
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE FALLIMENTARE



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Bientina (PI) - via Marco Polo 132/E, piano T.....	4
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Bientina (PI) - via Marco Polo 132/E, piano T.....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Bientina (PI) - via Marco Polo 132/E, piano T.....	5
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Bientina (PI) - via Marco Polo 132/E, piano T.....	5
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Bientina (PI) - via Marco Polo 132/E, piano T.....	6
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Bientina (PI) - via Marco Polo 132/E, piano T.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Bientina (PI) - via Marco Polo 132/E, piano T.....	6
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Bientina (PI) - via Marco Polo 132/E, piano T.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Bientina (PI) - via Marco Polo 132/E, piano T.....	7
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Bientina (PI) - via Marco Polo 132/E, piano T.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Bientina (PI) - via Marco Polo 132/E, piano T.....	8
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Bientina (PI) - via Marco Polo 132/E, piano T.....	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Bientina (PI) - via Marco Polo 132/E, piano T.....	10
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Bientina (PI) - via Marco Polo 132/E, piano T.....	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Bientina (PI) - via Marco Polo 132/E, piano T.....	11
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Bientina (PI) - via Marco Polo 132/E, piano T.....	11
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Bientina (PI) - via Marco Polo 132/E, piano T.....	12
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Bientina (PI) - via Marco Polo 132/E, piano T.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Bientina (PI) - via Marco Polo 132/E, piano T.....	12

Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Bientina (PI) - via Marco Polo 132/E, piano T	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Bientina (PI) - via Marco Polo 132/E, piano T.....	13
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Bientina (PI) - via Marco Polo 132/E, piano T	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Bientina (PI) - via Marco Polo 132/E, piano T.....	13
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Bientina (PI) - via Marco Polo 132/E, piano T	14
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Bientina (PI) - via Marco Polo 132/E, piano T.....	14
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Bientina (PI) - via Marco Polo 132/E, piano T	15
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Bientina (PI) - via Marco Polo 132/E, piano T.....	17
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Bientina (PI) - via Marco Polo 132/E, piano T	18
Regolarità edilizia	19
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Bientina (PI) - via Marco Polo 132/E, piano T.....	19
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Bientina (PI) - via Marco Polo 132/E, piano T	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Bientina (PI) - via Marco Polo 132/E, piano T.....	21
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Bientina (PI) - via Marco Polo 132/E, piano T	21
Stima / Formazione lotti.....	21
Riserve e particolarità da segnalare	23
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto 1	25
Schema riassuntivo Fallimento 37/2021 - DATA PORT SRL IN LIQUIDAZIONE	26
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 564.000,00	26

INCARICO

In data 22/06/2021, il sottoscritto [REDACTED] con studio in [REDACTED] veniva nominato C.T.U. e in data 12/07/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Bientina (PI) - via Marco Polo 132/E, piano T
- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Bientina (PI) - via Marco Polo 132/E, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA MARCO POLO 132/E, PIANO T

La piena proprietà di fondo commerciale posta al piano terra, quale porzione di maggior fabbricato promiscuo (commerciale/artigianale-industriale) sito in Comune di Bientina, Via Marco Polo, n.132/E composto da: ingresso in ampio vano ad uso negozio tramite due ampie aperture sul fronte sud, n. 2 uffici, un ampio ripostiglio, antibagno e w.c., tutto per una superficie (v/p) di convenzionali arrotondati circa 250 mq..

Al bene si accede dalla via Marco Polo n.132/E, (già Strada Statale SR439 Sarzanese) tramite area comune (P.304 sub.1), poi mediante accesso carrabile/pedonale apre su area interamente recintata, dalla quale si ha accesso al fondo tramite due ampie porte vetrate .

Sono inoltre compresi i proporzionali diritti di comproprietà condominiale sulle parti e impianti comuni per uso legge e consuetudine.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

In data 21/09/2021 inviava la racc. a.r. al curatore Fallimentare incaricato e fissava la data del sopralluogo ai beni(vedasi allegato doc. nr. 1). In data 01/10/2021 al sopralluogo eseguiva misurazioni e fotografica dello stato dei luoghi (vedasi allegato doc. nr. 2- documentazione fotografica bene n.1. e bene n.2. e beni comuni)

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA MARCO POLO 132/E, PIANO T

La piena proprietà di capannone artigianale posto al piano terra, quale porzione di maggior fabbricato promiscuo (commerciale/artigianale) sito in Comune di Bientina, Via Marco Polo, n.132/E composto da: ingresso in ampio locale magazzino, con annesso un ampio ripostiglio, antibagno e 2 w.c finestrati lato est, lungo disimpegno che apre su altro laboratorio senza finestrate, un ripostiglio, archivio, 4 uffici, altro archivio, ripostiglio, antibagno e altri 2 w.c non dotati di finestrate. Al bene si accede dalla via Marco Polo

n.132/E, (già Strada Statale SR439 Sarzanese) tramite area comune (Particella 304 sub.1), e successivamente mediante accesso carrabile/pedonale che apre su area interamente recintata (a comune con il bene descritto con il nr. 1) si ha accesso al tramite ampia apertura carrabile in ferro ad apertura scorrevole. Sono inoltre compresi i proporzionali diritti di comproprietà condominiale sulle parti e impianti comuni per uso legge e consuetudine. (vedasi allegato doc. nr. 2- documentazione fotografica beni nr.1 e nr.2 e beni comuni).

