luglio 2008 n. 10664 part

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bientina (PI) - Via del Monte est s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 939, Sub. 79, Categoria A2 - Fg. 22, Part. 939, Sub. 24, Categoria PA - Fg. 22, Part. 939, Sub. 21, Categoria CN	Superficie	68,54 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo nel suo complesso è buono.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione sito al piano primo dell'edificio C, n. civico 63/14 di via del Monte Est, composto da ingresso-soggiorno-cottura, disimpegno notte, bagno, studio, camera, con due corti esclusive. Corredato, quali pertinenze, da posto auto coperto e locale di sgombero esclusivi, ubicati al piano terra del medesimo edificio. Compreso la quota condominiale di tutti gli enti comuni per legge e per destinazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Bientina (PI) - Via del Monte est snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 939, Sub. 76, Categoria A2 - Fg. 22, Part. 939, Sub. 34, Categoria PA - Fg. 22, Part. 939, Sub. 19, Categoria CN	Superficie	67,56 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo nel suo complesso è buono.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione sito al piano primo dell'edificio C, s.n.c. di via del Monte Est, composto da ingresso-soggiorno-cottura, disimpegno notte, bagno, studio, camera, con due corti esclusive. Corredato, quali pertinenze, da posto auto coperto e locale di sgombero esclusivi, ubicati al piano terra del medesimo edificio. Compreso la quota condominiale di tutti gli enti comuni per legge e per destinazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Appartamento	
Ubicazione:	Bientina (PI) - Via del Monte est snc

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 939, Sub. 83, Categoria A2 - Fg. 22, Part. 939, Sub. 49, Categoria PA - Fg. 22, Part. 939, Sub. 30, Categoria CN	Superficie	70,56 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo nel suo complesso è buono.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione sito al piano secondo e terzo dell'edificio C, s.n.c. di via del Monte Est, composto da ingresso-soggiorno-cottura, disimpegno notte, bagno, camera con terrazzo, scala interna e sottotetto con w.c. e terrazzo. Corredato, quali pertinenze, da posto auto coperto e locale di sgombero esclusivi, ubicati al piano terra del medesimo edificio. Compreso la quota condominiale di tutti gli enti comuni per legge e per destinazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Bientina (PI) - Via del Monte est snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 939, Sub. 84, Categoria A2 - Fg. 22, Part. 939, Sub. 33, Categoria PA - Fg. 22, Part. 939, Sub. 31, Categoria CN	Superficie	70,56 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo nel suo complesso è buono.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione sito al piano secondo e terzo dell'edificio C, s.n.c. di via del Monte Est, composto da ingresso-soggiorno-cottura, disimpegno notte, bagno, camera, terrazzo, ripostiglio, scala interna e sottotetto con w.c. e terrazzo. Corredato, quali pertinenze, da posto auto coperto e locale di sgombero esclusivi, ubicati al piano terra del medesimo edificio. Compreso la quota condominiale di tutti gli enti comuni per legge e per destinazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 5

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Bientina (PI) - Via del Monte est snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 939, Sub. 85, Categoria A2 - Fg. 22, Part. 939, Sub. 47, Categoria PA - Fg. 22, Part. 939, Sub. 32, Categoria CN	Superficie	67,56 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo nel suo complesso è buono.		

Descrizione:	Appartamento di civile abitazione sito al piano secondo dell'edificio C, s.n.c. di via del Monte Est, composto da ingresso-soggiorno-cottura terrazzo , disimpegno notte, bagno, camera, studio , terrazzo. Corredato, quali pertinenze, da posto auto coperto e locale di sgombero esclusivi, ubicati al piano terra del medesimo edificio. Compreso la quota condominiale di tutti gli enti comuni per legge e per destinazione.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 6

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Bientina (PI) - Via del Monte est snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 939, Sub. 13, Categoria A2 - Fg. 22, Part. 939, Sub. 26, Categoria PA - Fg. 22, Part. 939, Sub. 28, Categoria CN	Superficie	62,36 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo nel suo complesso è buono.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione sito al piano secondo dell'edificio C, s.n.c. di via del Monte Est, composto da ingresso-soggiorno-cottura terrazzo coperto , disimpegno notte, bagno, camera, studio , terrazzino . Corredato, quali pertinenze, da posto auto coperto e locale di sgombero esclusivi, ubicati al piano terra del medesimo edificio. Compreso la quota condominiale di tutti gli enti comuni per legge e per destinazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 7

Bene N° 7 - Appartamento			
Ubicazione:	Bientina (PI) - Via del Monte est snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 939, Sub. 12, Categoria A2 - Fg. 22, Part. 939, Sub. 18, Categoria PA - Fg. 22, Part. 939, Sub. 27, Categoria CN	Superficie	69,56 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo nel suo complesso è buono.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione sito al piano secondo dell'edificio C, s.n.c. di via del Monte Est, composto da ingresso-soggiorno-cottura terrazzo , disimpegno notte, bagno, camera, studio . Corredato, quali pertinenze, da posto auto coperto e locale di sgombero esclusivi, ubicati al piano terra del medesimo edificio. Compreso la quota condominiale di tutti gli enti comuni per legge e per destinazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		