
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Pardi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 104/2025 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: ***

***, ***

*** _ ***

contro

Codice fiscale: ***

Codice fiscale: ***

SOM***

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via dello Zarellone 14, piano T- 1 °.....	4
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Bientina (PI) - Via dello Zarellone 14, piano T- 1 °	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via dello Zarellone 14, piano T- 1 °	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Bientina (PI) - Via dello Zarellone 14, piano T- 1 °	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via dello Zarellone 14, piano T- 1 °	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Bientina (PI) - Via dello Zarellone 14, piano T- 1 °	6
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via dello Zarellone 14, piano T- 1 °	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Bientina (PI) - Via dello Zarellone 14, piano T- 1 °	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via dello Zarellone 14, piano T- 1 °	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Bientina (PI) - Via dello Zarellone 14, piano T- 1 °	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via dello Zarellone 14, piano T- 1 °	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Bientina (PI) - Via dello Zarellone 14, piano T- 1 °	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via dello Zarellone 14, piano T- 1 °	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Bientina (PI) - Via dello Zarellone 14, piano T- 1 °	8
Precisazioni	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via dello Zarellone 14, piano T- 1 °	8
Patti	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via dello Zarellone 14, piano T- 1 °	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Bientina (PI) - Via dello Zarellone 14, piano T- 1 °	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via dello Zarellone 14, piano T- 1 °	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Bientina (PI) - Via dello Zarellone 14, piano T- 1 °	9

Parti Comuni.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via dello Zarellone 14, piano T- 1 °.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via dello Zarellone 14, piano T- 1 °.....	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Bientina (PI) - Via dello Zarellone 14, piano T- 1 °.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via dello Zarellone 14, piano T- 1 °.....	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Bientina (PI) - Via dello Zarellone 14, piano T- 1 °.....	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via dello Zarellone 14, piano T- 1 °.....	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Bientina (PI) - Via dello Zarellone 14, piano T- 1 °.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via dello Zarellone 14, piano T- 1 °.....	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Bientina (PI) - Via dello Zarellone 14, piano T- 1 °.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via dello Zarellone 14, piano T- 1 °.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Bientina (PI) - Via dello Zarellone 14, piano T- 1 °.....	14
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via dello Zarellone 14, piano T- 1 °.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via dello Zarellone 14, piano T- 1 °.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto Unico	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 104/2025 del R.G.E.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto Unico	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via dello Zarellone 14, piano T- 1 °.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Bientina (PI) - Via dello Zarellone 14, piano T- 1 °.....	Errore. Il segnalibro non è definito.

INCARICO

All'udienza del 14/08/2025, il sottoscritto Dott. Agr. Pardi Francesco, con studio ***, email ***, PEC ***, Tel. ***, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/12/2025 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 Bientina (PI) - Via dello Zarellone 14, piano T- 1 ° (Coord. Geografiche: 43°41'53.85" N - 10°38'31.68" E)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Bientina (PI) - Via dello Zarellone 14, piano T- 1 ° (Coord. Geografiche: 43°41'53.85" N - 10°38'31.68" E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA DELLO ZARELLONE 14, PIANO T- 1 °

In Comune di Bientina (PI), frazione Santa Colomba, via dello Zarellone 14, porzione di un maggior fabbricato condominiale, costituita da un appartamento per civile abitazione, posto al piano terra o piano rialzato, con accesso indipendente dalla suddetta via, tramite il resede esclusivo di cui appresso, su cui insiste una scala esterna. L'unità immobiliare comprende ingresso, pranzo con cucinotto, soggiorno, disimpegno, tre camere, due bagni, un ripostiglio e tre terrazzi, di cui due ubicati sul lato ovest e uno ubicato sul lato sud, costituente il ripiano di arrivo della predetta scala, ed un resede di pertinenza urbana, esclusiva, sul lato ovest. Il tutto è corredato da altro resede di pertinenza urbana esclusiva ad uso giardino ubicato sul lato sud, attestante la via dello Zarellone, su cui insiste la scala di accesso all'abitazione, tramite il quale si accede all'unità immobiliare in esame.