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

La vendita del bene è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. in data 21/09/2021 inviava la racc. a.r. al Curatore Fallimentare incaricato e fissava la data del sopralluogo ai beni (vedasi allegato doc. nr. 1- racc. a.r.). In data 01/10/2021 al sopralluogo eseguiva misurazioni e fotografie dello stato dei luoghi (vedasi allegato doc. nr. 2)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Bientina (PI) - via Marco Polo 132/E, piano T
- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Bientina (PI) - via Marco Polo 132/E, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBIcato A BIENTINA (PI) - VIA MARCO POLO 132/E, PIANO T

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

Per renderla completa lo scrivente ha redatto e presentato:

- la trascrizione della Sentenza di Fallimento alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa (vedasi allegato doc. nr. 3);

Inoltre, ha richiesto e ritirato: - il certificato ipotecario delle trascrizioni e iscrizioni al ventennio (vedasi allegato doc. nr. 4); - I certificati storici catastali al ventennio (vedasi allegato doc. nr. 5- certificati catasto fabbricati bene nr.1 e nr.2 e catasto terreni); - l'estratto di mappa al catasto terreni (vedasi allegato doc. nr. 6);

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A BIENTINA (PI) - VIA MARCO POLO 132/E, PIANO T

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

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

Per renderla completa lo scrivente ha redatto e presentato:

- la trascrizione della Sentenza di Fallimento alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa (vedasi allegato doc. nr. 3);


Inoltre, ha richiesto e ritirato: - il certificato ipotecario delle trascrizioni e iscrizioni al ventennio (vedasi allegato doc. nr. 4); - I certificati storici catastali al ventennio (vedasi allegato doc. nr. 5- certificati catasto

fabbricati bene nr.1 e nr.2 e catasto terreni); - l'estratto di mappa al catasto terreni (vedasi allegato doc. nr. 6);

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBIcato A BIENTINA (PI) - VIA MARCO POLO 132/E, PIANO T

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


-  Proprietà 1/1)
VIA MARCO POLO 132/E
56031 - BIENTINA (PI)

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

-  (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A BIENTINA (PI) - VIA MARCO POLO 132/E, PIANO T

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

-  (Proprietà 1/1)
VIA MARCO POLO 132/E
56031 - BIENTINA (PI)

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

- DATA PORT SRL IN LIQUIDAZIONE (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBIcato A BIENTINA (PI) - VIA MARCO POLO 132/E, PIANO T

Nel suo insieme, confina a nord con proprietà della particella 304 sub. 2, ad est con il bene nr. 2 a seguito descritto, a sud ed ovest con area comune con il bene nr.2) a seguito descritto(P.304 sub.4) , s.s.a.

**BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA MARCO POLO 132/E,
PIANO T**

Nel suo insieme, confina a nord ed est con proprietà della particella 304 sub. 2, ad ovest con il bene nr. 1 in precedenza descritto, a sud con area comune con il bene nr. 1) in precedenza descritto(P.304 sub.4) , s.s.a .

CONSISTENZA

**BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA MARCO POLO 132/E,
PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
NEGOZIO	147,00 mq	152,00 mq	1,00	152,00 mq	3,20 m	T.
UFFICI	23,00 mq	25,00 mq	0,80	20,00 mq	3,20 m	T
UFFICIO	14,15 mq	15,00 mq	0,80	12,00 mq	3,25 m	T.
ANTIB-W.C.	8,70 mq	10,00 mq	0,50	5,00 mq	2,40 m	T.
RIPOSTIGLIO	40,20 mq	42,00 mq	0,50	21,00 mq	3,30 m	T.
RESEDE COMUNE (QUOTA DI 1/2)	660,00 mq	660,00 mq	0,05	33,00 mq	0,00 m	
RESEDE COMUNE (QUOTA DI 1/4)	120,00 mq	120,00 mq	0,05	6,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				249,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				249,00 mq		

Si precisa, che del bene in oggetto, risultano legittimati a destinazione commerciale solo per mc. 450 (superficie v/p di circa 142 mq), mentre, la superficie eccedente composta dagli altri accessori sopra riportati e inseriti nella planimetria catastale in atti solo ai fini fiscali, sono invece non legittimi sotto il profilo urbanistico-edilizio e sono sempre legati al laboratorio Artigianale/Industriale a seguito descritto come bene. nr 2, in quanto, di essi (uffici, antibagno e wc e ripostigli) non risulta eseguito il cambio di destinazione d'uso che li lega al negozio amministrativamente, mancando il relativo versamento degli oneri di urbanizzazione.

**BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA MARCO POLO 132/E,
PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
MAGAZZINO	222,00 mq	232,00 mq	1,00	232,00 mq	4,20 m	T.

LABORATORIO	73,00 mq	76,00 mq	0,80	60,80 mq	3,18 m	T
4 UFFICI	107,00 mq	114,00 mq	2,50	285,00 mq	3,25 m	T
2 ANTIB- 4 W.C.	33,00 mq	38,00 mq	1,00	38,00 mq	2,40 m	T
3 RIPOSTIGLI	33,00 mq	39,00 mq	1,00	39,00 mq	2,85 m	T
2 ARCHIVI	43,00 mq	46,00 mq	1,00	46,00 mq	3,25 m	T
RESEDE COMUNE (QUOTA 1/2)	660,00 mq	660,00 mq	0,05	33,00 mq	0,00 m	
RESEDE COMUNE (QUOTA 1/4)	120,00 mq	120,00 mq	0,05	6,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				739,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				739,80 mq		

Il bene è comodamente divisibile in natura, ma come si evince NON sono stati costituiti due lotti distinti proprio perché alcuni locali che di fatto costituiscono pertinenza del bene nr.1 in precedenza descritto, sono urbanisticamente ancora legati al bene in oggetto, pur non essendo più inseriti nella planimetria catastale del bene nr.1.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA MARCO POLO 132/E, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/03/1981 al 22/01/1993		Catasto Terreni Fg. 26, Part. 101 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 47 75 Reddito dominicale € 32,06 Reddito agrario € 22,19
Dal 22/01/1993 al 25/10/1994		Catasto Terreni Fg. 26, Part. 304 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 47 75 Reddito dominicale € 32,06 Reddito agrario € 22,19
Dal 25/10/1994 al 21/09/2021	ENTE URBANO	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 304 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00 47 75
Dal 11/11/1994 al 22/11/1994		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 304, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 6.300,77

		Piano T
Dal 22/11/1994 al 05/07/2013		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 304, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 6.300,77 Piano T
Dal 05/07/2013 al 30/05/2014		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 304, Sub. 5 Categoria C1 Cl.2, Cons. 146 Rendita € 3.302,64 Piano T
Dal 30/05/2014 al 24/01/2022		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 304, Sub. 7 Categoria C1 Cl.2, Cons. 217 Rendita € 4.908,72 Piano T

I titolari catastali corrispondono ai reali.

