

LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1
- **Bene N° 10** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1

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° 10 - 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° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1

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

BENE N° 10 - 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° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1

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° 10 - 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° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1

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

BENE N° 10 - 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° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,15 mq	63,35 mq	1	63,35 mq	2,70 m	2
Loggia	19,50 mq	19,50 mq	0,40	7,80 mq	0,00 m	T
Terrazza	11,00 mq	11,00 mq	0,2	2,20 mq	0,00 m	
Giardino	21,75 mq	21,73 mq	0,18	3,91 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				77,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,26 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 10 - 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	23,60 mq	0,70	16,52 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				16,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,52 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1379, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Vani Superficie catastale 78 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 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.9.

BENE N° 10 - 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. 19 Categoria C6 Cl.1, Cons. mq.16 Superficie catastale 20 mq Rendita € 68,59 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° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1379	9		A2	3	4,5 Vani	78 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° 10 - 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	19		C6	1	mq.16	20 mq	68,59 €	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° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1

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

BENE N° 10 - 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° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1

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° 10 - 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° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1

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° 10 - 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° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1

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 sottoscritto in data 15/01/2024 con **** Omissis **** e registrato il 17/01/2024 protocollo registrazione 24011715102347648.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 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 sottoscritto in data 15/01/2024 con **** Omissis **** e registrato il 17/01/2024 protocollo registrazione 24011715102347648.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1

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 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° 10 - 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° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1

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° 10 - 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° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1

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° 10 - 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° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1

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° 10 - 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.

LOTTO 6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1 - 2
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 11 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1 - 2

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 a dichiarato, in corso di sopralluogo, di rimuovere.

BENE N° 12 - 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° 11 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1 - 2

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

BENE N° 12 - 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° 11 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1 - 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. 163406/25630 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° 12 - 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° 11 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1 - 2

Confina a Nord con proprietà **** Omissis ****

a sud con terreno proprietà **** Omissis ****

A ovest con resede comune condominiale e posto auto **** Omissis ****

BENE N° 12 - 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° 11 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T
- 1 - 2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	103,95 mq	119,25 mq	1	119,25 mq	2,70 m	
Loggia	10,90 mq	10,90 mq	0,40	4,36 mq	0,00 m	
Terrazza	36,60 mq	36,60 mq	0,2	7,32 mq	0,00 m	
Giardino	173,00 mq	173,00 mq	0,18	31,14 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				162,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				162,07 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,00 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° 11 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T
- 1 - 2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1379, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Vani Superficie catastale 167 mq Rendita € 587,21

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.10.

BENE N° 12 - 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. 20 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 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.20.

DATI CATASTALI

BENE N° 11 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1 - 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	10		A2	3	6 Vani	167 mq	587,21 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il resede pertinenziale dell'unità immobiliare risulta sul confine ovest di forma lineare e non ellittica come riportato in planimetria

BENE N° 12 - 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	20		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° 11 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1 - 2

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

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° 11 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1 - 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 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° 12 - 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 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° 11 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1 - 2

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

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° 11 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1 - 2**

L'immobile risulta libero.

L'immobile è occupato da oggettistica di vario genere

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

L'immobile risulta libero.

L'immobile è occupato da oggettistica di vario genere.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 11 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1 - 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 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° 12 - 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° 11 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1 - 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° 12 - 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° 11 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1 - 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° 12 - 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° 11 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1 - 2

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 statato in grado di produrre allo scrivente C.T.U. copia della Variante finale del 20/04/2012.

Si rileva una incongruenza tra lo statato di fatto del piano terreno e lo statato rappresentato nell'elaborato grafico di progetto, che riporta un bagno in corrispondenza del disimpegno e l'ingresso sul lato est

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

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

- 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 7



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T

DESCRIZIONE

Unità Immobiliare a uso posto auto facente parte di porzione del resede comune, al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia con accesso carrabile.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con proprietà **** Omissis ****
a sud con proprietà **** Omissis ****
a est con resede comune
a ovest con proprietà **** Omissis ****
salvi se altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	11,50 mq	11,50 mq	0,25	2,88 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				2,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1379, Sub. 23 Categoria C6 Cl.1, Cons. mq.14 Superficie catastale 14 mq Rendita € 60,01 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.23.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1379	23		C6	1	mq.14	14 mq	60,01 €	T	

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

STATO CONSERVATIVO

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

PARTI COMUNI

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

Pavimentazione: autobloccanti

Posto auto: scoperto

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

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

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

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

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.

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.

LOTTO 8



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T

DESCRIZIONE

Unità Immobiliare a uso posto auto facente parte di porzione del resede comune, al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia con accesso carrabile.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord e sud con proprietà **** Omissis ****
a est con resede comune
a ovest con proprietà **** Omissis ****
salvi se altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Posto auto scoperto	11,50 mq	11,50 mq	0,25	2,88 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				2,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1379, Sub. 24 Categoria C6 Cl.1, Cons. mq.14 Superficie catastale 15 mq Rendita € 60,01 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.24.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1379	24		C6	1	mq.14	15 mq	60,01 €	T	

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

STATO CONSERVATIVO

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

PARTI COMUNI

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

Pavimentazione: autobloccanti

Posto auto: scoperto

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

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

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

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

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.

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.

LOTTO 9



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Posto auto ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T

DESCRIZIONE

Unità Immobiliare a uso posto auto facente parte di porzione del resede comune, al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia con accesso carrabile.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord e sud con proprietà **** Omissis ****
a est con resede comune
a ovest con proprietà **** Omissis ****
salvi se altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Posto auto scoperto	11,50 mq	11,50 mq	0,25	2,88 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				2,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1379, Sub. 25 Categoria C6 Cl.1, Cons. mq.14 Superficie catastale 14 mq Rendita € 60,01 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.25.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1379	25		C6	1	mq.14	14 mq	60,01 €	T	

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

STATO CONSERVATIVO

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

PARTI COMUNI

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

Pavimentazione: autobloccanti

Posto auto: scoperto

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

L'immobile risulta libero.

L

PROVENIENZE VENTENNALI

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

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

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

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.

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.

LOTTO 10



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Posto auto ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T

DESCRIZIONE

Unità Immobiliare a uso posto auto facente parte di porzione del resede comune, al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia con accesso carrabile.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con resede comune
a sud con proprietà **** Omissis ****
a est con proprietà **** Omissis ****
a ovest con proprietà **** Omissis ****
salvi se altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	11,50 mq	11,50 mq	0,25	2,88 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				2,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1379, Sub. 28 Categoria C6 Cl.1, Cons. mq.14 Superficie catastale 15 mq Rendita € 60,01 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.28.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1379	28		C6	1	mq.14	15 mq	60,01 €	T	

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

STATO CONSERVATIVO

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

PARTI COMUNI

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

Pavimentazione: autobloccanti

Posto auto: scoperto

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 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 sottoscritto in data 15/01/2024 con **** Omissis **** e registrato il 17/01/2024 protocollo registrazione 24011715102347648.

PROVENIENZE VENTENNALI

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

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

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

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.

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.

LOTTO 11



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Posto auto ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T

DESCRIZIONE

Unità Immobiliare a uso posto auto facente parte di porzione del resede comune, al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia con accesso carrabile.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con resede comune
a sud con proprietà **** Omissis ****
a est e ovest con proprietà **** Omissis ****
salvi se altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Posto auto scoperto	11,50 mq	11,50 mq	0,25	2,88 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				2,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1379, Sub. 29 Categoria C6 Cl.1, Cons. mq.14 Superficie catastale 15 mq Rendita € 60,01 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.29.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1379	29		C6	1	mq.14	15 mq	60,01 €	T	

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

STATO CONSERVATIVO

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

PARTI COMUNI

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

Pavimentazione: autobloccanti

Posto auto: scoperto

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

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

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

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

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.

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.