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 - MAGAZZINO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA DELLO ZARELLONE 14, PIANO T- 1 °

In Comune di Bientina (PI), frazione Santa Colomba, via dello Zarellone 14, sul lato sud un locale ad uso deposito-magazzino posto al piano seminterrato, parte di un complesso di fabbricati di maggior consistenza, con annesso resede esclusivo che rappresenta l'ingresso.

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 Bientina (PI) - Via dello Zarellone 14, piano T- 1 °
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Bientina (PI) - Via dello Zarellone 14, piano T- 1 °

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA DELLO ZARELLONE 14, PIANO T- 1 °

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA DELLO ZARELLONE 14, PIANO T- 1 °

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA DELLO ZARELLONE 14, PIANO T- 1 °

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

- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ***
- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ***

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA DELLO ZARELLONE 14, PIANO T- 1 °

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

- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ***
- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ***

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA DELLO ZARELLONE 14, PIANO T- 1 °

Via dello Zarellone, su due lati, *** o suoi danti causa, s.s.a.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA DELLO ZARELLONE 14, PIANO T- 1 °

Via dello Zarellone, sub 13, sub 12, s.s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA DELLO ZARELLONE 14, PIANO T- 1 °

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	102,00 mq	106,00 mq	1	106,00 mq	2,84 m	T o piano rialzato
Terrazza	13,00 mq	14,50 mq	0,25	3,63 mq	0,00 m	T o piano

						rialzato
Balcone scoperto	6,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	0,00 m	1 ° - rialzato
Giardino	275,00 mq	280,00 mq	0,18	50,40 mq	0,00 m	T
Veranda	10,80 mq	12,00 mq	0,35	4,20 mq	0,00 m	T o piano rialzato
Totale superficie convenzionale:				165,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				165,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA DELLO ZARELLONE 14, PIANO T- 1 °

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	65,00 mq	66,00 mq	0,33	21,78 mq	2,70 m	S 1
Totale superficie convenzionale:				21,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,78 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA DELLO ZARELLONE 14, PIANO T- 1 °

La particella 314 sub 12 risulta in atti dal 6/ 02 / 2006 per frazionamento e fusione , pratica . PI 0014002, originata dai subb 1, 9, 10 soppressi con la pratica di cui sopra.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA DELLO ZARELLONE 14, PIANO T- 1 °

La particella 314 sub 4 risulta come tale in atti dal 9 . 06. 1995

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA DELLO ZARELLONE 14, PIANO T- 1 °

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	314	12		A2	2	8,5 vani catastali	148 mq	1141,37 €	S1 - 1 °	
	27	314	13		EU					S 1	

Corrispondenza catastale

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

La particella 314 sub 13, Ente Urbano, è di fatto un "bene comune non censibile", CORTE A COMUNE, B.C.N.C. A SERVIZIO DEI SUB 4 E 12

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA DELLO ZARELLONE 14, PIANO T- 1 °

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	314	4		C2	1	65 mq	66 mq	104,07 €	S 1	

Corrispondenza catastale

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

La particella 314 sub 13, Ente Urbano, è di fatto un "bene comune non censibile", CORTE A COMUNE, B.C.N.C. A SERVIZIO DEI SUB 4 E 12

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA DELLO ZARELLONE 14, PIANO T- 1 °

niente altro da precisare oltre quanto già descritto

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA DELLO ZARELLONE 14, PIANO T- 1 °

Non sono emersi patti particolari

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA DELLO ZARELLONE 14, PIANO T- 1 °

Non sono emersi patti particolari

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA DELLO ZARELLONE 14, PIANO T- 1 °

Lo stato conservativo è buono.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA DELLO ZARELLONE 14, PIANO T- 1 °

Lo stato conservativo è mediocre.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA DELLO ZARELLONE 14, PIANO T- 1 °

Non vi sono parti a comune

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA DELLO ZARELLONE 14, PIANO T- 1 °