Si precisa che per inevasa voltura del verbale di assemblea Notaio Sergio Napolitano del 20/06/1995 repertorio n. 19788 raccolta n. 5234, registrato a Pontedera il 06/07/1995 al n. 1294 serie 1°(cambio della sede legale da Pontedera a Bientina), in atti risulta sempre con sede legale in Pontedera (vedasi allegato doc. nr. 7- copia verbale straordinaria).

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A BIENTINA (PI) - VIA MARCO POLO 132/E, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/03/1981 al 22/01/1993		Catasto Terreni Fg. 26, Part. 101 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 47 75 Reddito dominicale € 32,06 Reddito agrario € 22,19
Dal 22/01/1993 al 25/10/1994		Catasto Terreni Fg. 26, Part. 304 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 47 75 Reddito dominicale € 32,06 Reddito agrario € 22,19
Dal 25/10/1994 al 21/09/2021	ENTE URBANO	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 304 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00 47 75
Dal 11/11/1994 al 22/11/1994		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 304, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 6.300,77 Piano T
Dal 22/11/1994 al 05/07/2013		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 304, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 6.300,77

		Piano T
Dal 05/07/2013 al 30/05/2014		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 304, Sub. 6 Categoria D7 Rendita € 3.014,00 Piano T
Dal 30/05/2014 al 24/01/2022		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 304, Sub. 8 Categoria D7 Cl.2 Rendita € 2.472,00 Piano T

I titolari catastali corrispondono ai reali. Si precisa che per inevasa voltura del verbale di assemblea Notaio [REDACTED] del 20/06/1995 repertorio n. 19788 raccolta n. 5234, registrato a Pontedera il 06/07/1995 al n. 1294 serie 1°(cambio della sede legale da Pontedera a Bientina), in atti risulta sempre con sede legale in Pontedera (vedasi allegato doc. nr. 7- copia verbale straordinaria).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBIcato A BIENTINA (PI) - VIA MARCO POLO 132/E, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	304	7		C1	2	217	217 mq	4908,72 €	T.	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
26	304				ENTE URBANO		00 47 75 mq				

Corrispondenza catastale

Vi è corrispondenza catastale. (vedasi allegato doc. nr. 8 - planimetria catastale, elaborato planimetrico ed elenco subalterni in atti e precedenti)

**BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A BIENTINA (PI) - VIA MARCO POLO 132/E,
PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	304	8		D7				2472 €	T.	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
26	304				ENTE URBANO		00 47 75 mq				

Corrispondenza catastale

Vi è corrispondenza catastale. (vedasi allegato doc. nr. 9 - planimetria catastale, elaborato planimetrico ed elenco subalterni in atti e precedenti)

STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBIcato A BIENTINA (PI) - VIA MARCO POLO 132/E,
PIANO T**

Alla data del sopralluogo il bene era libero da persone ma non da cose, in ordinario stato di manutenzione ad eccezione del wc. dove nel pavimento riaffiorano segni di umidità ascendente non potendo verificarne le cause si ritiene possano essere dovute ad una perdita di acqua o degli scarichi .

**BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A BIENTINA (PI) - VIA MARCO POLO 132/E,
PIANO T**

Alla data del sopralluogo il bene era libero da persone ma non da cose, in ordinario stato di manutenzione. si precisa che sul tamponamento che divide il laboratori e l'altra unità immobiliare a nord del bene, risulta presente una vasta crepa (si presume un probabile assestamento delle travi di fondazione).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA MARCO POLO 132/E, PIANO T

Dalla verifica ipo-catastale emerge che: il bene in oggetto ha la comunanza indivisa con il bene n. 2 a seguito descritto di area a resede quasi interamente pavimentata e recintata di forma irregolare. Si precisa che nella zona est della stessa sono presenti locali precari che racchiudono impianti tecnici e unita esterne di condizionamento (vedasi documentazione fotografica) . Al bene comune in oggetto, si accede dalla via Marco Polo n.132/E, (già Strada Statale SR439 Sarzanese) tramite area comune con altra u.i.u. del fabbricato censita al catasto fabbricati al foglio 26, Particella 304 sub.1, quale resede comune. Da quest'ultima, mediante accesso carrabile/pedonale si accede all'area interamente recintata, comune al bene in oggetto e al bene nr. 2 a seguito descritto e censita al catasto fabbricati del Comune di Bientina al foglio 26 Particella 304 sub. 4, quale bene comune non censibile (B.C.N.C.) ai subalterni 7 e 8 della particella 304 (vedasi elaborati planimetrici inseriti nei doc. allegati n.ri 8 e 9). Si precisa che all'interno del resede comune, in prossimità dell'angolo sud-ovest del fabbricato è stato realizzato un cancello metallico carrabile/pedonale fino alla recinzione sud che comunque non esclude la comunanza dell'area.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA MARCO POLO 132/E, PIANO T

Dalla verifica ipo-catastale emerge che: il bene in oggetto ha la comunanza indivisa con il bene n. 2 a seguito descritto di area a resede quasi interamente pavimentata e recintata di forma irregolare. Si precisa che nella zona est della stessa sono presenti locali precari che racchiudono impianti tecnici e unita esterne di condizionamento (vedasi allegato doc. nr.2 -documentazione fotografica) . Al bene comune in oggetto, si accede dalla via Marco Polo n.132/E, (già Strada Statale SR439 Sarzanese) tramite area comune con altra u.i.u. del fabbricato censita al catasto fabbricati al foglio 26, Particella 304 sub.1, quale resede comune. Da quest'ultima, mediante accesso carrabile/pedonale si accede all'area interamente recintata, comune al bene in oggetto e al bene nr. 1 in precedenza descritto e censita al catasto fabbricati del Comune di Bientina al foglio 26 Particella 304 sub. 4, quale bene comune non censibile (B.C.N.C.) ai subalterni 7 e 8 della particella 304 (vedasi elaborati planimetrici inseriti nei doc. allegati n.ri 8 e 9). Si precisa che all'interno del resede comune, in prossimità dell'angolo sud-ovest del fabbricato è stato realizzato un cancello metallico carrabile/pedonale fino alla recinzione sud che comunque non esclude la comunanza dell'area.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA MARCO POLO 132/E, PIANO T

