

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Nieri Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 207/2023 del R.G.E.

promossa da

**Credit Agricole Italia s.p.a.**  
Codice fiscale: 02886650346  
Parma (PR)

contro

[REDACTED]

[REDACTED]



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via di Bientina n.186/4 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via di Bientina n.186/1.....	4
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via di Bientina n.186/4 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via di Bientina n.186/1.....	5
Titolarità .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via di Bientina n.186/4 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via di Bientina n.186/1.....	6
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via di Bientina n.186/4 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via di Bientina n.186/1.....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via di Bientina n.186/4 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via di Bientina n.186/1.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via di Bientina n.186/4 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via di Bientina n.186/1.....	8
Dati Catastali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via di Bientina n.186/4 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via di Bientina n.186/1.....	8
Stato conservativo .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via di Bientina n.186/4 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via di Bientina n.186/1.....	9
Parti Comuni .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via di Bientina n.186/4 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via di Bientina n.186/1.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via di Bientina n.186/4 .....	9



<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via di Bientina n.186/1 .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via di Bientina n.186/4 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via di Bientina n.186/1 .....	10
Stato di occupazione .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via di Bientina n.186/4 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via di Bientina n.186/1 .....	11
Provenienze Ventennali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via di Bientina n.186/4 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via di Bientina n.186/1 .....	12
Formalità pregiudizievoli .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via di Bientina n.186/4 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via di Bientina n.186/1 .....	14
Normativa urbanistica .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via di Bientina n.186/4 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via di Bientina n.186/1 .....	15
Regolarità edilizia .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via di Bientina n.186/4 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via di Bientina n.186/1 .....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via di Bientina n.186/4 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via di Bientina n.186/1 .....	17
Stima / Formazione lotti .....	17
Riepilogo bando d'asta.....	21
<b>Lotto Unico</b> .....	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 207/2023 del R.G.E. ....	22
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 220.000,00</b> .....	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via di Bientina n.186/4 .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via di Bientina n.186/1 .....	24



## INCARICO

---

All'udienza del 21/03/2024, il sottoscritto Geom. Nieri Riccardo, con studio in Via Pestalozzi, 8 - 56028 - San Miniato (PI), email nieri.riccardo@tiscali.it, PEC riccardo.nieri@geopec.it, Tel. 0571 401 140, Fax 0571 401 140, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via di Bientina n.186/4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via di Bientina n.186/1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DI BIENTINA N.186/4**

---

Piena proprietà di porzione di fabbricato sito nel Comune di Santa Maria a Monte (PI), via di Bientina e precisamente l'appartamento per civile abitazione con resedi esclusivi e garage, aventi accesso da via di Bientina n.184/4 interno 4 per l'appartamento e n.186/1 per il garage. L'appartamento in oggetto, posto al piano primo con accesso pedonale dal lato nord del fabbricato attraverso la rampa pedonale condominiale attestante la via di Bientina, si compone di scala esterna esclusiva di accesso, ampio vano ad uso cucina-pranzo-soggiorno, due camere, due servizi igienici, due disimpegni, tre terrazzi, una loggia e resede esclusivo sui lati ovest e nord, in parte attestante la via di Bientina, oltre resede tergal che si trova al piano secondo sottostrada.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DI BIENTINA N.186/1**

---

Piena proprietà di porzione di fabbricato sito nel Comune di Santa Maria a Monte (PI), via di Bientina e precisamente l'unità immobiliare adibita a garage avente accesso dalla predetta via e posta al piano primo sottostrada. Al suo interno si compone di garage, lavanderia e ripostiglio ed antistante lo stesso vi è una loggia carrabile a comune ad altre tre autorimesse. Da precisare che nel locale ripostiglio è stato realizzato un servizio w.c.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via di Bientina n.186/4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via di Bientina n.186/1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DI BIENTINA N.186/4**

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

La documentazione ex art.567 c.p.c. comma 2 è data dalla certificazione ipotecaria ventennale rilasciata dalla competente Conservatoria di Pisa in data 15/12/2023 e dalle visure ipotecarie richieste in data 30/05/2024, che risultano complete dei dati occorrenti per la stesura della presente perizia.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DI BIENTINA N.186/1**

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


La documentazione ex art.567 c.p.c. comma 2 è data dalla certificazione ipotecaria ventennale rilasciata dalla competente Conservatoria di Pisa in data 15/12/2023 e dalle visure ipotecarie richieste in data 30/05/2024, che risultano complete dei dati occorrenti per la stesura della presente perizia.