-Si segnala atto pubblico notarile di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio Dell'antico Giulio del 6 aprile 2006 repertorio n. 133807/13105 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pisa in data 7 aprile 2006 al numero di registro generale 7999 e numero di registro particolare 4692 da ***** nata a ***in data ***C.F. *** e *** *** nato a *** in data ***C.F. *** a favore *** ***nato a ***in data ***C.F. ***in merito a passo pedonale e carrabile dell'immobile Bientina Foglio 27 Particella 314 Subalterno 13 (fondo servente).In particolare la parte venditrice si riserva su una striscia di terreno di mt 3 , lungo il confine sud del F 27, la servitù di passo pedonale e carrabile per l'accesso alla residua limitrofa sua proprietà, rappresentata dalla particella 314 subb. 8 , 3 e 5. la suddetta servitù rimarrà fino a quando non verrà creato, richiesti i relativi permessi a cura e spese della parte acquirente (***** e *** ***) che ne assume l'obbligo e l'onere, un nuovo accesso dalla via pubblica , che dovrà essere ricavato all'interno del terreno della parte venditrice , rappresentato al catasto terreni nel foglio 27 dalla particella 37. Tale percorso sarà costituito da una strada inghiaata della larghezza di mt lineari 3, attestante il lato sud del resede esclusivo in contratto (part 314 sub 13) per tutta la sua lunghezza fino a raggiungere il resede (particella 314 sub 8) della porzione di fabbricato di

residua proprietà del venditore .

-si segnala inoltre che nel resede sub 13 della particella 314 è ubicata fossa biologica imhoff che oltre a servire il fabbricato in esame è a servizio anche di due fabbricati di civile abitazione , di altra proprietà, ubicati al piano primo e secondo del fabbricato di cui fa parte l'appartamento in esame.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA DELLO ZARELLONE 14, PIANO T- 1 °

-Si segnala atto pubblico notarile di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio Dell'antico Giulio del 6 aprile 2006 repertorio n. 133807/13105 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pisa in data 7 aprile 2006 al numero di registro generale 7999 e numero di registro particolare 4692 da ***** nata a ***in data ***C.F. *** e *** *** nato a *** in data ***C.F. *** a favore *** ***nato a ***in data ***C.F. ***in merito a passo pedonale e carrabile dell'immobile Bientina Foglio 27 Particella 314 Subalterno 13 (fondo servente) .In particolare la parte venditrice si riserva su una striscia di terreno di mt 3 , lungo il confine sud del F 27, la servitù di passo pedonale e carrabile per l'accesso alla residua limitrofa sua proprietà, rappresentata dalla particella 314 subb. 8 , 3 e 5. la suddetta servitù rimarrà fino a quando non verrà creato, richiesti i relativi permessi a cura e spese della parte acquirente (***** e *** ***) che ne assume l'obbligo e l'onere, un nuovo accesso dalla via pubblica , che dovrà essere ricavato all'interno del terreno della parte venditrice , rappresentato al catasto terreni nel foglio 27 dalla particella 37. Tale percorso sarà costituito da una strada inghiaata della larghezza di mt lineari 3, attestante il lato sud del resede esclusivo in contratto (part 314 sub 13) per tutta la sua lunghezza fino a raggiungere il resede (particella 314 sub 8) della porzione di fabbricato di residua proprietà del venditore .

-si segnala inoltre che nel resede sub 13 della particella 314 è ubicata fossa biologica imhoff che oltre a servire il fabbricato in esame è a servizio anche di due fabbricati di civile abitazione , di altra proprietà, ubicati al piano primo e secondo del fabbricato di cui fa parte l'appartamento in esame.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA DELLO ZARELLONE 14, PIANO T- 1 °

Struttura portante :

il fabbricato ha struttura portante in calcestruzzo armato e tamponatura in laterizio;

pavimenti e rivestimenti i ceramica;

impianti di riscaldamento ed elettrico sottotraccia, ma va precisato che non è attivato il riscaldamento con caldaia a gas; il riscaldamento avviene con stufe a pellet e caminetto;

infissi interni in legno con persiane verniciate esterne;

il resede sul lato est, di fatto è un terrazzo, è pavimentato con mattonelle in ceramica e delimitato da muretto intonacato, ma non è accessibile , di fatto è intercluso; l'accesso potrebbe avvenire dalla camera sul lato est ma occorre predisporre specifica autorizzazione essendo reaizzata attualmente ua finestra anzicè una porta;

i due terrazzi sul lato ovest di identica superficie , sono protetti da ringhiera metallica verniciata, con mattonelle in ceramica.