Dalle verifiche ipotecarie è emerso che a favore dei beni in oggetto è presente una servitù di passaggio di tubatura interrata per il passaggio del gas metano costituita con atto autentificato Notaio ██████████ del 20/03/1995 repertorio nr. 19559, raccolta nr. 5137, registrato a Pontedera il 30/03/1995 al n.113 Vol. 2V e trascritto a Pisa il 07/04/1995 al Reg. D'Ord. nr.779 Vol. 4559 , Reg. particolare nr. 3090.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA MARCO POLO 132/E, PIANO T

Dalle verifiche ipotecarie è emerso che a favore dei beni in oggetto è presente una servitù di passaggio di tubatura interrata per il passaggio del gas metano costituita con atto autentificato Notaio Napolitano del 20/03/1995 repertorio nr. 19559, raccolta nr. 5137, registrato a Pontedera il 30/03/1995 al n.113 Vol. 2V e

trascritto a Pisa il 07/04/1995 al Reg. D'Ord. nr.779 Vol. 4559 , Reg. particolare nr. 3090.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA MARCO POLO 132/E, PIANO T

Il fabbricato di cui insiste porzione immobiliare in oggetto risultava inizialmente costituito da 2 porzioni immobiliari adiacenti, adibiti a laboratori industriali/artigianali realizzato negli anni 1990, con struttura in cemento armato (pilastri e travi in opera e sovrastanti travi in c.a. precompresso) con plafonatura e copertura con pannelli di eternit prefabbricati e tamponature laterali con profilati prefabbricati di cemento armato precompresso sui quali sono stati inseriti sovrastanti gli infissi. Poi da un laboratorio mediante opere interne e parziale cambio di destinazione d'uso, dal laboratorio fu scorporata la parte fronte strada a destinazione commerciale in oggetto, con ampie porte /luci/vetrare/finestrature interposte in linea tra le pilastrature sulle facciate sud e ovest, in vetro su infisso in alluminio; in tutti i locali sono pavimentati con mattonelle in gress porcellanato ed il wc e relativo antibagno dotati di rivestimento sempre in gress porcellanato; le suddivisioni interne dei locali con tramezzi in cartongesso rasato e tinteggiato; dotato di impianto idrico; dell'impianto fognario del quali non è stato possibile reperirne la captazione; l'impianto elettrico risulta sotto traccia. Si precisa che non è stato possibile verificare: - se gli impianti stessi sono utilizzati in modo esclusivo oppure se sono utilizzabili anche e/o insieme a quelli presenti nel bene nr. 2 a seguito descritto; - la conformità degli stessi alle attuali norme sulla sicurezza degli impianti; - dal sopralluogo risultano presenti nell'area alcuni impianti e unità esterne di condizionamento sovrastante la facciata sud (vedasi allegato doc. nr.2). All'interno il bene risulta rialzato rispetto al piano di campagna esterno, la zona vendita, ripostigli e un ufficio risultano ben illuminati, ma non vi è areazione se pur presenti le bocchette dell'impianto di condizionamento.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA MARCO POLO 132/E, PIANO T

Il fabbricato di cui insiste porzione immobiliare in oggetto risultava inizialmente costituito da 2 porzioni immobiliari adiacenti adibiti a laboratori industriali/artigianali. Poi fu eseguito cambio di destinazione d'uso e dal laboratorio fu scorporata la parte fronte strada a destinazione commerciale, realizzato negli anni 1990, con struttura in cemento armato (pilastri e travi in opera e sovrastanti travi in c.a. precompresso) con plafonatura e copertura con pannelli di eternit prefabbricati. Il pavimento in massetto di calcestruzzo levigato; mentre nel disimpegno w.c.e nei locali adibiti uffici e archivi disimpegni con pavimento in grès con piano in rialzato rispetto al piano del pavimento del laboratorio di circa 10 cm. e risentimenti bagni in gress; le tamponature in parte laterizio intonacato e tinteggiato in parte in cartongesso; le Luci/finestrature interposte in linea tra le pilastrature sulle facciate est ed ovest, in vetro su infisso in alluminio; dotato di impianto idrico; dell'impianto fognario non è stato possibile reperirne la captazione; l'impianto elettrico risulta nel laboratorio con impianto fuori traccia a canalette negli altri locali sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA MARCO POLO 132/E, PIANO T

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo il bene risultava libero da persone ma non da cose. Dall'accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che il bene era locato con contratti telematici n.ri 3738 e 3739 entrambi stipulati il 01/10/2016 e registrati il 04/11/2016. Ma in data 30/09/2019 sono stati risolti (vedasi allegato doc. nr.10- istanza e risposta).

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A BIENTINA (PI) - VIA MARCO POLO 132/E, PIANO T

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo il bene risultava libero da persone ma non da cose. Dall'accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che il bene era locato con contratto telematico n.3738 stipulato il 01/10/2016 e registrato il 04/11/2016. Ma in data 30/09/2019 è stato risolti (vedasi allegato doc. nr.10- istanza e risposta).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBIcato A BIENTINA (PI) - VIA MARCO POLO 132/E, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/03/1981 al 22/01/1993		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/03/1981	836	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			17/03/1981		2619
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	UFFICIO DEL REGISTRO DI PONTEDERA	23/03/1981	966		
Dal 22/01/1993 al 22/11/1994		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/01/1993	18040	4207
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	CONSERVATORIA DEI REGISTRI	27/01/1993	715	746	

		IMMOBILIARI DI PISA			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI PONTEDERA	10/02/1993	227	
Dal 22/11/1994 al 15/02/2022		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/11/1994	19273	4992
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISA	05/12/1994	769	10046
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI PONTEDERA	07/12/1994	1641	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si recisa che la società Fallita, successivamente al rogito notarile di acquisto, con Verbale di Assemblea straordinaria Notaio D. [redacted] del 20/06/1995 repertorio n. 19788, raccolta n. 5234, registrato a Pontedera il 06/07/1995 al n.1294, serie I, cambiava sede legale, portandola da Pontedera a Bientina in via Marco Polo, 132/E (vedasi allegato doc. nr. 7).