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DI BIENTINA N.186/4**

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

-  (Usufrutto 1/1)



- [REDACTED] (Nuda proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Usufrutto 1/1)
- [REDACTED] (Nuda proprietà 1/1)

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DI BIENTINA N.186/1**

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

- [REDACTED] (Usufrutto 1/1)
- [REDACTED] (Nuda proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Usufrutto 1/1)
- [REDACTED] (Nuda proprietà 1/1)

## CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DI BIENTINA N.186/4**

L'appartamento confina con via di Bientina, proprietà [REDACTED] e [REDACTED], passaggio a comune, salvo se altri.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DI BIENTINA N.186/1**

I locali posti al piano seminterrato confinano con loggia a comune, proprietà [REDACTED] e [REDACTED] proprietà [REDACTED], salvo se altri.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DI BIENTINA N.186/4**



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	108,00 mq	124,00 mq	1,00	124,00 mq	2,70 m	Primo
Terrazze	45,00 mq	53,00 mq	0,25	13,25 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>137,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>137,25 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DI BIENTINA N.186/1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali piano seminterrato	45,00 mq	53,00 mq	1,00	53,00 mq	2,40 m	Seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>53,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>53,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DI BIENTINA N.186/4**

Al 13/12/2003 il terreno sul quale è stato costruito il fabbricato risultava intestato a Toscocasa s.r.l. con sede in San Miniato (PI), come da atto di compravendita Notaio Fera del 10/7/2003 trascritto a Pisa il 31/7/2023 al reg. part. n. 11140, [REDACTED].

Detto terreno era rappresentato al catasto terreni di Santa Maria a Monte nel foglio 21 dalle p.lle 728 di mq 165, 729 di mq 110, 730 si mq 1670 e 731 di mq 13.

In forza di presentazione presso l'agenzia del Territorio di Pisa di Frazionamento-Tipo Mappale n. 232541.2/2008 del 3/10/2008, in atti dal 3/10/2008 (protocollo n. pi0232541) sono state soppresse le originarie particelle 728, 729, 730 e 731 del foglio di mappa 21 al Catasto Terreni e costituita la particella 1389 di mq. 1.010 e la particella 1390 di mq.1.070.

Con l'accampionamento di tutto il complesso edilizio, è stata presentata presso l'Agenzia del Territorio di Pisa costituzione n. 1366.1/2009 del giorno 11/06/2009, in atti dal 11/06/2009 (protocollo n. pi0124772) sono state costituite, fra le altre, le p.lle 1390 sub. 3 che rappresenta l'appartamento e il resede esclusivo e sub. 9 che rappresenta il garage.



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DI BIENTINA N.186/1**

Al 13/12/2003 il terreno sul quale è stato costruito il fabbricato risultava intestato a Toscocasa s.r.l. con sede in San Miniato (PI), come da atto di compravendita Notaio Fera del 10/7/2003 trascritto a Pisa il 31/7/2003 al reg. part. n. 11140, [REDACTED].

Detto terreno era rappresentato al catasto terreni di Santa Maria a Monte nel foglio 21 dalle p.lle 728 di mq 165, 729 di mq 110, 730 di mq 1670 e 731 di mq 13.

In forza di presentazione presso l'agenzia del Territorio di Pisa di Frazionamento-Tipo Mappale n. 232541.2/2008 del 3/10/2008, in atti dal 3/10/2008 (protocollo n. pi0232541) sono state soppresse le originarie particelle 728, 729, 730 e 731 del foglio di mappa 21 al Catasto Terreni e costituita la particella 1389 di mq. 1.010 e la particella 1390 di mq.1.070.