Finiture e impianti :

i paramenti murari all'interno e all'esterno sono finiti ad intonaco civile tinteggiato;

la scala di accesso ha struttura i c. armato con gradini in travertino;

il resede esterno è delimitato da muretto alto mediamente cm 50 , con rete metallica di recinzione; è parzialmente lastricato con lastre di cemento ed è i mediocri condizioni di manutenzione;

nel corso del sopralluogo si è evidenziato che complessivamente l'immobile ad uso abitazione è in buone

condizioni di manutenzione.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA DELLO ZARELLONE 14, PIANO T- 1 °

Il locale magazzino, è posto al piano terra se riferito al sub 13 o seminterrato rispetto al piano stradale della via di accesso , via Zarellone.

E' stato ricavato dalla soprastante via a mezzo di sbancamento con muro in c. a.

Non ci sono impianti, la pavimentazione è in cemento , il solaio in laterizio armato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA DELLO ZARELLONE 14, PIANO T- 1 °

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA DELLO ZARELLONE 14, PIANO T- 1 °

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il magazzino è occupato dagli esecutati

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA DELLO ZARELLONE 14, PIANO T- 1 °

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/04/2006 al 19/01/1973	*** ***, n. a ***il ***, c. f. ***, pieno proprietario Codice Fiscale/P.IVA: ***	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Galeazzo Martini	21/12/1972	141137	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pisa	19/01/1973	1526	1383
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 24/06/2025 al 07/04/2006	***** n. a *** il *** c.f.***, proprietaria per 1 / 2 ***** n. a *** il ***, c.f. ***, proprietario per 1 / 2 Codice Fiscale/P.IVA: ***	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giulio Dell'Antico	06/04/2006	133807	13105
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pisa	07/04/2006	7998	4691
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA DELLO ZARELLONE 14, PIANO T- 1 °

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/04/2006 al 19/01/1973	*** ***, n. a ***il ***, c. f. ***, pieno proprietario Codice Fiscale/P.IVA: ***	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Galeazzo Martini	21/12/1972	141137	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pisa	19/01/1973	1526	1383
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/06/2025 al 07/04/2006	***** n. a *** c.f.***, proprietaria per 1 / 2 ***** n. a *** il ***cf. ***, proprietario per 1 /	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	2 Codice Fiscale/P.IVA: ***	notaio Giulio Dell'Antico	06/04/2006	133807	13105	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Ufficio provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pisa	07/04/2006	7998	4691	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA DELLO ZARELLONE 14, PIANO T- 1 °

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di P aggiornate al 24/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Pisa ufficio Pubblicità Immobiliare il 07/04/2006
Reg. gen. 8000 - Reg. part. 1625
Quota: 100 /100
Importo: € 200.000,00
A favore ***
Contro *****, *****
Capitale: € 100.000,00
Rogante: notaio Giulio Dell'Antico
- **Ipoteca legale** derivante da atto ***
Iscritto a Pisa il 31/03/2008
Reg. gen. 7131 - Reg. part. 1270
Quota: 100 / 100
Importo: € 101.972,92
A favore di ***

Contro *****, *****

Capitale: € 50.986,46

- **ipoteca legale** derivante da atto ***

Iscritto a Pisa il 07/04/2009

Reg. gen. 6841 - Reg. part. 1236

Quota: 100 /100

Importo: € 34.264,14

A favore di ***

Capitale: € 17.132,07

Rogante: ***

Data: 06/04/2009

N° repertorio: 335

N° raccolta: 2009

- **ipoteca legale** derivante da atto *** art 77, dpr 602 /73

Iscritto a ufficio pubblicità immobiliare Pisa il 03/10/2012

Reg. gen. 15226 - Reg. part. 2169

Quota: 100 / 100

Importo: € 209.407,44

A favore di *** ***Contro *****, *****

Capitale: € 104.703,72

Rogante: *** ***

Data: 27/09/2012

N° repertorio: 47

N° raccolta: 8712

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Ufficio di Pubblicità immobiliare Pisa il 24/06/2025

Reg. gen. 12877 - Reg. part. 9132

Quota: 100 / 100

A favore di ***

Contro *****, *****

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA DELLO ZARELLONE 14, PIANO T- 1 °

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di P aggiornate al 24/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Pisa ufficio Pubblicità Immobiliare il 07/04/2006

Reg. gen. 8000 - Reg. part. 1625

Quota: 100 /100

Importo: € 200.000,00

A favore di ***

Contro *****, *****

Capitale: € 100.000,00

Rogante: notaio Giulio Dell'Antico

- **ipoteca legale** derivante da atto ***

Iscritto a Pisa il 31/03/2008

Reg. gen. 7131 - Reg. part. 1270

Quota: 100 / 100

Importo: € 101.972,92

A favore di ***

Contro *****, *****

Capitale: € 50.986,46

- **ipoteca legale** derivante da atto ***

Iscritto a Pisa il 07/04/2009

Reg. gen. 6841 - Reg. part. 1236

Quota: 100 / 100

Importo: € 34.264,14

A favore di ***

Capitale: € 17.132,07

Rogante: ***

Data: 06/04/2009

N° repertorio: 335

N° raccolta: 2009

- **ipoteca legale** derivante da atto *** art 77, dpr 602 /73

Iscritto a ufficio pubblicità immobiliare Pisa il 03/10/2012

Reg. gen. 15226 - Reg. part. 2169

Quota: 100 / 100

Importo: € 209.407,44

A favore di *** ***

Contro *****, *****

Capitale: € 104.703,72

Rogante: *** ***

Data: 27/09/2012

N° repertorio: 47

N° raccolta: 8712

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Ufficio di Pubblicità immobiliare Pisa il 24/06/2025

Reg. gen. 12877 - Reg. part. 9132

Quota: 100 / 100

A favore di ***

Contro *****, *****

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA DELLO ZARELLONE 14, PIANO T- 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.

l'immobile risulta regolare ai sensi della normativa edilizia vigente ; fu realizzato con permesso di costruzione del 20.gennaio 1973 pratica edilizia n137 / 19722 prot 39571

Per alcuni lavori non autorizzati fu concessa concessione in sanatoria il 21.03.2006, pratica edilizia n 589/1936

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

E' stata rilevata una difformità fra il progetto e lo stato dei luoghi : dalla camera ubicata sul lato est non è possibile accedere al resede-terrazzo; nel progetto è indicata una porta che in effetti è una finestra . é possibile sistemare tale difformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA DELLO ZARELLONE 14, PIANO T- 1 °

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

-si segnala inoltre che nel resede sub 13 della particella 314 è ubicata fossa biologica imhoff che oltre a servire il fabbricato in esame è a servizio anche di due fabbricati di civile abitazione , di altra proprietà, ubicati al piano primo e secondo del fabbricato di cui fa parte l'appartamento in esame.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Sono stati identificati due beni oggetto della presete procedura in quanto difformi per tipologia, destinazione e caratteristiche, ma riuniti in unico lotto in quanto ricompresi in un'unica area a comune.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bientina (PI) - Via dello Zarellone 14, piano T- 1 °

In Comune di Bientina (PI), frazione Santa Colomba, via dello Zarellone 14, porzione di un maggior fabbricato condominiale, costituita da un appartamento per civile abitazione, posto al piano terra o piano rialzato, con accesso indipendente dalla suddetta via, tramite il resede esclusivo di cui appresso, su cui insiste una scala esterna. L'unità immobiliare comprende ingresso, pranzo con cucinotto, soggiorno, disimpegno, tre camere, due bagni, un ripostiglio e tre terrazzi, di cui due ubicati sul lato ovest e uno ubicato sul lato sud, costituente il ripiano di arrivo della predetta scala, ed un resede di pertinenza urbana, esclusiva, sul lato ovest. Il tutto è corredato da altro resede di pertinenza urbana esclusiva ad uso giardino ubicato sul lato sud, attestante la via dello Zarellone, su cui insiste la scala di accesso all'abitazione, tramite il quale si accede all'unità immobiliare in esame.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 314, Sub. 12, Categoria A2 - Fg. 27, Part. 314, Sub. 13, Categoria EU