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA MARCO POLO 132/E, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/03/1981 al 22/01/1993		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/03/1981	836	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISA	17/03/1981		2619
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI PONTEDERA	23/03/1981	966	
Dal 22/01/1993 al 22/11/1994		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/01/1993	18040	4207
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISA	27/01/1993	715	746
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI PONTEDERA	10/02/1993	227	
Dal 22/11/1994 al 15/02/2022		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/11/1994	19273	4992
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISA	05/12/1994	769	10046
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI PONTEDERA	07/12/1994	1641	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si recisa che la società Fallita, successivamente al rogito notarile di acquisto, con Verbale di Assemblea straordinaria Notaio Dr. [REDACTED] del 20/06/1995 repertorio n. 19788, raccolta n. 5234, registrato a Pontedera il 06/07/1995 al n.1294, serie I, cambiava sede legale, portandola da Pontedera a Bientina in via Marco Polo, 132/E (vedasi allegato doc. nr. 7).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA MARCO POLO 132/E, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 15/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO DI CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PISA il 26/06/2013
Reg. gen. 9390 - Reg. part. 1530
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 400.000,00
Spese: € 400.000,00
Percentuale interessi: 4,799 %
Rogante [REDACTED]
Data: 26/06/2013
N° repertorio: 146161
N° raccolta: 20126

Trascrizioni

- **SENTENZA DI FALLIMENTO**
Trascritto a PISA il 14/06/2021
Reg. gen. 21478 - Reg. part. 15187
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Oneri di cancellazione

Solitamente è onere della procedura effettuare le cancellazioni delle iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli. Resta comunque stabilito dalla S.C., che il Giudice Delegato può, con proprio provvedimento, porre le spese della cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito (vedasi allegato doc. n.4) a

carico dell'aggiudicatario.

**BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A BIENTINA (PI) - VIA MARCO POLO 132/E,
PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 15/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO DI CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PISA il 26/06/2013
Reg. gen. 9390 - Reg. part. 1530
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 400.000,00
Spese: € 400.000,00
Percentuale interessi: 4,799 %
Rogante: [REDACTED]
Data: 26/06/2013
N° repertorio: 146161
N° raccolta: 20126
Note: Si precisa che alla data del di concessione del mutuo fondiario le particelle ipotecate erano catastalmente censite al f.29 P 304 sub.3 e sub.1 (quest'ultima il resede comune tutte le u.i.u del fabbricato). La particella 304 sub.3 a seguito di frazionamento e parziale cambio di destinazione d'uso è oggi rappresentata con le particelle 304 sub. 7 (C/1) e sub. 8(D/7).

Trascrizioni

- **SENTENZA DI FALLIMENTO**
Trascritto a PISA il 14/06/2021
Reg. gen. 21478 - Reg. part. 15187
Quota: 1/1
A favore d [REDACTED]

Oneri di cancellazione

Solitamente è onere della procedura effettuare le cancellazioni delle iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli. Resta comunque stabilito dalla S.C., che il Giudice Delegato può, con proprio provvedimento, porre le spese della cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito (vedasi allegato doc. n.4) a

carico dell'aggiudicatario.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA MARCO POLO 132/E, PIANO T

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Bientina è emerso che:

In prima istanza veniva rilasciata la Concessione Edilizia n.72/1979 rilasciata il 02/04/1980; I lavori non furono probabilmente nemmeno iniziati ed il Comune non concesse il rinnovo/proroga della stessa.

Successivamente fu realizzato il fabbricato, di cui il bene in oggetto ne costituisce porzione con Concessione Edilizia n. 99 del 7/05/1990 e Successiva Concessione Edilizia a Variante n. 17/de 06/08/1993 con all'interno del fascicolo la tavola n. 2 di art.26 L.47/85. - In data 21/12/1994 è stata rilasciata Autorizzazione di Agibilità; - Autorizzazione Edilizia n.161 del 27/12/1994 per la realizzazione di attraversamento stradale in via Volta per il passaggio di tubazione interrata di gas metano. - In data 28/02/1995 ai sensi dell'art. 26 L. 47/'85 prot.n. 2063 (pratica n. 347) sono stati asseverate modifiche interne e cambio di destinazione d'uso di immobile già adibito ad attività produttiva, a immobile a destinazione commerciale con pagamento degli oneri per la parte destinata a negozio; - In data 30/07/1999 è stata asseverata Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. nr.10172 (pratica n. 843/1999) è stata asseverata la realizzazione di recinzione in ferro su muro di cinta già esistente; -In data 14/06/2013 prot. n. 5774 (pratica n. 74/2013) è stata asseverata Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L.) per modifiche interne. (vedasi allegato doc. nr. 11 - copia titoli edilizi e allegati)

Dal sopralluogo, dalle misurazioni dalla verifica dello stato di fatto con quello legittimato da titoli edilizi rilasciati e/o asseverati sono emerse le seguenti difformità, in particolare: 1) nelle tavole grafiche dei prospetti allegati alle Concessioni Edilizie sono erroneamente riportate gli orientamenti (sud anziché ovest) (nord anziché est);

2)- nel Grafico allegato alla C.I.L. nr. 74/2013, come stato attuale è stato riportato quanto previsto nell'art. 26 L. 47/85 asseverato nel 1995, ma in quest'ultimo non vi erano presenti, né misure di altezze, né sezioni da cui poterne misurare. Quindi il tecnico asseverante della C.I.L. nr. 74/2013, ha preso atto dello stato di fatto con l'art. 26 del 1995 dove non si evinceva l'altezza interna dello spazio oggetto di cambio di destinazione d'uso. Così, considerando il volume sul quale sono stati versati gli oneri per il cambio di destinazione d'uso (450 mc.) diviso per l'altezza interna presente (3,17 ml.), la superficie commerciale risulta di arrotondati 142 mq. (v/p), rispetto ai 152 mq.(v/p) oltre ai attuali 92 mq. di locali accessori ad esso collegati per i quali non sono stati versati gli oneri per il cambio di destinazione d'uso. 3)- la recinzione è stata realizzata più alta di quanto assentita. 4)- sul resede a comune con il bene nr.2, risultano presenti nell'angolo sud-est alcuni impianti e unità esterne di condizionamento (vedasi allegato doc. n.2) dei quali non risultano in alcun titolo edilizio, inoltre, non è stato possibile verificare se gli stessi sono utilizzati dal bene in oggetto, oppure utilizzati anche dal bene nr. 2 a seguito descritto;

5)- All'interno il bene risulta rialzato rispetto al piano di campagna esterno, la zona vendita, il ripostiglio e un ufficio risultano ben illuminati, ma non vi è areazione.

Per la regolarizzazione necessita la presentazione di un'unica pratica (per entrambe i beni nr.1. e n.r.2 a seguito descritto) di Accertamento di Conformità e/o Permesso in sanatoria ai sensi della legge Regione Toscana n.65/2014 e s.m.i. per sanare le difformità del bene in oggetto e contestualmente anche quelle del

bene a seguito descritto come bene nr.2, per le opere realizzate in difformità ai titoli edilizi rilasciati e/o asseverati per il cambio di destinazione d'uso per la parte eccedente e per i locali accessori ad essa collegata e opere di tamponamento (se necessarie) per dividere in modo definitivo le due unità immobiliari adiacenti (bene nr. 1 e bene nr. 2) attualmente collegati con aperture di collegamento; Il rilascio dei certificati di conformità o di rispondenza (con o senza opere di adeguamento necessarie) degli impianti realizzati/modificati a seguito delle opere realizzate con ex art.26 L.47/85 del 1995 al fine del deposito dell'Attestazione dei Agibilità.

Si precisa inoltre, che oltre alle sanzioni previste per le difformità saranno applicati gli eventuali oneri in misura doppia sulla parte eccedente l'assentito e le eventuali opere e adeguamenti necessari per l'apertura di negozi di vicinato di superficie inferiore a 300 mq., previste dalle norme vigenti e dal R.U. vigente (es parcheggi e verde) . Sono inoltre fatti salve e quindi da verificare ed eventualmente regolarizzare le conformità al genio civile e gli adeguamenti alle norme antincendio e igienico sanitari.

Considerando che attualmente non è possibile calcolare esattamente quanto siano effettivamente le spese per la regolarizzazione, che potrebbe essere calcolata solo dopo la presentazione di una più completa e pratica Edilizia in sanatoria siitene di applicare al valore distilla un deprezzamento pari al 5% del valore oltre ad una percentuale di deprezzamento di ulteriore 5% per la mancanza del rischio assunto per mancata garanzia.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A BIENTINA (PI) - VIA MARCO POLO 132/E, PIANO T

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Bientina è emerso che: Il fabbricato di cui il bene in oggetto ne costituisce porzione è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 99 del 7/05/1990 e Successiva Concessione Edilizia a Variante n. 17/de 06/08/1993. - In data 21/12/1994 è stata rilasciata Autorizzazione di Agibilità; - Autorizzazione Edilizia n.161 del 27/12/1994 per la realizzazione di attraversamento stradale in via Volta per il passaggio di tubazione interrata di gas metano. - In data 28/02/1995 ai sensi dell'art. 26 L. 47/'85 prot.n. 2063 (pratica n. 347) sono stati asseverate modifiche interne e cambio di destinazione d'uso di immobile già adibito ad attività produttiva, a immobile a destinazione commerciale con pagamento degli oneri per la parte destinata a negozio; - In data 30/07/1999 è stata asseverata Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. nr.10172 (pratica n. 843/1999) è stata asseverata la realizzazione di recinzione in ferro su muro di cinta già esistente; - In data 14/06/2013 prot. n. 5774 (pratica n. 74/2013) è stata asseverata Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L) per modifiche interne. (vedasi allegato doc. nr. 11 -copia titoli edilizi)

Dal sopralluogo, dalle misurazioni dalla verifica dello stato di fatto con quello legittimato da titoli edilizi rilasciati e/o asseverati sono emerse difformità, riferibili a quelle già menzionate relativamente al precedente bene nr.1 e riferibili anche al presente bene , oltre a:

- 1) diversa altezza interna maggiore dell'assentito (da 4,10 ml. a 4,20 ml.) che rientra nelle tolleranze di legge;
- 2) diversa destinazione dei locali accessori del laboratorio che eccedono nella ordinaria superficie rispetto alla parte principale ad uso artigianale; 3) nella tavola allegata alla C.I.L. del 2013 ,il ripostiglio realizzato risultante anche nella relazione, risulta come demolito (in giallo) nello stato sovrapposto (considerandolo un errore grafico rifuso).

Per la regolarizzazione necessità la presentazione di un'unica pratica (per entrambe i beni nr.1. e n.r.2 a seguito descritto) come già menzionato per il precedente bene nr.1)

Sono inoltre fatti salve e quindi da verificare ed eventualmente regolarizzare le conformità al genio civile e gli adeguamenti alle norme antincendio e igienico sanitari.

Si precisa che oltre alle sanzioni previste per le difformità, potrebbero essere applicati gli oneri in misura doppia se ritenute dal comune il cambio di destinazione d'uso da laboratorio artigianale ad uffici,oltre alle

spese tecniche.

Considerando che attualmente non è possibile calcolare esattamente quanto siano effettivamente le spese per la regolarizzazione, che potrebbe essere calcolata solo dopo la presentazione di una più completa e pratica Edilizia in sanatoria siitene di applicare al valore distilla un deprezzamento pari al 5% del valore oltre ad una percentuale di deprezzamento di ulteriore 5% per la mancanza del rischio assunto per mancata garanzia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBIcato A BIENTINA (PI) - VIA MARCO POLO 132/E, PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali. In ogni caso, nell'atto di provenienza Notaio D. [REDACTED] del 22/11/1994 si precisa che vengono trasferiti i proporzionali diritti di comproprietà e condominio su tutti gli enti comuni condominiali fra i quali senza derogare delle generalità l'area posta il lato ovest parallelo alla via statale , individuata catastalmente dalla particella 304 subalterno 1, individuata come passo comune con l'altra unità immobiliare. Inoltre, le spese per la manutenzione del passo di accesso comune dalla Via s.s. Sarzanese-Valdera (oggi via Marco Polo) e nonché gli oneri amministrativi all'ANAS , saranno a carico delle parti in misura uguale tra loro.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A BIENTINA (PI) - VIA MARCO POLO 132/E, PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali. In ogni caso, nell'atto di provenienza Notaio Dr. Sergio Napolitano del 22/11/1994 si precisa che vengono trasferiti i proporzionali diritti di comproprietà e condominio su tutti gli enti comuni condominiali fra i quali senza derogare delle generalità l'area posta il lato ovest parallelo alla via statale , individuata catastalmente dalla particella 304 subalterno 1, individuata come passo comune con l'altra unità immobiliare. Inoltre, le spese per la manutenzione del passo di accesso comune dalla Via S.S. Sarzanese-Valdera (oggi via Marco Polo) e nonché gli oneri amministrativi all'ANAS , saranno a carico delle parti in misura uguale tra loro.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Bientina (PI) - via Marco Polo 132/E, piano T
La piena proprietà di fondo commerciale posta al piano terra, quale porzione di maggior fabbricato promiscuo (commerciale/artigianale-industriale) sito in Comune di Bientina, Via Marco Polo, n.132/E

composto da: ingresso in ampio vano ad uso negozio tramite due ampie aperture sul fronte sud, n. 2 uffici, un ampio ripostiglio, antibagno e w.c., tutto per una superficie (v/p) di convenzionali arrotondati circa 250 mq.. Al bene si accede dalla via Marco Polo n.132/E, (già Strada Statale SR439 Sarzanese) tramite area comune (P.304 sub.1), poi mediante accesso carrabile/pedonale apre su area interamente recintata, dalla quale si ha accesso al fondo tramite due ampie porte vetrate . Sono inoltre compresi i proporzionali diritti di comproprietà condominiale sulle parti e impianti comuni per uso legge e consuetudine.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 304, Sub. 7, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 304, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 336.150,00

Tenuto conto di quanto già esposto finora, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato di cui l'u.i. ne costituisce porzione, dello stato di manutenzione, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa applicando alla superficie convenzionale (v/p) il prezzo unitario ottenuto mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti da: dall'O.M.I riferiti al 2° semestre 2020 - residenziale, zona: CENTRALE CAPOLUOGO E ZONA INDUSTRIALE E ARTIGIANALE - Borsino Immobiliare; - dati acquisiti in zona presso tecnici ed agenzie immobiliari locali. * Prezzo unitario medio assunto: 1.300 €/mq. Al valore di stima trovato viene poi apportata una riduzione del 5% per tener conto delle spese connesse alla regolarizzazione urbanistico-edilizia e spese tecniche e una riduzione del 5% per la modalità di alienazione dei beni e la conseguente assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Bientina (PI) - via Marco Polo 132/E, piano T

La piena proprietà di capannone artigianale posto al piano terra, quale porzione di maggior fabbricato promiscuo (commerciale/artigianale) sito in Comune di Bientina, Via Marco Polo, n.132/E composto da: ingresso in ampio locale magazzino, con annesso un ampio ripostiglio, antibagno e 2 w.c. finestrati lato est, lungo disimpegno che apre su altro laboratorio senza finestre, un ripostiglio, archivio, 4 uffici, altro archivio, ripostiglio, antibagno e altri 2 w.c. non dotati di finestre. Al bene si accede dalla via Marco Polo n.132/E, (già Strada Statale SR439 Sarzanese) tramite area comune (Particella 304 sub.1), e successivamente mediante accesso carrabile/pedonale che apre su area interamente recintata (a comune con il bene descritto con il nr. 1) si ha accesso al tramite ampia apertura carrabile in ferro ad apertura scorrevole. Sono inoltre compresi i proporzionali diritti di comproprietà condominiale sulle parti e impianti comuni per uso legge e consuetudine. (vedasi allegato doc. nr. 2- documentazione fotografica beni nr.1 e nr.2 e beni comuni).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 304, Sub. 8, Categoria D7 al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 304, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 369.900,00

Tenuto conto di quanto già esposto finora, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato di cui l'u.i. ne costituisce porzione, dello stato di manutenzione, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa applicando alla superficie convenzionale (v/p) il prezzo unitario ottenuto mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti da: dall'O.M.I riferiti al 2° semestre 2020 - residenziale, zona: CENTRALE CAPOLUOGO E ZONA INDUSTRIALE E ARTIGIANALE - Borsino Immobiliare; - dati acquisiti in zona presso tecnici ed agenzie immobiliari locali. * Prezzo unitario medio assunto: 1.300 €/mq. Al valore di stima trovato viene poi apportata una riduzione del 5% per tener conto delle spese connesse alla regolarizzazione urbanistico-edilizia, strutturale e spese tecniche e una riduzione del 5% per la modalità di alienazione dei beni e la conseguente assenza di garanzia per vizi del bene venduto. (vedasi allegato doc. 13- quotazioni immobiliari).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale Bientina (PI) - via Marco Polo 132/E, piano T	249,00 mq	1.350,00 €/mq	€ 336.150,00	100,00%	€ 336.150,00
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale Bientina (PI) - via Marco Polo 132/E, piano T	739,80 mq	500,00 €/mq	€ 369.900,00	100,00%	€ 369.900,00
				Valore di stima:	€ 706.050,00

Valore di stima: € 705.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
deprezzamento per rendere commerciabile il bene	10,00	%

Valore finale di stima: € 564.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In data odierna invia la presente perizia tecnico-estimativa ed i relativi allegati al curatore fallimentare tramite pec di cui si allega la prova dell'avvenuta consegna. (vedasi allegato doc. n.12)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

Pisa, li 28/02/2022

Il C.T.U.