Con l'accampionamento di tutto il complesso edilizio, è stata presentata presso l'Agenzia del Territorio di Pisa costituzione n. 1366.1/2009 del giorno 11/06/2009, in atti dal 11/06/2009 (protocollo n. pi0124772) sono state costituite, fra le altre, le p.lle 1390 sub. 3 che rappresenta l'appartamento e il resede esclusivo e sub. 9 che rappresenta il garage.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DI BIENTINA N.186/4**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	1390	3		A2	3	6,5	143 mq	689,86 €	S2-T-1	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti relativamente al piano seminterrato ed alla veranda coperta dell'appartamento.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DI BIENTINA N.186/1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato





	21	1390	9		C6	4	46	53 mq	111,66 €	S1	
--	----	------	---	--	----	---	----	-------	----------	----	--

## STATO CONSERVATIVO

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DI BIENTINA N.186/4**

L'appartamento al momento del sopralluogo risultava in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DI BIENTINA N.186/1**

Detti locali al momento del sopralluogo risultavano in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

## PARTI COMUNI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DI BIENTINA N.186/4**

Gli immobili in questione godono della quota proporzionale di spettanza delle parti comuni, individuate come per legge, consuetudine, destinazione e titoli di provenienza, fra le quali, quelle rappresentate nell'elaborato planimetrico inerente l'intero fabbricato, depositato in Catasto dei Fabbricati del relativo Comune, nel foglio 21 dalla particella 1390 subalterno 14, resede e passi, bene comune non censibile ai subalterni dal 2 al 12, 15 e 16 della particella 1390 del medesimo foglio 21; subalterno 13, loggia, bene comune non censibile ai subalterni 7, 8, 9 e 10 della particella 1390 del medesimo foglio 21.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DI BIENTINA N.186/1**

Gli immobili in questione godono della quota proporzionale di spettanza delle parti comuni, individuate come per legge, consuetudine, destinazione e titoli di provenienza, fra le quali, quelle rappresentate nell'elaborato planimetrico inerente l'intero fabbricato, depositato in Catasto dei Fabbricati del relativo Comune, nel foglio 21 dalla particella 1390 subalterno 14, resede e passi, bene comune non censibile ai subalterni dal 2 al 12, 15 e 16 della particella 1390 del medesimo foglio 21; subalterno 13, loggia, bene comune non censibile ai subalterni 7, 8, 9 e 10 della particella 1390 del medesimo foglio 21.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DI BIENTINA N.186/4**

Gli immobili in questione godono di servitù attive e passive, individuate come per legge, consuetudine, destinazione e titoli di provenienza.

Si precisa che sottostante al resede tergale posto al piano secondo sottostrada di proprietà [REDACTED] è posizionato l'impianto di depurazione degli scarichi civili dell'intero fabbricato con relativi pozzetti d'ispezione, con inerenti diritti quali indicati nella scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Andrea Fera di Vinci del 29 giugno 2009 rep.n. 47071/3084, registrato a Empoli il 7 luglio 2009 al n. 5069 Serie 1T. Comunque tutte quante servitù attive e passive come da atti di provenienza.



## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DI BIENTINA N.186/1**

Gli immobili in questione godono di servitù attive e passive, individuate come per legge, consuetudine, destinazione e titoli di provenienza.

Si precisa che sottostante al resede tergalè posto al piano secondo sottostrada di proprietà [REDACTED] è posizionato l'impianto di depurazione degli scarichi civili dell'intero fabbricato con relativi pozzetti d'ispezione, con inerenti diritti quali indicati nella scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Andrea Fera di Vinci del 29 giugno 2009 rep.n. 47071/3084, registrato a Empoli il 7 luglio 2009 al n. 5069 Serie 1T. Comunque tutte quante servitù attive e passive come da atti di provenienza.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DI BIENTINA N.186/4**

La struttura portante dell'edificio è stata realizzata in c.a. con tamponamenti in blocchi di laterizio e solai in laterizio armato, la copertura è a padiglione, con manto in tegole portoghesi.

Le pareti divisorie interne in foratini di laterizio, sono intonacate a civile con velo a grana fine e tinteggiate; la pavimentazione interna di tutti gli ambienti è in piastrelle di ceramica, così come i rivestimenti del bagno e della cucina.

Gli infissi esterni sono in legno di pino di Svezia con doppi vetri e camera d'aria, con tapparelle a persiana in legno.

Le porte interne in legno, mentre il portone di ingresso è in laminato di acciaio blindato.

I terrazzi risultano pavimentati in piastrelle di gres smaltato e i parapetti rivestiti a listelli sabbiati a faccia a vista; il rivestimento della scala esterna è in pietra di Cardoso come la cimasa dei terrazzi.

La veranda lato nord risulta coperta con serrami in alluminio con vetro singolo e copertura in pannelli di poliuretano.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a gas metano alimentato da rete pubblica, impianti elettrico e idraulico distribuiti sotto traccia.

La pavimentazione del cortile condominiale risulta in elementi autobloccanti, i camminamenti a comune e parte del cortile esclusivo risultano in piastrelle di gres antiscivolo.

Infine il giardino è recintato con blocchi di cemento splittati e ringhiera in acciaio zincato.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DI BIENTINA N.186/1**

Per i locali posti al piano seminterrato, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, gli intonaci sono in parte al civile con velo a grana fine e in parte in c.a. quali pareti portanti dello stesso materiale.

Inoltre sono presenti gli impianti idrico ed elettrico, porte interne in legno tamburato e portone in p.v.c. con apertura automatica.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DI BIENTINA N.186/4**

L'appartamento è occupato dagli esecutari.



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DI BIENTINA N.186/1**

I locali del seminterrato sono occupati dagli esecutati.

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DI BIENTINA N.186/4**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/07/2003 al 25/06/2010	[REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Andrea Fera	10/07/2003	24639	1277
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pisa	31/07/2003	16835	11140
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia Entrate di Empoli (FI)	24/07/2003	3331			
Dal 25/06/2010 al 13/12/2023	[REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Andrea Fera	18/06/2010	48199	3411
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pisa	25/06/2010	12137	7489
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia Entrate di Firenze	21/06/2010	3771			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DI BIENTINA N.186/1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/07/2003 al 26/06/2010	[REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Andrea Fera	10/07/2003	24639	1277
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pisa	31/07/2003	16835	11140
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia Entrate di Empoli	24/07/2003	3331			
Dal 25/06/2010 al 13/12/2023	[REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Andrea Fera	18/06/2010	48199	3411
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pisa	25/06/2010	12137	7489
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia Entrate di Firenze	21/06/2010	3771			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**



## BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DI BIENTINA N.186/4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito  
Iscritto a Pisa il 23/03/2005  
Reg. gen. 6224 - Reg. part. 1385  
Quota: 1/1  
Importo: € 900.000,00  
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Cambiano - Società Cooperativa a responsabilità limitata  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Note: Ai fini della continuità storico catastale si precisa che: al 13/12/2003 il terreno sul quale è stato costruito il fabbricato era rappresentato al C.T. foglio 21 dalle part. 728 di mq 165, 729 di mq 110, 730 di mq 1670 e 731 di mq 13. A seguito di frazionamento-tipo mappale n. 232541.2/2008 del 3/10/2008, in atti dal 3/10/2008 (protocollo n. pi0232541) sono state soppresse le originarie p.lle 728, 729, 730 e 731 del foglio 21 al C.T. e costituita la part. 1389 di mq 1.010 e la part. 1390 di mq 1.070. Con la pratica catastale per costituzione n. 1366.1/2009 del 11/06/2009, in atti dal 11/06/2009 (protocollo n. PI0124772), sono state costituite, fra le altre, le attuali p.lle 1390 sub 3 che rappresenta l'appartamento e il resede esclusivo e 1390 sub 9 che rappresenta il garage.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 19/09/2012  
Reg. gen. 14673 - Reg. part. 2051  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di Cassa di Risparmio di San Miniato s.p.a.  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Pisa il 13/12/2023  
Reg. gen. 24098 - Reg. part. 17623  
Quota: 1/1  
A favore di Credit Agricole Italia s.p.a.  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

Dalle risultanze del certificato ipotecario e dall'atto di provenienza, risultano in atti le seguenti trascrizioni e annotazioni:

- trascrizione n.8586 reg. part. del 3/07/2004 eseguita in forza di scrittura privata autenticata dal Notaio Andrea Fera di Vinci (FI) in data 9/06/2004, rep.n.31900, atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune di Santa Maria a Monte e contro la società Toscocasa s.r.l.; a tal riguardo la parte alienante, società Toscocasa s.r.l., dichiara e garantisce che la loggia ed il garage oggetto del presente atto, costituiscono le pertinenze



dell'abitazione come con il presente atto alienata ai sensi e per gli effetti del detto atto d'obbligo;  
- annotazione del 30/6/2010 reg. gen. n. 12698 - reg. part. n. 2168. C.F. f. 21 p.lle 1390 sub. 3 e 1390 sub.9;  
- annotazione del 15/7/2009 reg. gen. n. 14351 - reg. part. n. 3138 per riduzione di somma dovuta da € 550.000,00 a € 250.000,00. Riduzione di somma dell'ipoteca da € 1.100.000 a € 500.000,00 fra le altre C.F. foglio 21 p.lle 1390 sub 3;  
- annotazione del 30/6/2010 reg. gen. 12699- reg. part. n . 2169 per restrizione beni C.F. foglio 21 p.lle 1390 sub 3 e 1390 sub.9.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DI BIENTINA N.186/1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito  
Iscritto a Pisa il 23/03/2005  
Reg. gen. 6224 - Reg. part. 1385  
Quota: 1/1  
Importo: € 900.000,00  
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Cambiano - Società Cooperativa a responsabilità limitata  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Note: Ai fini della continuità storico catastale si precisa che: al 13/12/2003 il terreno sul quale è stato costruito il fabbricato era rappresentato al C.T. foglio 21 dalle part. 728 di mq 165, 729 di mq 110, 730 di mq 1670 e 731 di mq 13. A seguito di frazionamento-tipo mappale n. 232541.2/2008 del 3/10/2008, in atti dal 3/10/2008 (protocollo n. pi0232541) sono state soppresse le originarie p.lle 728, 729, 730 e 731 del foglio 21 al C.T. e costituita la part. 1389 di mq 1.010 e la part. 1390 di mq 1.070. Con la pratica catastale per costituzione n. 1366.1/2009 del 11/06/2009, in atti dal 11/06/2009 (protocollo n. PI0124772), sono state costituite, fra le altre, le attuali p.lle 1390 sub 3 che rappresenta l'appartamento e il resede esclusivo e 1390 sub 9 che rappresenta il garage.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 19/09/2012  
Reg. gen. 14673 - Reg. part. 2051  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di Cassa di Risparmio di San Miniato s.p.a.  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Pisa il 13/12/2023  
Reg. gen. 24098 - Reg. part. 17623  
Quota: 1/1  
A favore di Credit Agricole Italia s.p.a.



Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

Dalle risultanze del certificato ipotecario e dall'atto di provenienza, risultano in atti le seguenti trascrizioni e annotazioni:

- trascrizione n.8586 reg. part. del 3/07/2004 eseguita in forza di scrittura privata autenticata dal Notaio Andrea Fera di Vinci (FI) in data 9/06/2004, rep.n.31900, atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune di Santa Maria a Monte e contro la società Toscocasa s.r.l.; a tal riguardo la parte alienante, società Toscocasa s.r.l., dichiara e garantisce che la loggia ed il garage oggetto del presente atto, costituiscono le pertinenze dell'abitazione come con il presente atto alienata ai sensi e per gli effetti del detto atto d'obbligo;
- annotazione del 30/6/2010 reg. gen. n. 12698 - reg. part. n. 2168. C.F. f. 21 p.lle 1390 sub. 3 e 1390 sub.9;
- annotazione del 15/7/2009 reg. gen. n. 17351 - reg. part. n. 3138 per riduzione di somma dovuta da € 550.000,00 a € 250.000,00. Riduzione di somma dell'ipoteca da € 1.100.000 a € 500.000,00 fra le altre C.F. foglio 21 p.lle 1390 sub 3 capitale € 58.000,00 ipoteca € 116.000,00 1390 sub 9.
- annotazione del 30/6/2010 reg. gen. 12699- reg. part. n. 2169 per restrizione beni C.F. foglio 21 p.lle 1390 sub 3 e 1390 sub.9.

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DI BIENTINA N.186/4**

Nel vigente regolamento urbanistico di Santa Maria a Monte il fabbricato ricade in "zona di aggregazione lineare di recente formazione".

