

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Agonigi Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 138/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	17
Premessa	17
Lotto 1	19
Descrizione	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028	20
Completezza documentazione ex art. 567	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028	21
Titolarità	21
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028	21
Confini	21
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028	21
Consistenza	22
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028	22
Cronistoria Dati Catastali	22
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028	23
Dati Catastali	23
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028	24
Stato conservativo	24
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028	24
Parti Comuni	24
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028	25
Caratteristiche costruttive prevalenti	25

Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028.....	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028.....	25
Stato di occupazione.....	26
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028.....	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028.....	26
Provenienze Ventennali.....	26
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028.....	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028.....	27
Formalità pregiudizievoli.....	27
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028.....	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028.....	28
Normativa urbanistica.....	30
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028.....	30
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028.....	30
Regolarità edilizia.....	30
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028.....	30
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028.....	31
Lotto 2.....	32
Descrizione.....	33
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	33
Bene N° 4 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	33
Completezza documentazione ex art. 567.....	33
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	33
Bene N° 4 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	33
Titolarità.....	34
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	34
Bene N° 4 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	34
Confini.....	34
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	34
Bene N° 4 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	34
Consistenza.....	34
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	35



Bene N° 4 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	35
Cronistoria Dati Catastali	35
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	35
Bene N° 4 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	36
Dati Catastali.....	36
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	36
Bene N° 4 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	37
Stato conservativo	37
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	37
Bene N° 4 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	37
Parti Comuni.....	37
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	37
Bene N° 4 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	38
Bene N° 4 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	38
Stato di occupazione.....	38
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	38
Bene N° 4 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	39
Provenienze Ventennali.....	39
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	39
Bene N° 4 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	40
Formalità pregiudizievoli.....	40
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	40
Bene N° 4 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	41
Normativa urbanistica.....	43
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	43
Bene N° 4 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	43
Regolarità edilizia.....	43
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	43
Bene N° 4 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	44
Lotto 3	45

Descrizione	46
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T - 2.	46
Bene N° 6 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T	46
Completezza documentazione ex art. 567	46
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T - 2.	46
Bene N° 6 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T	47
Titolarità	47
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T - 2.	47
Bene N° 6 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T	47
Confini	47
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T - 2.	47
Bene N° 6 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T	48
Consistenza	48
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T - 2.	48
Bene N° 6 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T	48
Cronistoria Dati Catastali	48
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T - 2.	49
Bene N° 6 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T	49
Dati Catastali	50
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T - 2.	50
Bene N° 6 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T	50
Stato conservativo	50
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T - 2.	50
Bene N° 6 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T	51
Parti Comuni	51
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T - 2.	51
Bene N° 6 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T	51
Caratteristiche costruttive prevalenti	51
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T - 2.	51
Bene N° 6 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T	52
Stato di occupazione	52
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T - 2.	52

Bene N° 6 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T	52
Provenienze Ventennali	52
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T - 2. 52	
Bene N° 6 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T	53
Formalità pregiudizievoli	54
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T - 2. 54	
Bene N° 6 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T	55
Normativa urbanistica	56
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T - 2. 56	
Bene N° 6 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T	56
Regolarità edilizia	57
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T - 2. 57	
Bene N° 6 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T	57
Lotto 4	59
Descrizione	60
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 2	60
Bene N° 8 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T	60
Completezza documentazione ex art. 567	60
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 2	60
Bene N° 8 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T	60
Titolarità	61
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 2	61
Bene N° 8 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T	61
Confini	61
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 2	61
Bene N° 8 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T	61
Consistenza	62
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 2	62
Bene N° 8 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T	62
Cronistoria Dati Catastali	62
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 2	62
Bene N° 8 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T	63

Dati Catastali.....	63
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 2	64
Bene N° 8 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T	64
Stato conservativo	64
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 2	64
Bene N° 8 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T	64
Parti Comuni	64
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 2	65
Bene N° 8 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T	65
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	65
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 2	65
Bene N° 8 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T	65
Stato di occupazione.....	66
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 2	66
Bene N° 8 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T	66
Provenienze Ventennali.....	66
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 2	66
Bene N° 8 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T	67
Formalità pregiudizievoli.....	68
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 2	68
Bene N° 8 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T	69
Normativa urbanistica.....	70
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 2	70
Bene N° 8 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T	70
Regolarità edilizia.....	70
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 2	70
Bene N° 8 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T	71
Lotto 5.....	73
Descrizione.....	74
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1	74
Bene N° 10 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	74
Completezza documentazione ex art. 567.....	74

Bene N° 9 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1	74
Bene N° 10 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	74
Titolarità.....	75
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1	75
Bene N° 10 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	75
Confini	75
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1	75
Bene N° 10 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	75
Consistenza	76
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1	76
Bene N° 10 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	76
Cronistoria Dati Catastali	76
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1	76
Bene N° 10 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	77
Dati Catastali.....	77
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1	78
Bene N° 10 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	78
Stato conservativo.....	78
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1	78
Bene N° 10 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	78
Parti Comuni	78
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1	79
Bene N° 10 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	79
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	79
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1	79
Bene N° 10 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	79
Stato di occupazione.....	80
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1	80
Bene N° 10 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	80
Provenienze Ventennali.....	80
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1	80
Bene N° 10 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	81

Formalità pregiudizievoli.....	82
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1	82
Bene N° 10 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	83
Normativa urbanistica.....	84
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1	84
Bene N° 10 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	84
Regolarità edilizia.....	84
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1	84
Bene N° 10 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	85
Lotto 6.....	87
Descrizione.....	88
Bene N° 11 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1 - 2.....	88
Bene N° 12 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	88
Completezza documentazione ex art. 567.....	88
Bene N° 11 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1 - 2.....	88
Bene N° 12 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	89
Titolarità.....	89
Bene N° 11 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1 - 2.....	89
Bene N° 12 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	89
Confini.....	89
Bene N° 11 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1 - 2.....	89
Bene N° 12 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	90
Consistenza	90
Bene N° 11 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1 - 2.....	90
Bene N° 12 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	90
Cronistoria Dati Catastali	90
Bene N° 11 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1 - 2.....	91
Bene N° 12 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	91
Dati Catastali.....	92
Bene N° 11 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1 - 2.....	92
Bene N° 12 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	92
Stato conservativo	92



Bene N° 11 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1 - 2.....	92
Bene N° 12 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	93
Parti Comuni	93
Bene N° 11 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1 - 2.....	93
Bene N° 12 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	93
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	93
Bene N° 11 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1 - 2.....	93
Bene N° 12 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	94
Stato di occupazione.....	94
Bene N° 11 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1 - 2.....	94
Bene N° 12 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	94
Provenienze Ventennali	94
Bene N° 11 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1 - 2.....	94
Bene N° 12 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	95
Formalità pregiudizievoli.....	96
Bene N° 11 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1 - 2.....	96
Bene N° 12 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	97
Normativa urbanistica	98
Bene N° 11 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1 - 2.....	98
Bene N° 12 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	98
Regolarità edilizia	98
Bene N° 11 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1 - 2.....	98
Bene N° 12 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	99
Lotto 7	101
Descrizione	102
Completezza documentazione ex art. 567	102
Titolarità.....	102
Confini	102
Consistenza	102
Cronistoria Dati Catastali	103
Dati Catastali	103
Stato conservativo	104
Parti Comuni	104

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	104
Stato di occupazione.....	104
Bene N° 13 - Posto auto ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T	104
Provenienze Ventennali.....	104
Formalità pregiudizievoli.....	105
Normativa urbanistica.....	106
Regolarità edilizia.....	106
Lotto 8	108
Descrizione.....	109
Completezza documentazione ex art. 567.....	109
Titolarità.....	109
Confini.....	109
Consistenza	109
Cronistoria Dati Catastali	110
Dati Catastali.....	110
Stato conservativo	111
Parti Comuni	111
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	111
Stato di occupazione.....	111
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T	111
Provenienze Ventennali.....	111
Formalità pregiudizievoli.....	112
Normativa urbanistica.....	113
Regolarità edilizia.....	113
Lotto 9	115
Descrizione.....	116
Completezza documentazione ex art. 567.....	116
Titolarità.....	116
Confini	116
Consistenza	116
Cronistoria Dati Catastali	117
Dati Catastali.....	117
Stato conservativo	118
Parti Comuni.....	118
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	118
Stato di occupazione.....	118
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T	118

Provenienze Ventennali.....	118
Formalità pregiudizievoli.....	119
Normativa urbanistica.....	120
Regolarità edilizia.....	120
Lotto 10.....	122
Descrizione.....	123
Completezza documentazione ex art. 567.....	123
Titolarità.....	123
Confini	123
Consistenza	123
Cronistoria Dati Catastali	124
Dati Catastali.....	124
Stato conservativo	125
Parti Comuni	125
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	125
Stato di occupazione.....	125
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	125
Provenienze Ventennali.....	125
Formalità pregiudizievoli.....	126
Normativa urbanistica.....	127
Regolarità edilizia.....	127
Lotto 11.....	129
Descrizione.....	130
Completezza documentazione ex art. 567.....	130
Titolarità.....	130
Confini	130
Consistenza	130
Cronistoria Dati Catastali	131
Dati Catastali.....	131
Stato conservativo	132
Parti Comuni	132
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	132
Stato di occupazione.....	132
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	132
Provenienze Ventennali.....	132
Formalità pregiudizievoli.....	133
Normativa urbanistica.....	134

Regolarità edilizia.....	134
Lotto 12.....	136
Descrizione.....	137
Completezza documentazione ex art. 567.....	137
Titolarità.....	137
Confini.....	137
Consistenza.....	137
Cronistoria Dati Catastali.....	138
Dati Catastali.....	138
Stato conservativo.....	139
Parti Comuni.....	139
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	139
Stato di occupazione.....	139
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	139
Provenienze Ventennali.....	139
Formalità pregiudizievoli.....	140
Normativa urbanistica.....	141
Regolarità edilizia.....	141
Lotto 13.....	143
Descrizione.....	144
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn.3 e 4, 56028, piano T - 1.....	144
Bene N° 20 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn. 3 e 4, 56028.....	144
Completezza documentazione ex art. 567.....	144
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn.3 e 4, 56028, piano T - 1.....	144
Bene N° 20 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn. 3 e 4, 56028.....	144
Titolarità.....	145
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn.3 e 4, 56028, piano T - 1.....	145
Bene N° 20 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn. 3 e 4, 56028.....	145
Confini.....	145
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn.3 e 4, 56028, piano T - 1.....	145
Bene N° 20 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn. 3 e 4, 56028.....	146
Consistenza.....	146



Bene N° 19 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn.3 e 4, 56028, piano T - 1	146
Bene N° 20 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn. 3 e 4, 56028.....	146
Cronistoria Dati Catastali	146
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn.3 e 4, 56028, piano T - 1	146
Bene N° 20 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn. 3 e 4, 56028.....	147
Dati Catastali.....	147
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn.3 e 4, 56028, piano T - 1	147
Bene N° 20 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn. 3 e 4, 56028.....	148
Stato conservativo	148
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn.3 e 4, 56028, piano T - 1	148
Bene N° 20 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn. 3 e 4, 56028.....	148
Parti Comuni.....	148
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn.3 e 4, 56028, piano T - 1	148
Bene N° 20 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn. 3 e 4, 56028.....	149
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	149
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn.3 e 4, 56028, piano T - 1	149
Bene N° 20 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn. 3 e 4, 56028.....	149
Stato di occupazione.....	149
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn.3 e 4, 56028, piano T - 1	149
Bene N° 20 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn. 3 e 4, 56028.....	150
Provenienze Ventennali.....	150
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn.3 e 4, 56028, piano T - 1	150
Bene N° 20 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn. 3 e 4, 56028.....	151
Formalità pregiudizievoli.....	151
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn.3 e 4, 56028, piano T - 1	151
Bene N° 20 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn. 3 e 4, 56028.....	152



Regolarità edilizia.....	154
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn.3 e 4, 56028, piano T - 1.....	154
Bene N° 20 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn. 3 e 4, 56028.....	154
Stima / Formazione lotti.....	156
Lotto 1	156
Lotto 2	158
Lotto 3	160
Lotto 4	162
Lotto 5	163
Lotto 6	165
Lotto 7	167
Lotto 8	168
Lotto 9	169
Lotto 10	171
Lotto 11	172
Lotto 12	173
Lotto 13	174
Riepilogo bando d'asta.....	183
Lotto 1	183
Lotto 2	183
Lotto 3	184
Lotto 4	185
Lotto 5	185
Lotto 6	186
Lotto 7	187
Lotto 8	187
Lotto 9	187
Lotto 10	188
Lotto 11	188
Lotto 12	188
Lotto 13	189
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 138/2025 del R.G.E.....	190
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 221.350,55	190
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 132.208,08	190
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 125.792,92	191
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 117.513,40	192

Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 137.669,04	193
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 206.250,33	194
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 5.284,80	195
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 5.284,80	195
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 5.284,80	195
Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 4.227,84	196
Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 5.284,80	196
Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 5.284,80	197
Lotto 13 - Prezzo base d'asta: € 135.599,16.....	197



All'udienza del 11/12/2025, il sottoscritto Arch. Agonigi Enrico, con studio in Piazza Curtatone n.11 - 56025 - Pontedera (PI), email enrico.agonigi@gmail.com, PEC enrico.agonigi@archiworldpec.it, Tel. 058758228, Fax 0587 58228, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028 (Coord. Geografiche: N 43,6809; E 10,7998)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028 (Coord. Geografiche: N 43,6809; E 10,7998)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028 (Coord. Geografiche: N 43,6809; E 10,7998)
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028 (Coord. Geografiche: N 43,6809; E 10,7998)
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T - 2 (Coord. Geografiche: N 43,6809; E 10,7998)
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T (Coord. Geografiche: N 43,6809; E 10,7998)
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 2 (Coord. Geografiche: N 43,6809; E 10,7998)
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T (Coord. Geografiche: N 43,6809; E 10,7998)
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1 (Coord. Geografiche: N 43,6809; E 10,7998)
- **Bene N° 10** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T (Coord. Geografiche: N 43,6809; E 10,7998)
- **Bene N° 11** - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1 - 2 (Coord. Geografiche: N 43,6809; E 10,7998)
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T (Coord. Geografiche: N 43,6809; E 10,7998)
- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T (Coord. Geografiche: N 43,6809; E 10,7998)
- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T (Coord. Geografiche: N 43,6809; E 10,7998)

- **Bene N° 15** - Posto auto ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T (Coord. Geografiche: N 43,6809; E 10,7998)
- **Bene N° 16** - Posto auto ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T (Coord. Geografiche: N 43,6809; E 10,7998)
- **Bene N° 17** - Posto auto ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T (Coord. Geografiche: N 43,6809; E 10,7998)
- **Bene N° 18** - Posto auto ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T (Coord. Geografiche: N 43,6809; E 10,7998)
- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn.3 e 4, 56028, piano T - 1 (Coord. Geografiche: N 43,6809; E 10,7998)
- **Bene N° 20** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn. 3 e 4, 56028 (Coord. Geografiche: N 43,6809; E 10,7998)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

Unità Immobiliare a uso abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione.

L'immobile si sviluppa per tre piani fuori terra (terreno - primo - secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso pedonale e carrabile al resede esclusivo dell'abitazione.

L'immobile al proprio interno risulta al grezzo, privo di finiture, pavimenti e rivestimenti, oltre a impianti da completare.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

All'Interno dell'abitazione si trovano vari oggetti che la proprietà ha dichiarato, in corso di sopralluogo, di rimuovere.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

Unità Immobiliare a uso garage facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione.

L'immobile si sviluppa al solo piano terreno di un più ampio fabbricato composto da tre piani fuori terra (Terreno - primo - secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso carrabile al resede esclusivo del garage.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

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



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Alla [REDACTED] sono pervenuti con atto di Compravendita del Notaio Regni Marco del 20 febbraio 2003 repertorio n. 163406/25630 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 15 marzo 2003 al numero di registro generale 5014 e numero di registro particolare 2608 da [REDACTED] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili del Catasto di San Miniato, NCT Foglio 27: Particella 1209, Particella 1210, Particella 1252, Particella 1253.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

Confina a Nord e Ovest con pubblica strada comunale
a sud con resede comune condominiale e posto auto **** Omissis ****
a est in aderenza con proprietà **** Omissis ****
salvo se altri

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

L'unità immobiliare confina su tutti e 4 i propri lati con proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	112,00 mq	135,00 mq	1	135,00 mq	2,70 m	
Loggia	5,30 mq	5,30 mq	0,40	2,12 mq	0,00 m	
Terrazza	29,65 mq	29,65 mq	0,2	5,93 mq	0,00 m	
Giardino	176,00 mq	176,00 mq	0,18	31,68 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				174,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				174,73 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,75 mq	15,50 mq	0,70	10,85 mq	2,70 m	
Totale superficie convenzionale:				10,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1379, Sub. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Vani Superficie catastale 166 mq

L'unità immobiliare è stata oggetto di:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2013 Pratica n.PI0037594 in atti dal 04/04/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.9383.1/2013)

- COSTITUZIONE del 04/04/2012 Pratica n. PI0054376 in atti dal 04/04/2012 COSTITUZIONE (n.599.1/2012)
In virtù del Tipo Mappale presentato presso la competente Agenzia del Territorio di Pisa in data 29 febbraio 2012,

protocollo n. 31312, le particelle 1209, 1210, 1252 e 1253 del foglio di mappa 27 sono state soppresse al Catasto dei

Terreni e sono state censite al Catasto dei Fabbricati con il numero di particella 1379 del foglio 27, come ente urbano; che, in conseguenza dell'edificazione, il fabbricato è stato denunciato al Catasto Fabbricati del Comune di San

Miniato (PI) con denuncia di accatastamento in data 4 aprile 2012, protocollo n. 54376; che, in conseguenza di tali denunce e variazioni, il suddetto fabbricato risulta attualmente rappresentato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno n.l.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1379, Sub. 11 Categoria C6 Cl.1, Cons. mq.13 Superficie catastale 16 mq Rendita € 55,73 Piano T

L'unità immobiliare è stata oggetto di:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2013 Pratica n.PI0037594 in atti dal 04/04/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.9383.1/2013)

- COSTITUZIONE del 04/04/2012 Pratica n. PI0054376 in atti dal 04/04/2012 COSTITUZIONE (n.599.1/2012)
In virtù del Tipo Mappale presentato presso la competente Agenzia del Territorio di Pisa in data 29 febbraio 2012,

protocollo n. 31312, le particelle 1209, 1210, 1252 e 1253 del foglio di mappa 27 sono state soppresse al Catasto dei

Terreni e sono state censite al Catasto dei Fabbricati con il numero di particella 1379 del foglio 27, come ente urbano; che, in conseguenza dell'edificazione, il fabbricato è stato denunciato al Catasto Fabbricati del Comune di San

Miniato (PI) con denuncia di accatastamento in data 4 aprile 2012, protocollo n. 54376; che, in conseguenza di tali denunce e variazioni, il suddetto fabbricato risulta attualmente rappresentato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno n.l1.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1379	1		A2	3	5,5 Vani	166 mq	538,28 €		

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1379	11		C6	1	mq.13	16 mq	55,73 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

L'immobile mostra un buono stato conservativo anche se le finiture sono al grezzo, pertanto è privo di pavimentazioni, rivestimenti, sanitari, e con gli impianti termico ed elettrico da completare

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

L'immobile mostra un buono stato conservativo anche se le finiture risultano mancanti del portone basculante e impianto elettrico da completare.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

Le parti a comune sono:

- lo spazio di manovra, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 31, bene comune non censibile ai subalterni da 1 a 30;
i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 32, beni comuni non censibili ai subalterni da 1 a 5 e da 11 a 15;
i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 33, beni comuni non censibili ai subalterni da 6 a 10 e dal 16 al 20.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

Le parti a comune sono:

- lo spazio di manovra, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 31, bene comune non censibile ai subalterni da 1 a 30;
i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 32, beni comuni non censibili ai subalterni da 1 a 5 e da 11 a 15;
i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 33, beni comuni non censibili ai subalterni da 6 a 10 e dal 16 al 20.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

Esposizione: Nord, Sud, Ovest

Str. verticali: cemento armato

Solai: latero cemento

Copertura: latero cemento

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: rivestimento al rustico, interni in muratura di mattoni

Pavimentazione interna: al rustico

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno

Scale: in muratura

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V da completare, mancano termosifoni

Terreno esclusivo: giardino

Posto auto: posto scoperto su area privata e garage

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

Esposizione: Sud, Ovest

Str. verticali: cemento armato

Solai: latero cemento

Copertura: latero cemento

Pareti esterne ed interne: rivestimento al rustico, interni in muratura di mattoni

Pavimentazione interna: gress

Infissi esterni ed interni: mancanti

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V da completare

Posto auto: uso garage

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

L'immobile risulta libero.

L'immobile è occupato da oggettistica di vario genere

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

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

L'immobile è occupato da oggettistica di vario genere e da automobile Alfa Romeo 156

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Regni Marco	20/02/2003	163406	25630
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	15/03/2003	5014	2608
		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.

Alla [REDACTED] sono pervenuti con atto di Compravendita del Notaio Regni Marco del 20 febbraio 2003 repertorio n. 163406/25630 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 15 marzo 2003 al numero di registro generale 5014 e numero di registro particolare 2608 [REDACTED]

[REDACTED] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili del Catasto di San Miniato, NCT Foglio 27: Particella 1209, Particella 1210, Particella 1252, Particella 1253.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Regni	20/02/2003	163406	25630
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	15/03/2003	5014	2608
		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.

Alla [REDACTED] sono pervenuti con atto di Compravendita del Notaio Regni Marco del 20 febbraio 2003 repertorio n. 163406/25630 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 15 marzo 2003 al numero di registro generale 5014 e numero di registro particolare 2608 [REDACTED]

[REDACTED] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili del Catasto di San Miniato, NCT Foglio 27: Particella 1209, Particella 1210, Particella 1252, Particella 1253.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 04/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LIVORNO il 23/09/2014

Reg. gen. 11485 - Reg. part. 1839

Quota: 1/1

Importo: € 13.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 6.500,00

Data: 29/10/2012

N° repertorio: 2917

N° raccolta: 12

Note: ANNOTAZIONE presentata il 27/02/2017 Servizio di P.I. di LIVORNO Registro particolare n. 525

Registro generale n. 2857 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Trascrizioni

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LIVORNO il 11/09/2025

Reg. gen. 15842 - Reg. part. 11166

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 949.898,45 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

La Particella 1379 su cui insiste il presente immobile è derivante dalle Particelle 1209 - 1210 - 1252 - 1253

Le particelle originarie da una ricerca ipotecaria sono state oggetto:

- TRASCRIZIONE del 15/03/2003 - Registro Particolare 2608 Registro Generale 5014

Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 163406/25630 del 20/02/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 18/12/2007 - Registro Particolare 7868 Registro Generale 27620

Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 201272/37904 del 13/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

1. Annotazione n. 1096 del 27/06/2012 (EROGAZIONE A SALDO)

2. Annotazione n. 1097 del 27/06/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)

3. Annotazione n. 2152 del 29/10/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 2245 del 19/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. Annotazione n. 1025 del 10/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. Annotazione n. 1014 del 19/04/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. Annotazione n. 1274 del 05/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

8. Annotazione n. 1461 del 27/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

9. Annotazione n. 2792 del 14/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 04/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LIVORNO il 23/09/2014
Reg. gen. 11485 - Reg. part. 1839
Quota: 1/1
Importo: € 13.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 6.500,00
Data: 29/10/2012
N° repertorio: 2917
N° raccolta: 12
Note: ANNOTAZIONE presentata il 27/02/2017 Servizio di P.I. di LIVORNO Registro particolare n. 525
Registro generale n. 2857 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LIVORNO il 11/09/2025
Reg. gen. 15842 - Reg. part. 11166
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 949.898,45 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

La Particella 1379 su cui insiste il presente immobile è derivante dalle Paticelle 1209 - 1210 - 1252 - 1253
Le aptricelle originarie da una ricerca ipotecaria sono state oggetto:

- TRASCRIZIONE del 15/03/2003 - Registro Particolare 2608 Registro Generale 5014

Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 163406/25630 del 20/02/2003 ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 18/12/2007 - Registro Particolare 7868 Registro Generale 27620

Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 201272/37904 del 13/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante
da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

1. Annotazione n. 1096 del 27/06/2012 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 1097 del 27/06/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 2152 del 29/10/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 2245 del 19/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 1025 del 10/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 1014 del 19/04/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 1274 del 05/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 1461 del 27/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 2792 del 14/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

Comparto edilizio realizzato con Piano di Lottizzazione denominato "Comparto est Via Contrada Nuova", posti nel Comune di San Miniato, località "Ponte a Egola" nei pressi della Via Contrada Nuova oggi via Caduti di Cefalonia, presentato al Comune di San Miniato (PI) in data 20 aprile 1999, Pratica n. 429, approvato dalla Commissione Urbanistica del medesimo comune nella seduta del 21 aprile 1999, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 46 del 28 aprile 1999, ratificato dal medesimo Consiglio Comunale con delibera n. 84 del 30 luglio 2002 e dalla Giunta Comunale con delibera n. 121 in data 30 ottobre 2002.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

Comparto edilizio realizzato con Piano di Lottizzazione denominato "Comparto est Via Contrada Nuova", posti nel Comune di San Miniato, località "Ponte a Egola" nei pressi della Via Contrada Nuova oggi via Caduti di Cefalonia, presentato al Comune di San Miniato (PI) in data 20 aprile 1999, Pratica n. 429, approvato dalla Commissione Urbanistica del medesimo comune nella seduta del 21 aprile 1999, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 46 del 28 aprile 1999, ratificato dal medesimo Consiglio Comunale con delibera n. 84 del 30 luglio 2002 e dalla Giunta Comunale con delibera n. 121 in data 30 ottobre 2002.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

Il complesso immobiliare di nuova realizzazione posto nel Comune di San Miniato (PI), località "Ponte a Egola", alla

Via Caduti di Cefalonia civico numero 1 e gli immobili in oggetto, che di esso sono parte, sono stati edificati in virtù ed in conformità dei seguenti provvedimenti urbanistici:

- Permesso di Costruire n.650/2003 del 29 ottobre 2007, rilasciato dal Comune di San Miniato (PI) in pari data, a seguito

dell'istanza depositata in data 16 luglio 2003, P.E. n.2003/650, Protocollo n. 20.160;

- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) protocollo n.28.459, P.Ed. n.790/2011, depositata in data 15 dicembre

2011, in forza della quale sono state completate le opere relative al citato permesso di costruire;

- Variante finale alla S.C.I.A. sopra citata in data 20 aprile 2012;

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.

Gli impianti non risultano ancora completati pertanto sono privi di dichiarazione di conformità

Si rende noto che il comune di San Miniato, nonostante la richiesta di visione pratiche presentata all'ufficio Edilizia Privata, non è stato in grado di produrre allo scrivente C.T.U. copia della Variante finale del 20/04/2012.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

Il complesso immobiliare di nuova realizzazione posto nel Comune di San Miniato (PI), località "Ponte a Egola", alla

Via Caduti di Cefalonia civico numero 1 e gli immobili in oggetto, che di esso sono parte, sono stati edificati in virtù ed in conformità dei seguenti provvedimenti urbanistici:

- Permesso di Costruire n.650/2003 del 29 ottobre 2007, rilasciato dal Comune di San Miniato (PI) in pari data, a seguito

dell'istanza depositata in data 16 luglio 2003, P.E. n.2003/650, Protocollo n. 20.160;

- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) protocollo n.28.459, P.Ed. n.790/2011, depositata in data 15 dicembre

2011, in forza della quale sono state completate le opere relative al citato permesso di costruire;

- Variante finale alla S.C.I.A. sopra citata in data 20 aprile 2012

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.

Gli impianti non risultano ancora completati pertanto sono privi di dichiarazione di conformità

Si rende noto che il comune di San Miniato, nonostante la richiesta di visione pratiche presentata all'ufficio Edilizia Privata, non è stato in grado di produrre allo scrivente C.T.U. copia della Variante finale del 20/04/2012.

LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

Unità Immobiliare a uso abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione.

L'immobile si sviluppa per due piani fuori terra (terreno - primo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso pedonale e carrabile al resede esclusivo dell'abitazione.

L'immobile al proprio interno risulta completamente ultimato, comprensivo di pavimenti e rivestimenti, oltre agli impianti tutti autonomi.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

Unità Immobiliare a uso garage facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione.

L'immobile si sviluppa al solo piano terreno di un più ampio fabbricato composto da tre piani fuori terra (Terreno - primo - secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso carrabile al resede esclusivo del garage.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Alla [REDACTED] sono pervenuti con atto di Compravendita del Notaio Regni Marco del 20 febbraio 2003 Repertorio n.163406 Raccolta n.25630 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 15 marzo 2003 al numero di registro generale 5014 e numero di registro particolare 2608 [REDACTED] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili del Catasto di San Miniato, NCT Foglio 27: Particella 1209, Particella 1210, Particella 1252, Particella 1253.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

Confina a Nord con pubblica strada comunale
a sud con resede comune condominiale e posto auto **** Omissis ****
a este ovest in aderenza con proprietà **** Omissis ****
salvo se altri

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

L'unità immobiliare confina su tutti e 4 i propri lati con proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,50 mq	64,70 mq	1	64,70 mq	2,70 m	1
Loggia	2,40 mq	2,40 mq	0,40	0,96 mq	0,00 m	
Terrazza	9,80 mq	9,80 mq	0,2	1,96 mq	0,00 m	
Giardino	45,35 mq	45,35 mq	0,18	8,16 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				75,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,78 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	18,50 mq	20,40 mq	0,70	14,28 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				14,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,28 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1379, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Vani Superficie catastale 81 mq Rendita € 440,41 Piano T - 1

L'unità immobiliare è stata oggetto di:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2013 Pratica n.PI0037594 in atti dal 04/04/2013 VARIAZIONE

DI CLASSAMENTO (n.9383.1/2013)

- COSTITUZIONE del 04/04/2012 Pratica n. PI0054376 in atti dal 04/04/2012 COSTITUZIONE (n.599.1/2012)
In virtù del Tipo Mappale presentato presso la competente Agenzia del Territorio di Pisa in data 29 febbraio 2012,

protocollo n. 31312, le particelle 1209, 1210, 1252 e 1253 del foglio di mappa 27 sono state soppresse al Catasto dei

Terreni e sono state censi te al Catasto dei Fabbricati con il numero di particella 1379 del foglio 27, come ente urbano; che, in conseguenza dell'edificazione, il fabbricato è stato denunciato al Catasto Fabbricati del Comune di San

Miniato (PI) con denuncia di accatastamento in data 4 aprile 2012, protocollo n. 54376; che, in conseguenza di tali denunce e variazioni, il suddetto fabbricato risulta attualmente rappresentato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno n.2.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1379, Sub. 12 Categoria C6 Cl.1, Cons. mq.18 Superficie catastale 21 mq Rendita € 77,16 Piano T

L'unità immobiliare è stata oggetto di:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2013 Pratica n.PI0037594 in atti dal 04/04/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.9383.1/2013)

- COSTITUZIONE del 04/04/2012 Pratica n. PI0054376 in atti dal 04/04/2012 COSTITUZIONE (n.599.1/2012)
In virtù del Tipo Mappale presentato presso la competente Agenzia del Territorio di Pisa in data 29 febbraio 2012,

protocollo n. 31312, le particelle 1209, 1210, 1252 e 1253 del foglio di mappa 27 sono state soppresse al Catasto dei

Terreni e sono state censi te al Catasto dei Fabbricati con il numero di particella 1379 del foglio 27, come ente urbano; che, in conseguenza dell'edificazione, il fabbricato è stato denunciato al Catasto Fabbricati del Comune di San

Miniato (PI) con denuncia di accatastamento in data 4 aprile 2012, protocollo n. 54376; che, in conseguenza di tali denunce e variazioni, il suddetto fabbricato risulta attualmente rappresentato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno n.12.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

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

ASTE GIUDIZIARIE	27	1379	2		A2	3	4,5 Vani	81 mq	440,41 €	T - 1	
------------------	----	------	---	--	----	---	----------	-------	----------	-------	--

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1379	12		C6	1	mq.18	21 mq	77,16 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

L'immobile mostra un buono stato conservativo generale e delle finiture.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

L'immobile mostra un buono stato conservativo e risulta completato.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

Le parti a comune sono:

- lo spazio di manovra, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 31, bene comune non censibile ai subalterni da l a 30;
- i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 32, beni comuni non censibili ai subal terni da l a 5 e da 11 a 15;
- i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella

1379, subalterno 33, beni comuni non censibili ai subalterni da 6 a 10 e dal 16 al 20.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

Le parti a comune sono:

- lo spazio di manovra, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 31, bene comune non censibile ai subalterni da 1 a 30;
i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 32, beni comuni non censibili ai subalterni da 1 a 5 e da 11 a 15;
i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 33, beni comuni non censibili ai subalterni da 6 a 10 e dal 16 al 20.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

Esposizione: Nord, Sud

Str. verticali: cemento armato

Solai: latero cemento

Copertura: latero cemento

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: rivestimento ceramica, interni in muratura di mattoni

Pavimentazione interna: finito gresso/monocottura

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno

Scale: in muratura

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, termosifoni e caldaia autonoma a gas

Terreno esclusivo: giardino

Posto auto: posto scoperto su area privata e garage

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

Esposizione: Sud

Str. verticali: cemento armato

Solai: latero cemento

Copertura: latero cemento

Pareti esterne ed interne: interni in muratura di mattoni

Pavimentazione interna: gress

Infissi esterni ed interni: infisso basculante

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V

Posto auto: uso garage

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

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

L'immobile è OCCUPATO dal sig. **** Omissis **** e dalla sig.ra **** Omissis **** ivi residenti e titolari del contratto di locazione stipulato in data 15/03/2023 con **** Omissis **** e registrato il 21/03/2023 protocollo 2303211562251887

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

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

L'immobile è OCCUPATO dal sig. **** Omissis **** e dalla sig.ra **** Omissis **** titolari del contratto di locazione stipulato in data 15/03/2023 con **** Omissis **** e registrato il 21/03/2023 protocollo 2303211562251887.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Regni Marco	20/02/2003	163406	25630
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	15/03/2003	5014	2608
		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.

Alla [REDACTED] sono pervenuti con atto di Compravendita del Notaio Regni Marco del 20 febbraio 2003 repertorio n. 163406/25630 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 15 marzo 2003 al numero di registro generale 5014 e numero di

registro particolare 2608

per diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili del Catasto di San Miniato, NCT Foglio 27: Particella 1209, Particella 1210, Particella 1252, Particella 1253.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Regni	20/02/2003	163406	25630
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	15/03/2003	5014	2608
		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.

Alla sono pervenuti con atto di Compravendita del Notaio Regni Marco del 20 febbraio 2003 repertorio n. 163406/25630 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 15 marzo 2003 al numero di registro generale 5014 e numero di registro particolare 2608

per diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili del Catasto di San Miniato, NCT Foglio 27: Particella 1209, Particella 1210, Particella 1252, Particella 1253.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 04/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LIVORNO il 23/09/2014

Reg. gen. 11485 - Reg. part. 1839

Quota: 1/1

Importo: € 13.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 6.500,00

Data: 29/10/2012

N° repertorio: 2917

N° raccolta: 12

Note: ANNOTAZIONE presentata il 27/02/2017 Servizio di P.I. di LIVORNO Registro particolare n. 525
Registro generale n. 2857 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Trascrizioni

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LIVORNO il 11/09/2025

Reg. gen. 15842 - Reg. part. 11166

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO
949.898,45 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

La Particella 1379 su cui insiste il presente immobile è derivante dalle Paticelle 1209 - 1210 - 1252 - 1253

Le aprticelle originarie da una ricerca ipotecaria sono state oggetto:

- TRASCRIZIONE del 15/03/2003 - Registro Particolare 2608 Registro Generale 5014

Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 163406/25630 del 20/02/2003 ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 18/12/2007 - Registro Particolare 7868 Registro Generale 27620

Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 201272/37904 del 13/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante
da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

1. Annotazione n. 1096 del 27/06/2012 (EROGAZIONE A SALDO)

2. Annotazione n. 1097 del 27/06/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)

3. Annotazione n. 2152 del 29/10/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 2245 del 19/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. Annotazione n. 1025 del 10/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. Annotazione n. 1014 del 19/04/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. Annotazione n. 1274 del 05/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

8. Annotazione n. 1461 del 27/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

9. Annotazione n. 2792 del 14/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 04/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LIVORNO il 23/09/2014

Reg. gen. 11485 - Reg. part. 1839

Quota: 1/1

Importo: € 13.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 6.500,00

Data: 29/10/2012

N° repertorio: 2917

N° raccolta: 12

Note: ANNOTAZIONE presentata il 27/02/2017 Servizio di P.I. di LIVORNO Registro particolare n. 525

Registro generale n. 2857 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LIVORNO il 11/09/2025

Reg. gen. 15842 - Reg. part. 11166

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 949.898,45 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

La Particella 1379 su cui insiste il presente immobile è derivante dalle Particelle 1209 - 1210 - 1252 - 1253

Le particelle originarie da una ricerca ipotecaria sono state oggetto:

- TRASCRIZIONE del 15/03/2003 - Registro Particolare 2608 Registro Generale 5014

Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 163406/25630 del 20/02/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 18/12/2007 - Registro Particolare 7868 Registro Generale 27620

Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 201272/37904 del 13/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

1. Annotazione n. 1096 del 27/06/2012 (EROGAZIONE A SALDO)

2. Annotazione n. 1097 del 27/06/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)

3. Annotazione n. 2152 del 29/10/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 2245 del 19/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. Annotazione n. 1025 del 10/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. Annotazione n. 1014 del 19/04/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. Annotazione n. 1274 del 05/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

8. Annotazione n. 1461 del 27/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

9. Annotazione n. 2792 del 14/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

Comparto edilizio realizzato con Piano di Lottizzazione denominato "Comparto est Via Contrada Nuova", posti nel Comune di San Miniato, località "Ponte a Egola" nei pressi della Via Contrada Nuova oggi via Caduti di Cefalonia, presentato al Comune di San Miniato (PI) in data 20 aprile 1999, Pratica n. 429, approvato dalla Commissione Urbanistica del medesimo comune nella seduta del 21 aprile 1999, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 46 del 28 aprile 1999, ratificato dal medesimo Consiglio Comunale con delibera n. 84 del 30 luglio 2002 e dalla Giunta Comunale con delibera n. 121 in data 30 ottobre 2002.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

Comparto edilizio realizzato con Piano di Lottizzazione denominato "Comparto est Via Contrada Nuova", posti nel Comune di San Miniato, località "Ponte a Egola" nei pressi della Via Contrada Nuova oggi via Caduti di Cefalonia, presentato al Comune di San Miniato (PI) in data 20 aprile 1999, Pratica n. 429, approvato dalla Commissione Urbanistica del medesimo comune nella seduta del 21 aprile 1999, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 46 del 28 aprile 1999, ratificato dal medesimo Consiglio Comunale con delibera n. 84 del 30 luglio 2002 e dalla Giunta Comunale con delibera n. 121 in data 30 ottobre 2002.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il complesso immobiliare di nuova realizzazione posto nel Comune di San Miniato (PI), località "Ponte a Egola", alla

Via Caduti di Cefalonia civico numero 1 e gli immobili in oggetto, che di esso sono parte, sono stati edificati in virtù ed in conformità dei seguenti provvedimenti urbanistici:

- Permesso di Costruire n.650/2003 del 29 ottobre 2007, rilasciato dal Comune di San Miniato (PI) in pari data, a seguito

dell'istanza depositata in data 16 luglio 2003, P.E. n.2003/650, Protocollo n. 20.160;

- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) protocollo n.28.459, P.Ed. n.790/2011, depositata in data 15 dicembre

2011, in forza della quale sono state completate le opere relative al citato permesso di costruire;

- Variante finale alla S.C.I.A. sopra citata in data 20 aprile 2012;

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.

Gli impianti risultano completati ma sono privi di dichiarazione di conformità in quanto non presenti nella pratica edilizia.

Si rende noto che il comune di San Miniato, nonostante la richiesta di visione pratiche presentata all'ufficio Edilizia Privata, non è statao in grado di produrre allo scrivente C.T.U. copia della Variante finale del 20/04/2012 e l'attestazione di agibilità degli immobili.

L'immobile presenta delle lievi difformità nelle misure interne che rientrano nelle tolleranze di legge.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

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.

Il complesso immobiliare di nuova realizzazione posto nel Comune di San Miniato (PI), località "Ponte a Egola", alla

Via Caduti di Cefalonia civico numero 1 e gli immobili in oggetto, che di esso sono parte, sono stati edificati in virtù ed in conformità dei seguenti provvedimenti urbanistici:

- Permesso di Costruire n.650/2003 del 29 ottobre 2007, rilasciato dal Comune di San Miniato (PI) in pari data, a seguito

dell'istanza depositata in data 16 luglio 2003, P.E. n.2003/650, Protocollo n. 20.160;

- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) protocollo n.28.459, P.Ed. n.790/2011, depositata in data 15 dicembre

2011, in forza della quale sono state completate le opere relative al citato permesso di costruire;

- Variante finale alla S.C.I.A. sopra citata in data 20 aprile 2012

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.

Gli impianti sono privi di dichiarazione di conformità

Si rende noto che il comune di San Miniato, nonostante la richiesta di visione pratiche presentata all'ufficio Edilizia Privata, non è statao in grado di produrre allo scrivente C.T.U. copia della Variante finale del 20/04/2012 e attestazione di Agibilità.

LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T - 2
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T - 2

Unità Immobiliare a uso abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione.

L'immobile si sviluppa per due piani fuori terra (terreno - e secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso pedonale e carrabile al resede esclusivo dell'abitazione.

L'immobile al proprio interno risulta completamente ultimato, comprensivo di pavimenti e rivestimenti, oltre agli impianti tutti autonomi.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T

Unità Immobiliare a uso garage facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione.

L'immobile si sviluppa al solo piano terreno di un più ampio fabbricato composto da tre piani fuori terra (Terreno - primo - secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso carrabile al resede esclusivo del garage.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T - 2

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

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T - 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Alla [REDACTED] sono pervenuti con atto di Compravendita del Notaio Regni Marco del 20 febbraio 2003 Repertorio n.163406 Raccolta n.25630 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 15 marzo 2003 al numero di registro generale 5014 e numero di registro particolare 2608 [REDACTED] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili del Catasto di San Miniato, NCT Foglio 27: Particella 1209, Particella 1210, Particella 1252, Particella 1253.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T - 2

Confina a Nord con pubblica strada comunale
a sud con resede comune condominiale e posto auto **** Omissis ****
a est proprietà [REDACTED] per il resede e ovest in aderenza con proprietà **** Omissis ****

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T

L'unità immobiliare confina su tutti e 4 i propri lati con proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T - 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,35 mq	59,95 mq	1	59,95 mq	2,70 m	2
Loggia	21,30 mq	21,30 mq	0,40	8,52 mq	0,00 m	T
Terrazza	11,50 mq	11,50 mq	0,2	2,30 mq	0,00 m	
Giardino	48,70 mq	18,70 mq	0,18	3,37 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				74,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,14 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	13,50 mq	16,50 mq	0,70	11,55 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				11,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T - 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1379, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Vani Superficie catastale 92 mq Rendita € 391,47 Piano T - 2

L'unità immobiliare è stata oggetto di:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2013 Pratica n.PI0037594 in atti dal 04/04/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.9383.1/2013)

- COSTITUZIONE del 04/04/2012 Pratica n. PI0054376 in atti dal 04/04/2012 COSTITUZIONE (n.599.1/2012)
In virtù del Tipo Mappale presentato presso la competente Agenzia del Territorio di Pisa in data 29 febbraio 2012,

protocollo n. 31312, le particelle 1209, 1210, 1252 e 1253 del foglio di mappa 27 sono state soppresse al Catasto dei

Terreni e sono state censi te al Catasto dei Fabbricati con il numero di particella 1379 del foglio 27, come ente urbano; che, in conseguenza dell'edificazione, il fabbricato è stato denunciato al Catasto Fabbricati del Comune di San

Miniato (PI) con denuncia di accatastamento in data 4 aprile 2012, protocollo n. 54376; che, in conseguenza di tali denunce e variazioni, il suddetto fabbricato risulta attualmente rappresentato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno n.3.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1379, Sub. 13 Categoria C6 Cl.1, Cons. mq.13 Superficie catastale 15 mq Rendita € 55,73 Piano T

L'unità immobiliare è stata oggetto di:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2013 Pratica n.PI0037594 in atti dal 04/04/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.9383.1/2013)

- COSTITUZIONE del 04/04/2012 Pratica n. PI0054376 in atti dal 04/04/2012 COSTITUZIONE (n.599.1/2012)
In virtù del Tipo Mappale presentato presso la competente Agenzia del Territorio di Pisa in data 29 febbraio 2012,

protocollo n. 31312, le particelle 1209, 1210, 1252 e 1253 del foglio di mappa 27 sono state soppresse al Catasto dei

Terreni e sono state censi te al Catasto dei Fabbricati con il numero di particella 1379 del foglio 27, come ente urbano; che, in conseguenza dell'edificazione, il fabbricato è stato denunciato al Catasto Fabbricati del Comune

di San

Miniato (PI) con denuncia di accatastamento in data 4 aprile 2012, protocollo n. 54376; che, in conseguenza di tali denunce e variazioni, il suddetto fabbricato risulta attualmente rappresentato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno n.13.

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T - 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1379	3		A2	3	4 Vani	92 mq	391,47 €	T - 2	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1379	13		C6	1	mq.13	15 mq	55,73 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T - 2

L'immobile mostra un buono stato conservativo generale e delle finiture.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T

L'immobile mostra un buono stato conservativo e risulta completato.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T - 2

Le parti a comune sono:

- lo spazio di manovra, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 31, bene comune non censibile ai subalterni da l a 30;
i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 32, beni comuni non censibili ai subal terni da l a 5 e da 11 a 15;
i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 33, beni comuni non censibili ai subalterni da 6 a 10 e dal 16 al 20.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T

Le parti a comune sono:

- lo spazio di manovra, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 31, bene comune non censibile ai subalterni da l a 30;
i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 32, beni comuni non censibili ai subal terni da l a 5 e da 11 a 15;
i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 33, beni comuni non censibili ai subalterni da 6 a 10 e dal 16 al 20.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T - 2

Esposizione: Nord, Sud

Str. verticali: cemento armato

Solai: latero cemento

Copertura: latero cemento

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: rivestimento ceramica, interni in muratura di mattoni

Pavimentazione interna: finito gresso/monocottura

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno

Scale: in muratura

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, termosifoni e caldaia autonoma a gas

Terreno esclusivo: giardino
Posto auto: posto scoperto su area privata e garage

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T

Esposizione: Sud
Str. verticali: cemento armato
Solai: latero cemento
Copertura: latero cemento
Pareti esterne ed interne: interni in muratura di mattoni
Pavimentazione interna: gress
Infissi esterni ed interni: infisso basculante
Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V
Posto auto: uso garage

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T - 2

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

L'immobile è OCCUPATO dalla sig.ra **** Omissis **** ivi residente e titolare del contratto di locazione in vigore dalla data 01/05/2023 con **** Omissis **** e registrato il 21/03/2023 protocollo 23050409291716992

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T

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

L'immobile è OCCUPATO dalla sig.ra **** Omissis **** titolare del contratto di locazione in vigore dalla data 01/05/2023 con **** Omissis **** e registrato il 21/03/2023 protocollo 23050409291716992

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T - 2

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 04/04/2012 al	**** Omissis ****	Compravendita

01/06/2026		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Regni Marco	20/02/2003	163406	25630
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	15/03/2003	5014	2608
		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.

Alla [REDACTED] sono pervenuti con atto di Compravendita del Notaio Regni Marco del 20 febbraio 2003 repertorio n. 163406/25630 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 15 marzo 2003 al numero di registro generale 5014 e numero di registro particolare 2608 da [REDACTED] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili del Catasto di San Miniato, NCT Foglio 27: Particella 1209, Particella 1210, Particella 1252, Particella 1253.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Regni	20/02/2003	163406	25630
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	15/03/2003	5014	2608
		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.

Alla [REDACTED] sono pervenuti con atto di Compravendita del Notaio Regni Marco del 20 febbraio 2003 repertorio n. 163406/25630 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 15 marzo 2003 al numero di registro generale 5014 e numero di registro particolare 2608 da [REDACTED] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili del Catasto di San Miniato, NCT Foglio 27: Particella 1209, Particella 1210, Particella 1252, Particella 1253.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T - 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 04/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LIVORNO il 23/09/2014
Reg. gen. 11485 - Reg. part. 1839
Quota: 1/1
Importo: € 13.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 6.500,00
Data: 29/10/2012
N° repertorio: 2917
N° raccolta: 12
Note: ANNOTAZIONE presentata il 27/02/2017 Servizio di P.I. di LIVORNO Registro particolare n. 525
Registro generale n. 2857 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LIVORNO il 11/09/2025
Reg. gen. 15842 - Reg. part. 11166
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 949.898,45 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

La Particella 1379 su cui insiste il presente immobile è derivante dalle Particelle 1209 - 1210 - 1252 - 1253

Le particelle originarie da una ricerca ipotecaria sono state oggetto:

- TRASCRIZIONE del 15/03/2003 - Registro Particolare 2608 Registro Generale 5014

Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 163406/25630 del 20/02/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 18/12/2007 - Registro Particolare 7868 Registro Generale 27620

Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 201272/37904 del 13/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

1. Annotazione n. 1096 del 27/06/2012 (EROGAZIONE A SALDO)

2. Annotazione n. 1097 del 27/06/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)

3. Annotazione n. 2152 del 29/10/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 2245 del 19/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. Annotazione n. 1025 del 10/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. Annotazione n. 1014 del 19/04/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. Annotazione n. 1274 del 05/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

8. Annotazione n. 1461 del 27/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

9. Annotazione n. 2792 del 14/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 04/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LIVORNO il 23/09/2014

Reg. gen. 11485 - Reg. part. 1839

Quota: 1/1

Importo: € 13.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 6.500,00

Data: 29/10/2012

N° repertorio: 2917

N° raccolta: 12

Note: ANNOTAZIONE presentata il 27/02/2017 Servizio di P.I. di LIVORNO Registro particolare n. 525

Registro generale n. 2857 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Trascrizioni

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LIVORNO il 11/09/2025

Reg. gen. 15842 - Reg. part. 11166

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 949.898,45 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

La Particella 1379 su cui insiste il presente immobile è derivante dalle Paticelle 1209 - 1210 - 1252 - 1253
Le aprticelle originarie da una ricerca ipotecaria sono state oggetto:

- TRASCRIZIONE del 15/03/2003 - Registro Particolare 2608 Registro Generale 5014

Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 163406/25630 del 20/02/2003 ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 18/12/2007 - Registro Particolare 7868 Registro Generale 27620

Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 201272/37904 del 13/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante
da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

1. Annotazione n. 1096 del 27/06/2012 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 1097 del 27/06/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 2152 del 29/10/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 2245 del 19/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 1025 del 10/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 1014 del 19/04/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 1274 del 05/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 1461 del 27/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 2792 del 14/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3,
56028, PIANO T - 2**

Comparto edilizio realizzato con Piano di Lottizzazione denominato "Comparto est Via Contrada Nuova", posti nel Comune di San Miniato, località "Ponte a Egola" nei pressi della Via Contrada Nuova oggi via Caduti di Cefalonia, presentato al Comune di San Miniato (PI) in data 20 aprile 1999, Pratica n. 429, approvato dalla Commissione Urbanistica del medesimo comune nella seduta del 21 aprile 1999, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 46 del 28 aprile 1999, ratificato dal medesimo Consiglio Comunale con delibera n. 84 del 30 luglio 2002 e dalla Giunta Comunale con delibera n. 121 in data 30 ottobre 2002.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO
T**

Comparto edilizio realizzato con Piano di Lottizzazione denominato "Comparto est Via Contrada Nuova", posti nel Comune di San Miniato, località "Ponte a Egola" nei pressi della Via Contrada Nuova oggi via Caduti di Cefalonia, presentato al Comune di San Miniato (PI) in data 20 aprile 1999, Pratica n. 429, approvato dalla Commissione Urbanistica del medesimo comune nella seduta del 21 aprile 1999, adottato dal Consiglio

Comunale con delibera n. 46 del 28 aprile 1999, ratificato dal medesimo Consiglio Comunale con delibera n. 84 del 30 luglio 2002 e dalla Giunta Comunale con delibera n. 121 in data 30 ottobre 2002.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T - 2

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il complesso immobiliare di nuova realizzazione posto nel Comune di San Miniato (PI), località "Ponte a Egola", alla

Via Caduti di Cefalonia civico numero 1 e gli immobili in oggetto, che di esso sono parte, sono stati edificati in virtù ed in conformità dei seguenti provvedimenti urbanistici:

- Permesso di Costruire n.650/2003 del 29 ottobre 2007, rilasciato dal Comune di San Miniato (PI) in pari data, a seguito

dell'istanza depositata in data 16 luglio 2003, P.E. n.2003/650, Protocollo n. 20.160;

- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) protocollo n.28.459, P.Ed. n.790/2011, depositata in data 15 dicembre

2011, in forza della quale sono state completate le opere relative al citato permesso di costruire;

- Variante finale alla S.C.I.A. sopra citata in data 20 aprile 2012;

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.

Gli impianti risultano completati ma sono privi di dichiarazione di conformità in quanto non presenti nella prattica edilizia.

Si rende noto che il comune di San Miniato, nonostante la richiesta di visione pratiche presentata all'ufficio Edilizia Privata, non è statao in grado di produrre allo scrivente C.T.U. copia della Variante finale del 20/04/2012 e l'attestazione di agibilità degli immobili.

L'immobile presenta delle lievi difformità nelle misure interne che rientrano nelle tolleranze di legge.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T

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.

Il complesso immobiliare di nuova realizzazione posto nel Comune di San Miniato (PI), località "Ponte a Egola", alla

Via Caduti di Cefalonia civico numero 1 e gli immobili in oggetto, che di esso sono parte, sono stati edificati in virtù ed in conformità dei seguenti provvedimenti urbanistici:

- Permesso di Costruire n.650/2003 del 29 ottobre 2007, rilasciato dal Comune di San Miniato (PI) in pari data, a seguito

dell'istanza depositata in data 16 luglio 2003, P.E. n.2003/650, Protocollo n. 20.160;

- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) protocollo n.28.459, P.Ed. n.790/2011, depositata in data 15 dicembre

2011, in forza della quale sono state completate le opere relative al citato permesso di costruire;

- Variante finale alla S.C.I.A. sopra citata in data 20 aprile 2012

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.

Gli impianti sono privi di dichiarazione di conformità

Si rende noto che il comune di San Miniato, nonostante la richiesta di visione pratiche presentata all'ufficio Edilizia Privata, non è stata in grado di produrre allo scrivente C.T.U. copia della Variante finale del 20/04/2012 e attestazione di Agibilità.

LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 2
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 2

Unità Immobiliare a uso abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione.

L'immobile si sviluppa per due piani fuori terra (terreno - e secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso pedonale e carrabile al resede esclusivo dell'abitazione.

L'immobile al proprio interno risulta completamente ultimato, comprensivo di pavimenti e rivestimenti, oltre agli impianti tutti autonomi.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

Unità Immobiliare a uso garage facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione.

L'immobile si sviluppa al solo piano terreno di un più ampio fabbricato composto da tre piani fuori terra (Terreno - primo - secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso carrabile al resede esclusivo del garage.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 2

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

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Alla [REDACTED] sono pervenuti con atto di Compravendita del Notaio Regni Marco del 20 febbraio 2003 Repertorio n.163406 Raccolta n.25630 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 15 marzo 2003 al numero di registro generale 5014 e numero di registro particolare 2608 da [REDACTED] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili del Catasto di San Miniato, NCT Foglio 27: Particella 1209, Particella 1210, Particella 1252, Particella 1253.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 2

Confina a Nord con proprietà [REDACTED]
a sud e posto auto **** Omissis **** e in aderenza con proprietà **** Omissis ****
per il resede a est con terreno proprietà **** Omissis **** e ovest con resede comune condominiale
salvo se altri

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

L'unità immobiliare confina su tutti e 4 i propri lati con proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,55 mq	63,55 mq	1	63,55 mq	2,70 m	2
Loggia	5,20 mq	5,20 mq	0,40	2,08 mq	0,00 m	T
Terrazza	11,00 mq	11,00 mq	0,2	2,20 mq	0,00 m	
Giardino	26,45 mq	26,45 mq	0,18	4,76 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				72,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,59 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,45 mq	16,20 mq	0,70	11,34 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				11,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1379, Sub. 8 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Vani Superficie catastale 89 mq

	Rendita € 391,47 Piano T - 2
--	---------------------------------

L'unità immobiliare è stata oggetto di:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2013 Pratica n.PI0037594 in atti dal 04/04/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.9383.1/2013)
- COSTITUZIONE del 04/04/2012 Pratica n. PI0054376 in atti dal 04/04/2012 COSTITUZIONE (n.599.1/2012)

In virtù del Tipo Mappale presentato presso la competente Agenzia del Territorio di Pisa in data 29 febbraio 2012,

protocollo n. 31312, le particelle 1209, 1210, 1252 e 1253 del foglio di mappa 27 sono state soppresse al Catasto dei

Terreni e sono state censite al Catasto dei Fabbricati con il numero di particella 1379 del foglio 27, come ente urbano; che, in conseguenza dell'edificazione, il fabbricato è stato denunciato al Catasto Fabbricati del Comune di San

Miniato (PI) con denuncia di accatastamento in data 4 aprile 2012, protocollo n. 54376; che, in conseguenza di tali denunce e variazioni, il suddetto fabbricato risulta attualmente rappresentato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno n.8.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1379, Sub. 18 Categoria C6 Cl.1, Cons. mq.12 Superficie catastale 15 mq Rendita € 51,44 Piano T

L'unità immobiliare è stata oggetto di:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2013 Pratica n.PI0037594 in atti dal 04/04/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.9383.1/2013)
- COSTITUZIONE del 04/04/2012 Pratica n. PI0054376 in atti dal 04/04/2012 COSTITUZIONE (n.599.1/2012)

In virtù del Tipo Mappale presentato presso la competente Agenzia del Territorio di Pisa in data 29 febbraio 2012,

protocollo n. 31312, le particelle 1209, 1210, 1252 e 1253 del foglio di mappa 27 sono state soppresse al Catasto dei

Terreni e sono state censite al Catasto dei Fabbricati con il numero di particella 1379 del foglio 27, come ente urbano; che, in conseguenza dell'edificazione, il fabbricato è stato denunciato al Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) con denuncia di accatastamento in data 4 aprile 2012, protocollo n. 54376; che, in conseguenza di tali denunce e variazioni, il suddetto fabbricato risulta attualmente rappresentato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno n.18.

DATI CATASTALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1379	8		A2	3	4 Vani	89 mq	391,47 €	T - 2	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1379	18		C6	1	mq.12	15 mq	51,44 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 2

L'immobile mostra un buono stato conservativo generale e delle finiture.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

L'immobile mostra un buono stato conservativo e risulta completato.

PARTI COMUNI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 2

Le parti a comune sono:

- lo spazio di manovra, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 31, bene comune non censibile ai subalterni da l a 30;
- i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 32, beni comuni non censibili ai subalterni da l a 5 e da 11 a 15;
- i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 33, beni comuni non censibili ai subalterni da 6 a 10 e dal 16 al 20.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

Le parti a comune sono:

- lo spazio di manovra, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 31, bene comune non censibile ai subalterni da l a 30;
- i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 32, beni comuni non censibili ai subalterni da l a 5 e da 11 a 15;
- i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 33, beni comuni non censibili ai subalterni da 6 a 10 e dal 16 al 20.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 2

Esposizione: Nord, Sud
Str. verticali: cemento armato
Solai: latero cemento
Copertura: latero cemento
Manto di copertura: tegole in cotto
Pareti esterne ed interne: rivestimento ceramica, interni in muratura di mattoni
Pavimentazione interna: finito gresso/monocottura
Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno
Scale: in muratura
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, termosifoni e caldaia autonoma a gas
Terreno esclusivo: giardino
Posto auto: posto scoperto su area privata e garage

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

Esposizione: Sud
Str. verticali: cemento armato
Solai: latero cemento
Copertura: latero cemento
Pareti esterne ed interne: interni in muratura di mattoni
Pavimentazione interna: gress

Infissi esterni ed interni: infisso basculante
Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V
Posto auto: uso garage

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 2

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

L'immobile è OCCUPATO dalla sig.ra **** Omissis **** ivi residente e titolare del contratto di comodato d'uso in vigore dalla data 15/03/2021 con **** Omissis **** e registrato il 17/03/2021 protocollo registrazione 517 serie 3.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Regni Marco	20/02/2003	163406	25630
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	15/03/2003	5014	2608
		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.

Alla [REDACTED] sono pervenuti con atto di Compravendita del Notaio Regni Marco del 20 febbraio 2003 repertorio n. 163406/25630 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 15 marzo 2003 al numero di registro generale 5014 e numero di registro particolare 2608 [REDACTED] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili del Catasto di San Miniato, NCT Foglio 27: Particella 1209, Particella 1210, Particella 1252, Particella 1253.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Regni	20/02/2003	163406	25630
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	15/03/2003	5014	2608
		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.

Alla [REDACTED] sono pervenuti con atto di Compravendita del Notaio Regni Marco del 20 febbraio 2003 repertorio n. 163406/25630 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 15 marzo 2003 al numero di registro generale 5014 e numero di registro particolare 2608 da [REDACTED] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili del Catasto di San Miniato, NCT Foglio 27:

Particella 1209, Particella 1210, Particella 1252, Particella 1253.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 04/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LIVORNO il 23/09/2014
Reg. gen. 11485 - Reg. part. 1839
Quota: 1/1
Importo: € 13.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 6.500,00
Data: 29/10/2012
N° repertorio: 2917
N° raccolta: 12
Note: ANNOTAZIONE presentata il 27/02/2017 Servizio di P.I. di LIVORNO Registro particolare n. 525
Registro generale n. 2857 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LIVORNO il 11/09/2025
Reg. gen. 15842 - Reg. part. 11166
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 949.898,45 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

La Particella 1379 su cui insiste il presente immobile è derivante dalle Particelle 1209 - 1210 - 1252 - 1253

Le particelle originarie da una ricerca ipotecaria sono state oggetto:

- TRASCRIZIONE del 15/03/2003 - Registro Particolare 2608 Registro Generale 5014

Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 163406/25630 del 20/02/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 18/12/2007 - Registro Particolare 7868 Registro Generale 27620

Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 201272/37904 del 13/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

1. Annotazione n. 1096 del 27/06/2012 (EROGAZIONE A SALDO)

2. Annotazione n. 1097 del 27/06/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)

3. Annotazione n. 2152 del 29/10/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 2245 del 19/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 1025 del 10/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 1014 del 19/04/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 1274 del 05/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 1461 del 27/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 2792 del 14/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 04/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LIVORNO il 23/09/2014

Reg. gen. 11485 - Reg. part. 1839

Quota: 1/1

Importo: € 13.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 6.500,00

Data: 29/10/2012

N° repertorio: 2917

N° raccolta: 12

Note: ANNOTAZIONE presentata il 27/02/2017 Servizio di P.I. di LIVORNO Registro particolare n. 525

Registro generale n. 2857 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LIVORNO il 11/09/2025

Reg. gen. 15842 - Reg. part. 11166

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO

949.898,45 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

La Particella 1379 su cui insiste il presente immobile è derivante dalle Particelle 1209 - 1210 - 1252 - 1253

Le particelle originarie da una ricerca ipotecaria sono state oggetto:

- TRASCRIZIONE del 15/03/2003 - Registro Particolare 2608 Registro Generale 5014

Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 163406/25630 del 20/02/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 18/12/2007 - Registro Particolare 7868 Registro Generale 27620

Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 201272/37904 del 13/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

1. Annotazione n. 1096 del 27/06/2012 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 1097 del 27/06/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 2152 del 29/10/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 2245 del 19/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 1025 del 10/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 1014 del 19/04/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 1274 del 05/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 1461 del 27/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 2792 del 14/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 2

Comparto edilizio realizzato con Piano di Lottizzazione denominato "Comparto est Via Contrada Nuova", posti nel Comune di San Miniato, località "Ponte a Egola" nei pressi della Via Contrada Nuova oggi via Caduti di Cefalonia, presentato al Comune di San Miniato (PI) in data 20 aprile 1999, Pratica n. 429, approvato dalla Commissione Urbanistica del medesimo comune nella seduta del 21 aprile 1999, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 46 del 28 aprile 1999, ratificato dal medesimo Consiglio Comunale con delibera n. 84 del 30 luglio 2002 e dalla Giunta Comunale con delibera n. 121 in data 30 ottobre 2002.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

Comparto edilizio realizzato con Piano di Lottizzazione denominato "Comparto est Via Contrada Nuova", posti nel Comune di San Miniato, località "Ponte a Egola" nei pressi della Via Contrada Nuova oggi via Caduti di Cefalonia, presentato al Comune di San Miniato (PI) in data 20 aprile 1999, Pratica n. 429, approvato dalla Commissione Urbanistica del medesimo comune nella seduta del 21 aprile 1999, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 46 del 28 aprile 1999, ratificato dal medesimo Consiglio Comunale con delibera n. 84 del 30 luglio 2002 e dalla Giunta Comunale con delibera n. 121 in data 30 ottobre 2002.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 2

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il complesso immobiliare di nuova realizzazione posto nel Comune di San Miniato (PI), località "Ponte a Egola", alla

Via Caduti di Cefalonia civico numero 1 e gli immobili in oggetto, che di esso sono parte, sono stati edificati in virtù ed in conformità dei seguenti provvedimenti urbanistici:

- Permesso di Costruire n.650/2003 del 29 ottobre 2007, rilasciato dal Comune di San Miniato (PI) in pari data, a seguito

dell'istanza depositata in data 16 luglio 2003, P.E. n.2003/650, Protocollo n. 20.160;

- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) protocollo n.28.459, P.Ed. n.790/2011, depositata in data 15 dicembre 2011, in forza della quale sono state completate le opere relative al citato permesso di costruire;
- Variante finale alla S.C.I.A. sopra citata in data 20 aprile 2012;

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.

Gli impianti risultano completati ma sono privi di dichiarazione di conformità in quanto non presenti nella pratica edilizia.

Si rende noto che il comune di San Miniato, nonostante la richiesta di visione pratiche presentata all'ufficio Edilizia Privata, non è stata in grado di produrre allo scrivente C.T.U. copia della Variante finale del 20/04/2012 e l'attestazione di agibilità degli immobili.

L'immobile presenta delle lievi difformità nelle misure interne che rientrano nelle tolleranze di legge.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

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.

Il complesso immobiliare di nuova realizzazione posto nel Comune di San Miniato (PI), località "Ponte a Egola", alla

Via Caduti di Cefalonia civico numero 1 e gli immobili in oggetto, che di esso sono parte, sono stati edificati in virtù ed in conformità dei seguenti provvedimenti urbanistici:

- Permesso di Costruire n.650/2003 del 29 ottobre 2007, rilasciato dal Comune di San Miniato (PI) in pari data, a seguito dell'istanza depositata in data 16 luglio 2003, P.E. n.2003/650, Protocollo n. 20.160;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) protocollo n.28.459, P.Ed. n.790/2011, depositata in data 15 dicembre 2011, in forza della quale sono state completate le opere relative al citato permesso di costruire;
- Variante finale alla S.C.I.A. sopra citata in data 20 aprile 2012

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.

Gli impianti sono privi di dichiarazione di conformità

Si rende noto che il comune di San Miniato, nonostante la richiesta di visione pratiche presentata all'ufficio Edilizia Privata, non è statao in grado di produrre allo scrivente C.T.U. copia della Variante finale del 20/04/2012 e attestazione di Agibilità.