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

Valore di stima del bene: € 190.545,04

Il bene viene stimato nello stato di fatto in cui attualmente si trova con il metodo di stima sintetico comparativo, mediante l'acquisizione dei dati tecnici rilevati durante il sopralluogo ed in considerazione degli attuali valori di mercato della zona in cui è ubicato l'immobile e dei valori OMI. Quindi il valore finale discende da un'analisi comparativa di beni analoghi presenti sul mercato immobiliare locale, in particolare da una media tra varie pubblicazioni di annunci di vendita presso agenzie immobiliari della zona di beni analoghi a quelli in oggetto, nonché da indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Naturalmente il valore così determinato tiene conto delle varie caratteristiche del bene (sia intrinseche che estrinseche), oltre che di fattori che possono determinare un incremento o un deprezzamento del bene, come la posizione, la panoramicità, la vicinanza a servizi, la condizione manutentiva del bene, lo stato di occupazione e la presenza di particolari vincoli di natura varia. Si procede comunque con una stima a corpo e non a misura: le operazioni di calcolo hanno significato puramente indicativo, poiché il valore finale è mutato da considerazioni complesse e compensative di tutte le osservazioni rilevate. Per quanto riguarda il calcolo delle superfici lorde dell'immobile, questo avviene sulla base del rilievo metrico eseguito durante il sopralluogo. La consistenza del bene è espressa sulla base della superficie commerciale, pari alla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali. Si riportano i valori OMI, relativi al I semestre del 2025: Comune di BIENTINA, Fascia/zona Suburbana/QUATTRO STRADE, SANTA COLOMBA, Codice di zona: E1 Microzona catastale n.: 1, Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale € 1.100,00 - 1.300,00 €/mq. Si ritiene di incrementare tale valore massimo, per lo stato di manutenzione, per l'area a corredo, fino ad € 1.500 /mq. Il prodotto del valore unitario per la superficie convenzionale finale fornisce un valore complessivo del bene pari a € 248.970,00. Considerando infine la tipologia di vendita (a mezzo di asta), si ritiene necessario effettuare un deprezzamento del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e per la importante servitù di passo presente un ulteriore deprezzamento del 15%, per cui si avrà un valore finale a mq, abbattuto a € 1148 che attribuisce all'immobile un valore di € 190.545,00.
- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Bientina (PI) - Via dello Zarellone 14, piano T- 1 °

In Comune di Bientina (PI), frazione Santa Colomba, via dello Zarellone 14, sul lato sud un locale ad uso deposito-magazzino posto al piano seminterrato, parte di un complesso di fabbricati di maggior consistenza, con annesso resede esclusivo che rappresenta l'ingresso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 314, Sub. 4, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 8.712,00

Il bene viene stimato nello stato di fatto in cui attualmente si trova con il metodo di stima sintetico comparativo, mediante l'acquisizione dei dati tecnici rilevati durante il sopralluogo ed in considerazione

degli attuali valori di mercato della zona in cui e` ubicato l'immobile e dei valori OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bientina (PI) - Via dello Zarellone 14, piano T- 1 °	165,98 mq	1.148,00 €/mq	€ 190.545,04	100,00%	€ 190.545,04
Bene N° 2 - Magazzino Bientina (PI) - Via dello Zarellone 14, piano T- 1 °	21,78 mq	400,00 €/mq	€ 8.712,00	100,00%	€ 8.712,00
				Valore di stima:	€ 199.257,04

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 Giuliano Terme, li 09/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Pardi Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - bene 1 corridoio (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ N° 1 Foto - bene 1 soggiorno (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ N° 1 Foto - bene 1 - un bagno (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ N° 1 Foto - bene 1 prospetto principale - lato sud (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - bene 2 planimetria (Aggiornamento al 18/08/2025)
- ✓ N° 1 Foto - bee 2 - magazzino (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificazione notarile (Aggiornamento al 24/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - elaborato planimetrico (Aggiornamento al 21/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - elenco subalterni (Aggiornamento al 21/12/2025)

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - storica sub 13 (Aggiornamento al 21/12/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - mappa catastale (Aggiornamento al 24/06/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - compravendita (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - bene n 1 - planimetria (Aggiornamento al 18/08/2025)
- ✓ N° 1 Foto - resede intercluso - lato est (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - storica 27 sub 12 (Aggiornamento al 18/08/2025)
- ✓ N° 1 Foto - sub 13 - servitù di passo (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ N° 1 Foto - 2 terrazzi lato ovest (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - trascrizione servitù di passo (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - FG 27 part 314 sub 4 (Aggiornamento al 24/06/2025)