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DI BIENTINA N.186/1**

VEDASI BENE N.1

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DI BIENTINA N.186/4**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Per l'edificio in oggetto sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- concessione edilizia n. 4/055 del 18/8/2007 relativa a costruzione fabbricato.
- variante in corso d'opera del 3/5/2008 prot. n. 6879.
- D.I.A n. 08/113 del 27/6/2008 prot. n. 10840 quale lavori di completamento
- variante finale del 16/6/2009 prot. n. 8310
- attestazione di abitabilità del 3/8/2010 prot. n. 10743
- infine si precisa che l'appartamento è dotato di a.c.e. registrato al comune di Santa Maria a Monte il 16/6/2010 e ricade in categoria D, ormai scaduta.



### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici di cui alla pratica edilizia riferita alla variante finale, sono state riscontrate alcune difformità riferite alla chiusura della veranda lato nord e la realizzazione di un servizio w.c. al piano seminterrato.

A seguito di colloquio con personale dell'ufficio Urbanistica del Comune di Santa Maria a Monte è emerso che le difformità riscontrate relative alla chiusura della veranda della terrazza retrostante e la realizzazione del bagno al piano seminterrato non sono sanabili, per cui dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi, i cui costi sono stimabili in euro 10.000 circa.

In relazione alle verifiche di sanabilità di dette difformità registrate sull'immobile, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto - grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

Per quanto riguarda le dichiarazioni di conformità degli impianti si precisa che la loro conformità si riferisce all'epoca della loro realizzazione.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DI BIENTINA N.186/1**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

VEDASI BENE N.1

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***





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

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DI BIENTINA N.186/4**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DI BIENTINA N.186/1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via di Bientina n.186/4**  
Piena proprietà di porzione di fabbricato sito nel Comune di Santa Maria a Monte (PI), via di Bientina e precisamente l'appartamento per civile abitazione con resedi esclusivi e garage, aventi accesso da via di Bientina n.184/4 interno 4 per l'appartamento e n.186/1 per il garage. L'appartamento in oggetto, posto al piano primo con accesso pedonale dal lato nord del fabbricato attraverso la rampa pedonale condominiale attestante la via di Bientina, si compone di scala esterna esclusiva di accesso, ampio vano ad uso cucina-pranzo-soggiorno, due camere, due servizi igienici, due disimpegni, tre terrazzi, una loggia e resede esclusivo sui lati ovest e nord, in parte attestante la via di Bientina, oltre resede tergaie che si trova al piano secondo sottostrada.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1390, Sub. 3, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 212.737,50  
Per la valutazione di suddetto bene si fa riferimento al valore commerciale dello stesso, applicando come parametro i prezzi unitari della superficie lorda ricorrente in loco per il mercato immobiliare,



come previsto dalla Norma U.N.I. 10750 "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale.

Si considera quindi l'ubicazione del bene sito nella zona ovest residenziale del territorio comunale sulla strada che conduce a Bientina, la destinazione d'uso residenziale, la recente epoca di realizzazione del fabbricato, l'impiego di materiali di rifinitura di buona qualità, la dotazione degli impianti sopra descritti, il buono stato di manutenzione e conservazione sia dell'appartamento che dell'intero edificio, nonchè è considerato l'attuale mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale e a un'attenta e puntuale ricerca di mercato effettuata presso alcune agenzie immobiliari del luogo e come indicato dal Borsino Immobiliare della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari 2023 (Confcommercio) per la provincia di Pisa, si applica il seguente valore: €/mq. 1.550,00

- **Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via di Bientina n.186/1**

Piena proprietà di porzione di fabbricato sito nel Comune di Santa Maria a Monte (PI), via di Bientina e precisamente l'unità immobiliare adibita a garage avente accesso dalla predetta via e posta al piano primo sottostrada. Al suo interno si compone di garage, lavanderia e ripostiglio ed antistante lo stesso vi è una loggia carrabile a comune ad altre tre autorimesse. Da precisare che nel locale ripostiglio è stato realizzato un servizio w.c.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1390, Sub. 9, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 42.400,00

Per la valutazione di suddetto bene si fa riferimento al valore commerciale dello stesso, applicando come parametro i prezzi unitari della superficie lorda ricorrente in loco per il mercato immobiliare, come previsto dalla Norma U.N.I. 10750 "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale.

Si considera quindi l'ubicazione del bene sito nella zona ovest residenziale del territorio comunale sulla strada che conduce a Bientina, la destinazione d'uso residenziale, la recente epoca di realizzazione del fabbricato, l'impiego di materiali di rifinitura di buona qualità, la dotazione degli impianti sopra descritti, il buono stato di manutenzione e conservazione sia dell'appartamento che dell'intero edificio, nonchè è considerato l'attuale mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale e a un'attenta e puntuale ricerca di mercato effettuata presso alcune agenzie immobiliari del luogo e come indicato dal Borsino Immobiliare della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari 2023 (Confcommercio) per la provincia di Pisa, si applica il seguente valore: €/mq.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Santa Maria a Monte (PI) - Via di Bientina n.186/4	137,25 mq	1.550,00 €/mq	€ 212.737,50	100,00%	€ 212.737,50
<b>Bene N° 2 - Garage</b> Santa Maria a Monte (PI) - Via di Bientina	53,00 mq	800,00 €/mq	€ 42.400,00	100,00%	€ 42.400,00



n.186/1						
					Valore di stima:	€ 255.137,50

Valore di stima: € 255.137,50

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
oneri necessari per il ripristino dello stato dei luoghi relativo alle opere abusive	10000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

**Valore finale di stima: € 220.000,00**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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.

San Miniato, li 07/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Nieri Riccardo

**ELENCO ALLEGATI:**



- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Atto di provenienza e Atto unilaterale d'obbligo
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificato ipotecario
- ✓ N° 5 Altri allegati - Atto di pignoramento



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via di Bientina n.186/4  
Piena proprietà di porzione di fabbricato sito nel Comune di Santa Maria a Monte (PI), via di Bientina e precisamente l'appartamento per civile abitazione con resedi esclusivi e garage, aventi accesso da via di Bientina n.184/4 interno 4 per l'appartamento e n.186/1 per il garage. L'appartamento in oggetto, posto al piano primo con accesso pedonale dal lato nord del fabbricato attraverso la rampa pedonale condominiale attestante la via di Bientina, si compone di scala esterna esclusiva di accesso, ampio vano ad uso cucina-pranzo-soggiorno, due camere, due servizi igienici, due disimpegni, tre terrazzi, una loggia e resede esclusivo sui lati ovest e nord, in parte attestante la via di Bientina, oltre resede tergoale che si trova al piano secondo sottostrada. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1390, Sub. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel vigente regolamento urbanistico di Santa Maria a Monte il fabbricato ricade in "zona di aggregazione lineare di recente formazione".
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via di Bientina n.186/1  
Piena proprietà di porzione di fabbricato sito nel Comune di Santa Maria a Monte (PI), via di Bientina e precisamente l'unità immobiliare adibita a garage avente accesso dalla predetta via e posta al piano primo sottostrada. Al suo interno si compone di garage, lavanderia e ripostiglio ed antistante lo stesso vi è una loggia carrabile a comune ad altre tre autorimesse. Da precisare che nel locale ripostiglio è stato realizzato un servizio w.c. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1390, Sub. 9, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: VEDASI BENE N.1

**Prezzo base d'asta: € 220.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 207/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 220.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Santa Maria a Monte (PI) - Via di Bientina n.186/4		
<b>Diritto reale:</b>	Usufrutto Nuda proprietà	<b>Quota</b>	1/1 1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1390, Sub. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	137,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento al momento del sopralluogo risultava in buone condizioni di manutenzione e conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà di porzione di fabbricato sito nel Comune di Santa Maria a Monte (PI), via di Bientina e precisamente l'appartamento per civile abitazione con resedi esclusivi e garage, aventi accesso da via di Bientina n.184/4 interno 4 per l'appartamento e n.186/1 per il garage. L'appartamento in oggetto, posto al piano primo con accesso pedonale dal lato nord del fabbricato attraverso la rampa pedonale condominiale attestante la via di Bientina, si compone di scala esterna esclusiva di accesso, ampio vano ad uso cucina-pranzo-soggiorno, due camere, due servizi igienici, due disimpegni, tre terrazzi, una loggia e resede esclusivo sui lati ovest e nord, in parte attestante la via di Bientina, oltre resede tergale che si trova al piano secondo sottostrada.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'appartamento è occupato dagli esecutati.		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Santa Maria a Monte (PI) - Via di Bientina n.186/1		
<b>Diritto reale:</b>	Usufrutto Nuda proprietà	<b>Quota</b>	1/1 1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1390, Sub. 9, Categoria C6	<b>Superficie</b>	53,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Detti locali al momento del sopralluogo risultavano in buone condizioni di manutenzione e conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà di porzione di fabbricato sito nel Comune di Santa Maria a Monte (PI), via di Bientina e precisamente l'unità immobiliare adibita a garage avente accesso dalla predetta via e posta al piano primo sottostrada. Al suo interno si compone di garage, lavanderia e ripostiglio ed antistante lo stesso vi è una loggia carrabile a comune ad altre tre autorimesse. Da precisare che nel locale ripostiglio è stato realizzato un servizio w.c.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



<b>Stato di occupazione:</b>	I locali del seminterrato sono occupati dagli esecutati.
------------------------------	--



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DI BIENTINA N.186/4**

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito  
Iscritto a Pisa il 23/03/2005  
Reg. gen. 6224 - Reg. part. 1385  
Quota: 1/1  
Importo: € 900.000,00  
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Cambiano - Società Cooperativa a responsabilità limitata  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Note: Ai fini della continuità storico catastale si precisa che: al 13/12/2003 il terreno sul quale è stato costruito il fabbricato era rappresentato al C.T. foglio 21 dalle part. 728 di mq 165, 729 di mq 110, 730 di mq 1670 e 731 di mq 13. A seguito di frazionamento-tipo mappale n. 232541.2/2008 del 3/10/2008, in atti dal 3/10/2008 (protocollo n. pi0232541) sono state soppresse le originarie p.lle 728, 729, 730 e 731 del foglio 21 al C.T. e costituita la part. 1389 di mq 1.010 e la part. 1390 di mq 1.070. Con la pratica catastale per costituzione n. 1366.1/2009 del 11/06/2009, in atti dal 11/06/2009 (protocollo n. PI0124772), sono state costituite, fra le altre, le attuali p.lle 1390 sub 3 che rappresenta l'appartamento e il resede esclusivo e 1390 sub 9 che rappresenta il garage.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 19/09/2012  
Reg. gen. 14673 - Reg. part. 2051  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di Cassa di Risparmio di San Miniato s.p.a.  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Pisa il 13/12/2023  
Reg. gen. 24098 - Reg. part. 17623  
Quota: 1/1  
A favore di Credit Agricole Italia s.p.a.  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DI BIENTINA N.186/1**

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito  
Iscritto a Pisa il 23/03/2005





Reg. gen. 6224 - Reg. part. 1385

Quota: 1/1

Importo: € 900.000,00

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Cambiano - Società Cooperativa a responsabilità limitata

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Ai fini della continuità storico catastale si precisa che: al 13/12/2003 il terreno sul quale è stato costruito il fabbricato era rappresentato al C.T. foglio 21 dalle part. 728 di mq 165, 729 di mq 110, 730 di mq 1670 e 731 di mq 13. A seguito di frazionamento-tipo mappale n. 232541.2/2008 del 3/10/2008, in atti dal 3/10/2008 (protocollo n. pi0232541) sono state soppresse le originarie p.lle 728, 729, 730 e 731 del foglio 21 al C.T. e costituita la part. 1389 di mq 1.010 e la part. 1390 di mq 1.070. Con la pratica catastale per costituzione n. 1366.1/2009 del 11/06/2009, in atti dal 11/06/2009 (protocollo n. PI0124772), sono state costituite, fra le altre, le attuali p.lle 1390 sub 3 che rappresenta l'appartamento e il resede esclusivo e 1390 sub 9 che rappresenta il garage.

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

Iscritto a Pisa il 19/09/2012

Reg. gen. 14673 - Reg. part. 2051

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

A favore di Cassa di Risparmio di San Miniato s.p.a.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

#### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 13/12/2023

Reg. gen. 24098 - Reg. part. 17623

Quota: 1/1

A favore di Credit Agricole Italia s.p.a.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura