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - racc.ar. Curatore fallimentare
- ✓ N° 2 Altri allegati - documentazione fotografica bene nr.1 e nr.2 e beni comuni
- ✓ N° 3 Altri allegati - trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificato ipotecario al ventennio
- ✓ N° 5 Altri allegati - Certificati catastali al ventennio
- ✓ N° 6 Altri allegati - estratto di mappa catasto terreni
- ✓ N° 7 Altri allegati - copia Verbale assemblea straordinaria con cambio sede legale
- ✓ N° 8 Altri allegati - Bene nr. 1: planimetria catastale, elaborato planimetrico ed elenco subalterni in atti e precedenti
- ✓ N° 9 Altri allegati - Bene nr.2: planimetria catastale, elaborato planimetrico ed elenco subalterni in atti e precedenti
- ✓ N° 10 Altri allegati - Istanza e risposta accesso agli atti Agenzia Entrate
- ✓ N° 11 Altri allegati - Titoli edilizi e allegati
- ✓ N° 12 Altri allegati - ricevuta pec di avvenuta consegna perizia e allegati al Curatore Fallimentare
- ✓ Altri allegati - perizia privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Bientina (PI) - via Marco Polo 132/E, piano T
La piena proprietà di fondo commerciale posta al piano terra, quale porzione di maggior fabbricato promiscuo (commerciale/artigianale-industriale) sito in Comune di Bientina, Via Marco Polo, n.132/E composto da: ingresso in ampio vano ad uso negozio tramite due ampie aperture sul fronte sud, n. 2 uffici, un ampio ripostiglio, antibagno e w.c., tutto per una superficie (v/p) di convenzionali arrotondati circa 250 mq.. Al bene si accede dalla via Marco Polo n.132/E, (già Strada Statale SR439 Sarzanese) tramite area comune (P.304 sub.1), poi mediante accesso carrabile/pedonale apre su area interamente recintata, dalla quale si ha accesso al fondo tramite due ampie porte vetrate . Sono inoltre compresi i proporzionali diritti di comproprietà condominiale sulle parti e impianti comuni per uso legge e consuetudine.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 304, Sub. 7, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 304,
Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Bientina (PI) - via Marco Polo 132/E, piano T
La piena proprietà di capannone artigianale posto al piano terra, quale porzione di maggior fabbricato promiscuo (commerciale/artigianale) sito in Comune di Bientina, Via Marco Polo, n.132/E composto da: ingresso in ampio locale magazzino, con annesso un ampio ripostiglio, antibagno e 2 w.c finestrati lato est, lungo disimpegno che apre su altro laboratorio senza finestre, un ripostiglio, archivio, 4 uffici, altro archivio, ripostiglio, antibagno e altri 2 w.c non dotati di finestre. Al bene si accede dalla via Marco Polo n.132/E, (già Strada Statale SR439 Sarzanese) tramite area comune (Particella 304 sub.1), e successivamente mediante accesso carrabile/pedonale che apre su area interamente recintata (a comune con il bene descritto con il nr. 1) si ha accesso al tramite ampia apertura carrabile in ferro ad apertura scorrevole. Sono inoltre compresi i proporzionali diritti di comproprietà condominiale sulle parti e impianti comuni per uso legge e consuetudine. (vedasi allegato doc. nr. 2- documentazione fotografica beni nr.1 e nr.2 e beni comuni).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 304, Sub. 8, Categoria D7 al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 304,
Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 564.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 37/2021 - DATA PORT SRL IN LIQUIDAZIONE

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 564.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato commerciale			
Ubicazione:	Bientina (PI) - via Marco Polo 132/E, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 304, Sub. 7, Categoria C1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 304, Qualità ENTE URBANO	Superficie	249,00 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo il bene era libero da persone ma non da cose, in ordinario stato di manutenzione ad eccezione del wc. dove nel pavimento riaffiorano segni di umidità ascendente non potendo verificarne le cause si ritiene possano essere dovute ad una perdita di acqua o degli scarichi .		
Descrizione:	La piena proprietà di fondo commerciale posta al piano terra, quale porzione di maggior fabbricato promiscuo (commerciale/artigianale-industriale) sito in Comune di Bientina, Via Marco Polo, n.132/E composto da: ingresso in ampio vano ad uso negozio tramite due ampie aperture sul fronte sud, n. 2 uffici, un ampio ripostiglio, antibagno e w.c., tutto per una superficie (v/p) di convenzionali arrotondati circa 250 mq.. Al bene si accede dalla via Marco Polo n.132/E, (già Strada Statale SR439 Sarzanese) tramite area comune (P.304 sub.1), poi mediante accesso carrabile/pedonale apre su area interamente recintata, dalla quale si ha accesso al fondo tramite due ampie porte vetrate . Sono inoltre compresi i proporzionali diritti di comproprietà condominiale sulle parti e impianti comuni per uso legge e consuetudine.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	Bientina (PI) - via Marco Polo 132/E, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 304, Sub. 8, Categoria D7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 304, Qualità ENTE URBANO	Superficie	739,80 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo il bene era libero da persone ma non da cose, in ordinario stato di manutenzione. si precisa che sul tamponamento che divide il laboratori e l'altra unità immobiliare a nord del bene, risulta presente una vasta crepa (si presume un probabile assestamento delle travi di fondazione).		
Descrizione:	La piena proprietà di capannone artigianale posto al piano terra, quale porzione di maggior fabbricato promiscuo (commerciale/artigianale) sito in Comune di Bientina, Via Marco Polo, n.132/E composto da: ingresso in ampio locale magazzino, con annesso un ampio ripostiglio, antibagno e 2 w.c. finestrati lato est, lungo disimpegno che apre su altro laboratorio senza finestrate, un ripostiglio, archivio, 4 uffici, altro archivio, ripostiglio, antibagno e altri 2 w.c. non dotati di finestrate. Al bene si accede dalla via Marco Polo n.132/E, (già Strada Statale SR439 Sarzanese) tramite area comune (Particella 304 sub.1), e successivamente mediante accesso carrabile/pedonale che apre su area interamente recintata (a comune		

	con il bene descritto con il nr. 1) si ha accesso al tramite ampia apertura carrabile in ferro ad apertura scorrevole. Sono inoltre compresi i proporzionali diritti di comproprietà condominiale sulle parti e impianti comuni per uso legge e consuetudine. (vedasi allegato doc. nr. 2- documentazione fotografica beni nr.1 e nr.2 e beni comuni).
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero