

Il bene oggetto della procedura esecutiva è indipendente, tuttavia confinando con analogo edificio residenziale, ha in comunione con esso i muri di confine, pertanto risulta esente da vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA BOTTICELLI N.11

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene oggetto della procedura esecutiva è indipendente, tuttavia confinando con analogo edificio residenziale, ha in comunione con esso i muri di confine, pertanto risulta esente da vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE



91 0 177
Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

LOTTO 4

ASTE GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caravaggio n.4
- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caravaggio n.6
- **Bene N° 14** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caravaggio n.4

DESCRIZIONE

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.4

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un ampio appartamento di civile abitazione compreso in un maggior edificio formato oltre che dall'unità immobiliare in oggetto, da un'altro appartamento ed un'autorimessa, dotati di giardino a comune.

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, via Caravaggio n.4 (cfr. All. 3/A e All. 4/C).

L'edificio in cui si trova il bene, per le sue dimensioni, la posizione collinare panoramica ed il contesto urbano di pregevole edilizia residenziale non intensiva, formato da abitazioni mono o bifamiliari con giardino, sebbene sia formato da due abitazioni ed un'autorimessa è stato concepito e realizzato come una villa.

Il bene è accessibile da via Caravaggio n.4 attraversando il giardino a partire dalla pensilina di ingresso all'area, mediante il percorso costituito da scalini e ripiani, rivestiti con pietra e laterizi, fino a giungere alla quota del piano terreno del fabbricato, ove si trova l'ingresso principale all'unità immobiliare.

L'appartamento è disposto su tre piani: interrato, piano terra e piano primo.

Il piano terreno è composto da disimpegno di ingresso, soggiorno a doppia altezza, cucina con ampia terrazza e ripostiglio, servizio igienico con antibagno, centrale termica e vano scala.

Il piano primo è disposto su due livelli collegati da 5 gradini. Al primo livello si trova lo studio delimitato da un lato dal parapetto con affaccio sopra il soggiorno; al livello superiore si trova il disimpegno della zona notte, la camera matrimoniale con guardaroba e bagno esclusivi, due camere, un bagno ed il balcone accessibile sia dalla camera matrimoniale, sia da quella adiacente.

Il piano interrato, accessibile dal piano terreno tramite l'apposita scala e attraverso l'adiacente autorimessa contraddistinta al catasto fabbricati dal subalterno n.3, è formato dalla cantina, da un disimpegno dal quale si accede alla lavanderia, ad un locale di sgombero ed un servizio igienico.

Il piano interrato è dotato di scannafosso corrente lungo tutto il perimetro in corrispondenza del terreno, ed i vani sono aerati con bocche di lupo (cfr. All. 5/D e All. 12/D foto da 1 a 34).

La superficie lorda dell'appartamento è di mq. 330,84, la terrazza a piano terra è di mq.43,30, mentre quella del balcone della zona notte è di mq. 15,34.

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.6

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un appartamento di civile abitazione compreso in un maggior edificio formato oltre che dall'unità immobiliare in oggetto, da un'altro appartamento ed un autorimessa, dotati di giardino a comune.

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, via Caravaggio n.6 (cfr. All. 3/A e All. 4/C).

L'edificio in cui si trova il bene, per le sue dimensioni, la posizione collinare panoramica ed il contesto urbano di pregevole edilizia residenziale non intensiva, formato da abitazioni mono o bifamiliari con giardino, sebbene sia formato da due abitazioni ed un'autorimessa è stato concepito e realizzato come una villa.

Il bene è accessibile da via Caravaggio n.6 attraversando pedonalmente il giardino a partire dalla pensilina di ingresso all'area, mediante il percorso costituito da scalini e ripiani, rivestiti con pietra e laterizi, fino a giungere alla quota del piano terreno del fabbricato, ove si trova l'ingresso principale all'unità immobiliare. Adiacente alla pensilina di ingresso si trova il cancello per l'accesso carrabile, che conduce alla piazzola di sosta per i veicoli, situata in prossimità della porta di ingresso dell'abitazione.

L'appartamento è disposto su due piani: interrato e piano terra.

Il piano terreno è composto da disimpegno di ingresso, soggiorno-pranzo, cucina con ripostiglio, disimpegno zona notte, servizio igienico, camera matrimoniale con esclusivo servizio igienico, guardaroba e vano scala.

Il piano interrato, accessibile dal piano terreno tramite l'apposita scala e attraverso l'adiacente autorimessa contraddistinta al catasto fabbricati dal subalterno n.3, è formato da un ampio locale di sgombero, da lavanderia e da locale impianti, ottenuto nello scannafosso.

Il piano interrato è dotato di scannafosso corrente lungo tutto il perimetro in corrispondenza del terreno, ed i vani sono aerati con bocche di lupo (cfr. All. 5/D e All. 12/D foto da 1 a 6 e da 35 a 51).

La superficie lorda dell'appartamento è di mq.182,70.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.4

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un'ampia autorimessa compresa in un maggior edificio di civile abitazione formato oltre che dall'unità immobiliare in oggetto, da altri due appartamenti: Tutte le unità immobiliari sono dotate di un giardino a comune.

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, via Caravaggio n.4 (cfr. All. 3 e 4/C).

L'edificio in cui si trova il bene, per le sue dimensioni, la posizione collinare panoramica ed il contesto urbano di pregevole edilizia residenziale non intensiva, formato da abitazioni mono o bifamiliari con giardino, sebbene sia formato da due abitazioni ed un'autorimessa è stato concepito e realizzato come una villa.

Il bene è accessibile da via Caravaggio n.4 attraversando il giardino mediante il percorso carrabile costituito da una rampa, rivestita con masselli autobloccanti in calcestruzzo, fino a giungere alla quota di ingresso dell'unità immobiliare.

L'autorimessa formata da un ampio locale. L'unità immobiliare è situata a piano interrato con un unico accesso dall'esterno ed è collegata tramite due porte interne corrispondenti alle due abitazioni che formano l'edificio (cfr. All. 5/D e All. 12/D foto da 1 a 6 e 52).

La superficie lorda dell'autorimessa è di mq. 68,43.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.4

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

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.6

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

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.4

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

TITOLARITÀ

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.4

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)

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.6

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)

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.4

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° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.4

Il Lotto n.4, formato dai beni contraddistinti al Catasto Fabbricati nel foglio 27, particella 438, subalterni 1 (appartamento), 2 (appartamento), 3, (autorimessa) e 4 (Beni Comuni non Censibili quali il giardino, rampa di accesso all'autorimessa, lo scannafosso) (cfr. All. 4/C), confina a nord con via Botticelli, ad est e sud in parte con via Caravaggio, per la parte rimanente a sud con proprietà **** Omissis **** e ad ovest con proprietà descritta nel Lotto 4, salvo se altri.

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.6

Il Lotto n.4, formato dai beni contraddistinti al Catasto Fabbricati nel foglio 27, particella 438, subalterni 1 (appartamento), 2 (appartamento), 3, (autorimessa) e 4 (Beni Comuni non Censibili quali il giardino, rampa di accesso all'autorimessa, lo scannafosso) (cfr. All. 4/C), confina a nord con via Botticelli, ad est e sud in parte con via Caravaggio, per la parte rimanente a sud con proprietà **** Omissis **** e ad ovest con proprietà descritta nel Lotto 4, salvo se altri.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.4

Il Lotto n.4, formato dai beni contraddistinti al Catasto Fabbricati nel foglio 27, particella 438, subalterni 1 (appartamento), 2 (appartamento), 3, (autorimessa) e 4 (Beni Comuni non Censibili quali il giardino, rampa di accesso all'autorimessa, lo scannafosso) (cfr. All. 4/C), confina a nord con via Botticelli, ad est e sud in parte con via Caravaggio, per la parte rimanente a sud con proprietà **** Omissis **** e ad ovest con proprietà descritta nel Lotto 4, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piso
Cantina	67,13 mq	73,86 mq	0,50	36,93 mq	2,45 m	Interrato
Piscina e servizio igienico	37,53 mq	43,55 mq	0,50	21,77 mq	2,80 m	Interrato
Lavanderia	12,06 mq	13,50 mq	0,50	6,75 mq	2,80 m	Interrato

02 di
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Zona Giorno	89,20 mq	103,10 mq	1,00	103,10 mq	2,80 m	T
Terrazza adiacente pranzo cucina	42,27 mq	43,30 mq	0,21	9,09 mq	0,00 m	T
Zona notte	87,42 mq	99,83 mq	1,00	99,83 mq	2,85 m	1*
Balcone	14,16 mq	15,34 mq	0,40	6,14 mq	0,00 m	1*
Quota indivisa di giardino e aree scoperte	457,66 mq	457,66 mq	0,09	40,27 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				328,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				328,88 mq		

La superficie complessiva del giardino e delle aree scoperte, destinate a marciapiedi e rampe, ammonta a mq.797,75; questa superficie è rimasta indivisa.

Per determinare la superficie convenzionale delle suddette aree scoperte è stata ricavata, ripartendo la superficie scoperta tra le unità immobiliari del lotto, in base alla superficie lorda di ciascuna unità.

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di Saponero e Lavanderia	52,00 mq	57,12 mq	0,50	28,56 mq	2,80 m	Interrato
Locale Impianti	5,70 mq	7,12 mq	0,50	3,56 mq	2,80 m	Interrato
Appartamento	104,74 mq	118,46 mq	1,00	118,46 mq	2,80 m	T
Quota indivisa di giardino e aree scoperte	214,68 mq	214,68 mq	0,09	18,91 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				169,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				169,49 mq		

La superficie complessiva del giardino e delle aree scoperte, destinate a marciapiedi e rampe, ammonta a mq.797,75; questa superficie è rimasta indivisa.

Per determinare la superficie convenzionale delle suddette aree scoperte è stata ricavata, ripartendo la superficie scoperta tra le unità immobiliari del lotto, in base alla superficie lorda di ciascuna unità.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	63,22 mq	60,43 mq	0,50	31,22 mq	2,80 m	Interrato
Quota indivisa di giardino e aree scoperte	80,60 mq	80,60 mq	0,09	7,08 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				41,30 mq		
Incidenza condominiale:				8,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				41,30 mq		

La superficie complessiva del giardino e delle aree scoperte, destinate a marciapiedi e rampe, ammonta a mq.797,75: questa superficie è rimasta indivisa.

Per determinare la superficie convenzionale delle suddette aree scoperte è stata ricavata, ripartendo la superficie scoperta tra le unità immobiliari del lotto, in base alla superficie lorda di ciascuna unità.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 438, Sub. 1 Categoria A2 Cl.S. Cons. 10,5 Rendita € 1,02 Piano S1 - T - 1
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 438, Sub. 1 Categoria A2 Cl.S. Cons. 10,5 Rendita € 1.672,84 Piano S1 - T - 1
Dal 01/01/1994 al 28/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 438, Sub. 1 Categoria A2 Cl.S. Cons. 10,5 Rendita € 1.632,26 Piano S1 - T - 1
Dal 28/05/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 438, Sub. 1 Categoria A2 Cl.S. Cons. 10,5 Rendita € 1.632,26 Piano S1 - T - 1
Dal 09/11/2015 al 28/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 438, Sub. 1 Categoria A2 Cl.S. Cons. 10,5 Superficie catastale 265 mq

		Rendita € 1.632,26 Piano S1 - T-1
--	--	--------------------------------------

Il titolare catastali corrisponde a quello reale (cfr. Allegati 2/F e 5/D).

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/1991 al 01/01/1992	**** Omesso ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 438, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 Rendita € 0,57 Piano S1 - T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omesso ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 438, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 Rendita € 921,88 Piano S1 - T
Dal 01/01/1994 al 28/05/2013	**** Omesso ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 438, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 Rendita € 864,03 Piano S1 - T
Dal 28/05/2013 al 09/11/2015	**** Omesso ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 438, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 Rendita € 864,03 Piano S1 - T
Dal 09/11/2015 al 28/11/2022	**** Omesso ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 438, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 Superficie catastale 148 mq Rendita € 864,03 Piano S1 - T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale (cfr. Allegati 2/F e 5/D).

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/1991 al 01/01/1992	**** Omesso ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 438, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 77 Rendita € 0,26 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omesso ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 438, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 77



		Rendita € 556,74 Piano S1
Dal 01/01/1994 al 28/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 438, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 77 Rendita € 385,74 Piano S1
Dal 28/05/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 438, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 77 Rendita € 385,74 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 28/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 438, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 77 Superficie catastale 65 mq Rendita € 385,74 Piano S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale (cfr. Allegati 2/F e 5/D).

DATI CATASTALI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	438	1		A2	5	10,5	265 mq	1632,26 €	S1 - T - 1	

Corrispondenza catastale

Il titolare catastale corrisponde a quello reale, inoltre i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento (cfr. Allegati 2/F, 4/C e 5/D).

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.6

Catasto fabbricati (CF)											
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

36 di 7
 Pubblicazione
 ripubblicazione o ripro

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	438	2		A2	4	7	148mq	864,03 €	SL - F	

Corrispondenza catastale

Il titolare catastale corrisponde a quello reale, inoltre i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento (cfr. Allegati 2/F, 4/C e 5/D).

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	438	3		C6	2	77	65mq	385,74 €	51	

Corrispondenza catastale

Il titolare catastale corrisponde a quello reale, inoltre i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento (cfr. Allegati 2/F, 4/C e 5/D).

PRECISAZIONI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.4

Si precisa che all'edificio si accede da via Sandro Botticelli tramite strada privata, denominata via Caravaggio, della superficie catastale di mq.391, identificata dalle particelle 436 e 644, della quale l'esecutato è proprietario per la quota indivisa di 3/20.

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.6

Si precisa che all'edificio si accede da via Sandro Botticelli tramite strada privata, denominata via Caravaggio, della superficie catastale di mq.391, identificata dalle particelle 436 e 644, della quale l'esecutato è proprietario per la quota indivisa di 3/20.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.4

Si precisa che all'edificio si accede da via Sandro Botticelli tramite strada privata, denominata via Caravaggio, della superficie catastale di mq.391, identificata dalle particelle 436 e 644, della quale l'esecutato è proprietario per la quota indivisa di 3/20.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.4

Il bene risulta essere in buono stato conservativo.

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.6

Il bene risulta essere in buono stato conservativo.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.4

Il bene risulta essere in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.4

Il bene insieme alle altre unità immobiliari che compongono l'edificio hanno in comune il giardino, i cortili la rampa auto e lo scannafosso, rappresentati al catasto fabbricati dal subalterno 4 della particella 438, classificati Beni Comuni non Censibili (cfr. All.4/C).

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.6

Il bene insieme alle altre unità immobiliari che compongono l'edificio hanno in comune il giardino, i cortili la rampa auto e lo scannafosso, rappresentati al catasto fabbricati dal subalterno 4 della particella 438, classificati Beni Comuni non Censibili (cfr. All.4/C).

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.4

Il bene insieme alle altre unità immobiliari che compongono l'edificio hanno in comune il giardino, i cortili la rampa auto e lo scannafosso, rappresentati al catasto fabbricati dal subalterno 4 della particella 438, classificati Beni Comuni non Censibili (cfr. All.4/C).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Publicazione
ripubblicazione o ripro

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.4

Dalla relazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria (cfr. All. 1/B) e dai controlli effettuati nel corso delle operazioni peritali, si rileva che il bene non gode di servitù attive e non è gravato da servitù passive o da altri pesi od oneri, se non quelli derivanti dal regime condominiale del fabbricato.

Il bene oggetto della procedura non risulta essere gravato da censi, livelli o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto degli esecutati sul bene immobile in oggetto è di esclusiva proprietà e non discende dai suddetti titoli.

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.6

Dalla relazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria (cfr. All. 1/B) e dai controlli effettuati nel corso delle operazioni peritali, si rileva che il bene non gode di servitù attive e non è gravato da servitù passive o da altri pesi od oneri, se non quelli derivanti dal regime condominiale del fabbricato.

Il bene oggetto della procedura non risulta essere gravato da censi, livelli o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto degli esecutati sul bene immobile in oggetto è di esclusiva proprietà e non discende dai suddetti titoli.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.4

Dalla relazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria (cfr. All. 1/B) e dai controlli effettuati nel corso delle operazioni peritali, si rileva che il bene non gode di servitù attive e non è gravato da servitù passive o da altri pesi od oneri, se non quelli derivanti dal regime condominiale del fabbricato.

Il bene oggetto della procedura non risulta essere gravato da censi, livelli o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto degli esecutati sul bene immobile in oggetto è di esclusiva proprietà e non discende dai suddetti titoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.4

- Struttura portante:

Il fabbricato ha la struttura in calcestruzzo e muratura. I solai sono in latero cemento. Il piano interrato è perimetrato verso il terreno da uno scannafosso delimitato da un muro a retta di calcestruzzo.

La copertura del tetto è a padiglione con manto in laterizio.

I tramezzi sono realizzati con mattoni. L'altezza dei vani è irregolare per la presenza di doppio volume e di controsoffittature di ml.3,00.

- Finiture e impianti:

Il fabbricato all'esterno è rivestito di pietra in parte e completato ad intonaco. L'alloggio al suo interno è finito ad intonaco civile tintecciato.

All'interno dell'appartamento i pavimenti dei vani sono in parquet e ceramica ed i rivestimenti dei bagni e cucine sono in ceramica.

L'infisso di ingresso e costituito da un'ampia porta legno realizzata su misura, le porte interne sono in legno; le finestre dotate di persiane, sono di legno con vetri doppi, di ottima qualità.

L'impianto idrico nel bagno alimenta apparecchi igienico-sanitari di buona qualità.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, mentre l'impianto termico per riscaldamento e produzione di acqua calda, avviene con caldaia a gas ed elementi radianti di tipo verticale.

- Stato di manutenzione:

L'appartamento è in buono stato conservativo.

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.6

- Struttura portante:

Il fabbricato ha la struttura in calcestruzzo e muratura. I solai sono in latero cemento. Il piano interrato è perimetrato verso il terreno da uno scannafosso delimitato da un muro a retta di calcestruzzo.

La copertura del tetto è a padiglione con manto in laterizio.

I tramezzi sono realizzati con mattoni. L'altezza dei vani è di ml.2,80.

- Finiture e impianti:

Il fabbricato all'esterno è rivestito di pietra in parte e completato ad intonaco. L'alloggio al suo interno è finito ad intonaco civile tinteggiato.

All'interno dell'appartamento i pavimenti dei vani sono in parquet e ceramica ed i rivestimenti dei bagni e cucine sono in ceramica.

L'infisso di ingresso e costituito da un'ampia porta legno realizzata su misura, le porte interne sono in legno; le finestre, dotate di persiane, sono di legno con vetri doppi, di ottima qualità.

L'impianto idrico nel bagno alimenta apparecchi igienico-sanitari di buona qualità.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, mentre l'impianto termico per riscaldamento e produzione di acqua calda, avviene con caldaia a gas ed elementi radianti di tipo verticale.

- Stato di manutenzione:

L'appartamento è in buono stato conservativo.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.4

- Struttura portante:

Il fabbricato ha la struttura in calcestruzzo e muratura. I solai sono in latero cemento. Il piano interrato è perimetrato verso il terreno da uno scannafosso delimitato da un muro a retta di calcestruzzo.

La copertura del tetto è a padiglione con manto in laterizio.

L'altezza interna del locale è di ml.2,80.

- Finiture e impianti:

Il fabbricato all'esterno è rivestito di pietra in parte e completato ad intonaco. L'autorimessa alloggio al suo interno è finita ad intonaco civile tinteggiato e la pavimentazione è in ceramica.

L'infisso di ingresso e costituito da un'ampia serranda motorizzata telecomandata, costituita da telaio in acciaio e pennellatura di legno trattato.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

- Stato di manutenzione:

L'autorimessa è in buono stato conservativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.4

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

Il bene è occupato dai signori **** Omissis [redacted] di averne il possesso o il godimento alle condizioni che egli ritenga opportune.

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.6

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

Il bene è occupato dai signori [redacted] di averne il possesso o il godimento alle condizioni che egli ritenga opportune.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.4

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

Il bene è occupato dai signori [redacted] di averne il possesso o il godimento alle condizioni che egli ritenga opportune.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/07/1982 al 28/05/2013	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Regante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Rosaria Percoco	22/07/1982	32136	3604
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Livorno	31/07/1982	7311	5134		
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 28/05/2013 al 31/05/2022	**** Omissis ****	Atto istitutivo di Trust e Trasferimenti di Diritti Immobiliari al Trustee denominato "TRUST [redacted]"			
		Regante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Natale Meritano Daniele	28/05/2013	32018	8385
		Trascrizione			

114 di 177
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Livorno	30/05/2013	7404	5052
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Confronta Allegato n.1/B

A margine della trascrizione del 30.5.2013 ai nn. 7404/5052 presso la Conservatoria di Livorno, riferita all'ATTO ISTITUTIVO DI TRUST E DI TRASFERIMENTO DI DIRITTI IMMOBILIARI AL TRUSTEE denominato "TRUST ██████" redatto dal notaio Muritano Daniele del 28.5.2013, rep. 32018/8385, si rileva quanto segue:

- Annotamento di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale del 25.7.2013 ai nn.10165/1629.
- Annotamento di inefficacia parziale del 8.1.2020 ai nn.156/24 con cui il Tribunale di Pisa con Sentenza n.109 del 2018 ha dichiarato l'inefficacia verso la **** Omissis **** degli atti dispositivi di conferimento di immobili a favore del "TRUST ██████" - TRUSTEE il signor **** Omissis **** - di cui all'atto per notaio Muritano del 28.5.2013, rep.32018/8385, trascritti a Livorno in data 30.5.2013 ai nn.5050 e 5052.
- Annotamento di inefficacia parziale del 7.1.2022 ai nn.181/51 con cui il Tribunale di Pisa con sentenza n.513 del 2020 ha dichiarato l'inefficacia verso l'attrice e gli intervenuti, degli atti di trasferimento al TRUSTEE convenuto **** Omissis ****, dei beni di cui alle lettere da A) a I) della motivazione, di cui all'atto del notaio Muritano rep.32018 racc.8385, trascritto a Livorno in data 30.5.2013 al n.5052.
- Atto tra vivi di COSTITUZIONE DI VINCOLO A CARICO DEL TRUSTEE DEL TRUST trascritto presso la Conservatoria di Livorno il 30.5.2013 ai nn.7405/5053 atto notarile pubblico per notar Muritano Daniele (Empoli) del 28.5.2013, rep.32018/8385, contro **** Omissis **** gravante per la quota di 1/1 di piena proprietà sugli immobili al Catasto fabbricati F.26 p.lla 438 sub.1, F.26 p.lla 438 sub.2, F.26 p.lla 438 sub.3 e F.26 p.lla 438 sub.4, questu'ultimo Bene Comune non Censibile.

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.6

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/07/1982 al 28/05/2013	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Rosaria Percaccio	22/07/1982	32136	3604
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	31/07/1982	7311	5134
Dal 28/05/2013 al 31/01/2022	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto istitutivo di Trust e Trasferimenti di Diritti Immobiliari al Trustee denominato "TRUST ██████"			

12 di
 Pubblicazione
 ripubblicazione o ripro

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Muritano Daniele	28/05/2013	32018	8385
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	30/05/2013	7404	5052
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Confronta Allegato n.1/B

A margine della trascrizione del 30.5.2013 ai nn. 7404/5052 presso la Conservatoria di Livorno, riferita all'ATTO ISTITUTIVO DI TRUST E DI TRASFERIMENTO DI DIRITTI IMMOBILIARI AL TRUSTEE denominato "TRUST [REDACTED] redatto dal notaio Muritano Daniele del 28.5.2013, rep. 32018/8385, si rileva quanto segue:

- Annotamento di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale del 25.7.2013 al nn.10165/1629.

- Annotamento di inefficacia parziale del 8.1.2020 ai nn.156/24 con cui il Tribunale di Pisa con Sentenza n.109 del 2018 ha dichiarato l'inefficacia verso la **** Omissis **** degli atti dispositivi di conferimento di immobili a favore del "TRUST [REDACTED] - TRUSTEE il signor **** Omissis **** - di cui all'atto per notaio Muritano del 28.5.2013, rep.32018/8385, trascritti a Livorno in data 30.5.2013 ai nn.5050 e 5052.

- Annotamento di inefficacia parziale del 7.1.2022 ai nn.181/51 con cui il Tribunale di Pisa con sentenza n.513 del 2020 ha dichiarato l'inefficacia verso l'attrice e gli intervenuti, degli atti di trasferimento al TRUSTEE convenuto **** Omissis ****, dei beni di cui alle lettere da A) a I) della motivazione, di cui all'atto del notaio Muritano rep.32018 racc.8385, trascritto a Livorno in data 30.5.2013 al n.5052.

- Atto tra vivi di COSTITUZIONE DI VINCOLO A CARICO DEL TRUSTEE DEL TRUST trascritto presso la Conservatoria di Livorno il 30.5.2013 ai nn.7405/5053 atto notarile pubblico per notar Muritano Daniele (Empoli) del 28.5.2013, rep.32018/8385, contro **** Omissis **** gravante per la quota di 1/1 di piena proprietà sugli immobili al Catasto fabbricati F.26 p.lla 438 sub.1, F.26 p.lla 438 sub.2, F.26 p.lla 438 sub.3 e F.26 p.lla 438 sub.4, quest'ultimo Bene Comune non Censibile.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/07/1982 al 28/05/2013	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Rosaria Perreaco	22/07/1982	32136	3604
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	31/07/1982	7311	5134
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/05/2013 al 31/01/2022	**** Omissis ****	Atto istitutivo di Trust e Trasferimenti di Diritti Immobiliari al Trustee denominato "TRUST [REDACTED]"			
		Regante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Muritano Daniele	28/05/2013	32018	8385
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	30/05/2013	7404	5052
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Confronta Allegato n.1/B

A margine della trascrizione del 30.5.2013 al nn. 7404/5052 presso la Conservatoria di Livorno, riferita all'ATTO ISTITUTIVO DI TRUST E DI TRASFERIMENTO DI DIRITTI IMMOBILIARI AL TRUSTEE denominato "TRUST [REDACTED]" redatto dal notaio Muritano Daniele del 28.5.2013, rep. 32018/8385, si rileva quanto segue:

- Annotamento di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale del 25.7.2013 ai nn.10165/1629.
- Annotamento di inefficacia parziale del 8.1.2020 ai nn.156/24 con cui il Tribunale di Pisa con Sentenza n.109 del 2018 ha dichiarato l'inefficacia verso la **** Omissis **** degli atti dispositivi di conferimento di immobili a favore del "TRUST [REDACTED]" - TRUSTEE il signor **** Omissis **** - di cui all'atto per notaio Muritano del 28.5.2013, rep.32018/8385, trascritti a Livorno in data 30.5.2013 ai nn.5050 e 5052.
- Annotamento di inefficacia parziale del 7.1.2022 ai nn.181/51 con cui il Tribunale di Pisa con sentenza n.513 del 2020 ha dichiarato l'inefficacia verso l'attrice e gli intervenuti, degli atti di trasferimento al TRUSTEE convenuto **** Omissis ****, dei beni di cui alle lettere da A) a I) della motivazione, di cui all'atto del notaio Muritano rep.32018 racc.8385, trascritto a Livorno in data 30.5.2013 al n.5052.
- Atto tra vivi di COSTITUZIONE DI VINCOLO A CARICO DEL TRUSTEE DEL TRUST trascritto presso la Conservatoria di Livorno il 30.5.2013 al nn.7405/5053 atto notarile pubblico per notaio Muritano Daniele (Empoli) del 28.5.2013, rep.32018/8385, contro **** Omissis **** gravante per la quota di 1/1 di piena proprietà sugli immobili al Catasto fabbricati F.26 p.lla 438 sub.1, F.26 p.lla 438 sub.2, F.26 p.lla 438 sub.3 e F.26 p.lla 438 sub.4, questa l'ultimo Bene Comune non Censibile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 31/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingjuntivo
 Iscritto a Conservatoria di Livorno il 31/05/2013
 Reg. gen. 7426 - Reg. part. 1100
 Importo: € 800.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 617.537,11
 Rogante: Tribunale di Pontedera
 Data: 24/05/2013
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingjuntivo
 Iscritto a Conservatoria di Livorno il 29/07/2013
 Reg. gen. 10301 - Reg. part. 1623
 Importo: € 140.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 103.885,06
 Rogante: Tribunale di Firenze
 Data: 10/07/2013
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingjuntivo
 Iscritto a Conservatoria di Livorno il 28/08/2013
 Reg. gen. 11470 - Reg. part. 1806
 Importo: € 120.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 100.743,91
 Rogante: Tribunale di Pistoia
 Data: 26/08/2013
- Ipoteca Concessione amministrativa/riscossione** derivante da Ingjunzione fiscale
 Iscritto a Conservatoria di Livorno il 06/10/2020
 Reg. gen. 13778 - Reg. part. 2430
 Importo: € 151.692,90
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 75.846,45

Trascrizioni

- Domanda Giudiziale**
 Trascritto a Conservatoria di Livorno il 09/07/2013
 Reg. gen. 9353 - Reg. part. 6361
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- Domanda Giudiziale**
 Trascritto a Conservatoria di Livorno il 12/12/2013
 Reg. gen. 15589 - Reg. part. 10621
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- Domanda Giudiziale**
 Trascritto a Conservatoria di Livorno il 21/05/2015
 Reg. gen. 6323 - Reg. part. 4479
 Quota: 1/1

156 di 177

Publicazione
 ripubblicazione o ripro



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

• **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Conservatoria di Livorno il 31/01/2022

Reg. gen. 1304 - Reg. part. 919

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Confronta Allegato 1/B

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.6

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 31/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Conservatoria di Livorno il 31/05/2013

Reg. gen. 7426 - Reg. part. 1100

Importo: € 800.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 617.537,11

Rogante: Tribunale di Pontedera

Data: 24/05/2013

• **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Conservatoria di Livorno il 29/07/2013

Reg. gen. 10301 - Reg. part. 1623

Importo: € 140.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 103.885,06

Rogante: Tribunale di Firenze

Data: 10/07/2013

• **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Conservatoria di Livorno il 28/08/2013

Reg. gen. 11470 - Reg. part. 1806

Importo: € 120.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 100.743,91

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 26/08/2013

Trascrizioni



- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Conservatoria di Livorno il 09/07/2013
Reg. gen. 9353 - Reg. part. 6361
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Conservatoria di Livorno il 12/12/2013
Reg. gen. 15589 - Reg. part. 10621
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Conservatoria di Livorno il 21/05/2015
Reg. gen. 6323 - Reg. part. 4479
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Conservatoria di Livorno il 31/01/2022
Reg. gen. 1304 - Reg. part. 919
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Confronta Allegato 1/B

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 31/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Conservatoria di Livorno il 31/05/2013
Reg. gen. 7426 - Reg. part. 1100
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 617.537,11
Rogante: Tribunale di Pontedera
Data: 24/05/2013
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Conservatoria di Livorno il 29/07/2013
Reg. gen. 10301 - Reg. part. 1623
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 103.885,06

ASTE
GIUDIZIARIE



157 di 177
Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Rogante: Tribunale di Firenze
Data: 10/07/2013

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingjuntivo
Iscritto a Conservatoria di Livorno il 28/08/2013
Reg. gen. 11470 - Reg. part. 1806
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 100.743,91
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 26/08/2013

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Conservatoria di Livorno il 09/07/2013
Reg. gen. 9353 - Reg. part. 6361
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Conservatoria di Livorno il 12/12/2013
Reg. gen. 15589 - Reg. part. 10621
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Conservatoria di Livorno il 21/05/2015
Reg. gen. 6323 - Reg. part. 4479
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Conservatoria di Livorno il 31/01/2022
Reg. gen. 1304 - Reg. part. 919
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Confronta Allegato 1/B

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.4

L'edificio in cui è compreso il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente ricade all'interno dell'UTOE 2, in Centro Abitato, nella zona indicata come "Aree di Consolidamento del Tessuto Urbano a Prevalente Destinazione Residenziale", regolata dall'Art.89 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'edificio invece è classificato tra gli "Edifici di particolare pregio architettonico o di valore storico ambientale".

Publicazione
ripubblicazione o ripro

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.6

L'edificio in cui è compreso il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente ricade all'interno dell'UTOE 2, in Centro Abitato, nella zona indicata come "Aree di Consolidamento del Tessuto Urbano a Prevalente Destinazione Residenziale", regolata dall'Art.88 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'edificio invece è classificato tra gli "Edifici di particolare pregio architettonico o di valore storico ambientale".

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.4

L'edificio in cui è compreso il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente ricade all'interno dell'UTOE 2, in Centro Abitato, nella zona indicata come "Aree di Consolidamento del Tessuto Urbano a Prevalente Destinazione Residenziale", regolata dall'Art.88 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'edificio invece è classificato tra gli "Edifici di particolare pregio architettonico o di valore storico ambientale".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.4

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata del Comune di San Miniato, per l'immobile risultano agli atti i seguenti documenti:

(A) - CONCESSIONE EDILIZIA N.713 del 19.3.1983 (Cfr. All.6/F), rilasciata dal Comune di San Miniato ai signori**** Omissis ****, per la "Costruzione di un edificio residenziale in località Poggio ai Frati, Via Poggio ai Frati, sull'area distinta al Catasto terreni nel F.26, part. 432 -438";

(B) - VARIANTE N.238 del 25.6.1984 (cfr. All.6/G) rilasciata dal Comune di San Miniato ai signori**** Omissis ****, per la "Variante alla C.E. n.713 del 19.3.1983 relativa alla costruzione di edificio residenziale in località Poggio ai Frati, Via Poggio ai Frati, sull'area distinta al Catasto terreni nel F.26, part. 432-438";

(C) - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N.282/1986 (Cfr All.6/H) rilasciata il 14.5.1986 dal Comune di San Miniato a **** Omissis **** per eseguire lavori di "Varianti interne ed esterne, rinnovo delle C.E. n.713/83 e n.238/84 sull'immobile posto in Ponte a Egola, via Poggio ai Frati";

(D) - PERMESSO DI ABITABILITÀ N.59 del 4.8.1988;

(E) - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N.88/93 per la costruzione della recinzione;

(F) - CONCESSIONE EDILIZIA rilasciata dal Comune di San Miniato in data 16.8.1990 a seguito di domanda presentata l'8.6.1990, prot.11413, per "la costruzione della pensilina di ingresso".

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti (ex-D.M. 37/98): impianto di utilizzazione della energia elettrica, impianto di riscaldamento con radiatori negli ambienti e provvisto della caldaia indipendente alimentata a gas metano.

L'immobile alla data delle operazioni peritali è risultato mancante dell'Attestato di Certificazione Energetica e/o dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del Dlgs 192/2005 e Dlgs 311/2006 e s.m.i. Deve essere precisato che al momento della vendita dell'immobile dovrà essere prodotto l'Attestato di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia.

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.6

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata del Comune di San Miniato, per l'immobile risultano agli atti i seguenti documenti:

(A) - CONCESSIONE EDILIZIA N.713 del 19.3.1983 (Cfr. All.6/F), rilasciata dal Comune di San Miniato ai signori**** Omissis ****, per la "Costruzione di un edificio residenziale in località Poggio ai Frati, Via Poggio ai Frati, sull'area distinta al Catasto terreni nel F.26, part. 432 -438";

(B) - VARIANTE N.238 del 25.6.1984 (cfr. All.6/G) rilasciata dal Comune di San Miniato ai signori **** Omissis ****, per la "Variante alla C.E. n.713 del 19.3.1983 relativa alla costruzione di edificio residenziale in località Poggio ai Frati, Via Poggio ai Frati, sull'area distinta al Catasto terreni nel F.26, part. 432-438";

(C) - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N.282/1986 (Cfr All.6/H) rilasciata il 14.5.1986 dal Comune di San Miniato a **** Omissis **** per eseguire lavori di "Varianti interne ed esterne, rinnovo delle C.E. n.713/83 e n.238/84 sull'immobile posto in Ponte a Egola, via Poggio ai Frati";

(D) - PERMESSO DI ABITABILITÀ N.59 del 4.8.1988;

(E) - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N.88/93 per la costruzione della recinzione;

(F) - CONCESSIONE EDILIZIA rilasciata dal Comune di San Miniato in data 16.8.1990 a seguito di domanda presentata l'8.6.1990, prot.11413, per "la costruzione della pensilina di ingresso".

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti (ex-D.M. 37/98): impianto di utilizzazione della energia elettrica, impianto di riscaldamento con radiatori negli ambienti e provvisto della caldaia indipendente alimentata a gas metano.

L'immobile alla data delle operazioni peritali è risultato mancante dell'Attestato di Certificazione Energetica e/o dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del Dlgs 192/2005 e Dlgs 311/2006 e s.m.i. Deve essere precisato che al momento della vendita dell'immobile dovrà essere prodotto l'Attestato di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.4

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata del Comune di San Miniato, per l'immobile risultano agli atti i seguenti documenti:

(A) - CONCESSIONE EDILIZIA N.713 del 19.3.1983 (Cfr. All.6/F), rilasciata dal Comune di San Miniato ai signori**** Omissis ****, per la "Costruzione di un edificio residenziale in località Poggio ai Frati, Via Poggio ai Frati, sull'area distinta al Catasto terreni nel F.26, part. 432 -438";

(B) - VARIANTE N.238 del 25.6.1984 (cfr. All.6/G) rilasciata dal Comune di San Miniato ai signori **** Omissis ****, per la "Variante alla C.E. n.713 del 19.3.1983 relativa alla costruzione di edificio residenziale in località Poggio ai Frati, Via Poggio ai Frati, sull'area distinta al Catasto terreni nel F.26, part. 432-438";

(C) - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N.282/1986 (Cfr All.6/H) rilasciata il 14.5.1986 dal Comune di San Miniato a **** Omissis **** per eseguire lavori di "Varianti interne ed esterne, rinnovo delle C.E. n.713/83 e n.238/84 sull'immobile posto in Ponte a Egola, via Poggio ai Frati";

(D) - PERMESSO DI ABITABILITÀ N.59 del 4.8.1988;

(E) - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N.88/93 per la costruzione della recinzione;

(F) - CONCESSIONE EDILIZIA rilasciata dal Comune di San Miniato in data 16.8.1990 a seguito di domanda presentata l'8.6.1990, prot.11413, per "la costruzione della pensilina di ingresso".

L'autorimessa è dotata dei seguenti impianti (ex-D.M. 37/98): impianto di utilizzazione della energia elettrica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.4

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene oggetto della procedura esecutiva è indipendente, tuttavia confinando con analogo edificio residenziale, ha in comunione con esso i muri di confine, pertanto risulta esente da vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.6

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene oggetto della procedura esecutiva è indipendente, tuttavia confinando con analogo edificio residenziale, ha in comunione con esso i muri di confine, pertanto risulta esente da vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CARAVAGGIO N.4

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene oggetto della procedura esecutiva è indipendente, tuttavia confinando con analogo edificio residenziale, ha in comunione con esso i muri di confine, pertanto risulta esente da vincoli od oneri condominiali.

ASTE GIUDIZIARIE.



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

LOTTO 5

ASTE
GIUDIZIARIE



12/01/77
Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Negozio ubicato a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio n.232

DESCRIZIONE

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un locale commerciale posto a piano terreno di un più ampio fabbricato formato da tre unità immobiliari, ubicato nel Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, via 1° Maggio n.232 (cfr. All. 3/A e All. 4/D).

Il bene è collocato in edificio disposto su tre piani fuori terra ed è formato da un appartamento situato ai piani primo e secondo ed a piano terreno da due locali commerciali, compreso quello in oggetto.

Il bene è accessibile da via 1°Maggio attraversando pedonalmente l'antistante resede identificato al Catasto Fabbricati dalla particella 428 del foglio 26 di proprietà comune tra [REDACTED]

Il Bene in oggetto è quello a sinistra guardando l'edificio da via 1° Maggio.

Il locale è costituito da un unico vano con un servizio igienico e anti w.c. (cfr. All. 5/E e All. 12/E).

La superficie lorda del locale commerciale di è di mq.46,48.

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 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il signor **** Omissis **** è comproprietario in regime di comunione dei beni con la signora **** Omissis **** del negozio identificato al Catasto Fabbricati del comune di San. Miniato nel F.26, Part.391 sub.4.

CONFINI

Il bene confina a nord con cortile condominiale di accesso di proprietà **** Omissis ****, ad est con proprietà di **** Omissis ****, a sud con proprietà **** Omissis **** e ad ovest con proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	40,28 mq	46,48 mq	1,00	46,48 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				46,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,48 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/1987 al 07/01/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Pg. 26, Part. 391, Sub. 1 Categoria C1 C/S, Cons. 81 Rendita € 1.280,09 Piano T Graffato 428
Dal 07/01/2000 al 22/09/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Pg. 26, Part. 391, Sub. 4 Categoria C1 C/S, Cons. 49 Rendita € 632,14 Piano T
Dal 22/09/2000 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Pg. 26, Part. 391, Sub. 4 Categoria C1 C/S, Cons. 40 Rendita € 632,14 Piano T
Dal 09/11/2015 al 28/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Pg. 26, Part. 391, Sub. 4 Categoria C1 C/S, Cons. 49 Superficie catastale 45 mq Rendita € 632,14 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (cfr. Allegati 2/G e 5/E).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Censistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafito
	26	391	4		C1	5	40	45mq	632,14 €	T	

Corrispondenza catastale

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, inoltre i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento (cfr. Allegati 2/G, 4/D e 5/E).

PRECISAZIONI

L'accesso pedonale al locale commerciale avviene attraversando da via 1° Maggio il cortile condominiale identificato al Catasto Fabbricati dalla particella 428 del foglio 26.

Detta particella è classificata Catasto Fabbricati come Bene Comune non Censibile ai subalterni 4 e 5 della particella 391 (cfr. All. 3/A e 4/D), ovvero dai Beni 15 e 16 della presente relazione, ed è stata acquistata dall'esecutato contestualmente al locale commerciale, come cortile condominiale, con atto Notaio Rosselli del 22.9.2000 rep.20604, trascritto alla Conservatoria di Livorno il 18.10.2000 ai nn.16803/9878.

STATO CONSERVATIVO

Il bene risulta essere in sufficiente stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Il bene è parte di un più ampio edificio formato da unità immobiliari aventi diversa proprietà, per il quale non è stato costituito il condominio.

L'unità immobiliare, sebbene sia indipendente, condivide con esse le parti strutturali e la proiezione della copertura soprastante del fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla relazione notarile, sostitutiva della certificazione ipotecaria (cfr. All. 1/C) e dai controlli effettuati nel corso delle operazioni peritali, si rileva che il bene non gode di servitù attive e non è gravato da servitù passive o da altri pesi od oneri, se non quelli derivanti dal regime condominiale del fabbricato.

Il bene oggetto della procedura non risulta essere gravato da censi, livelli o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto degli esecutati sul bene immobile in oggetto è di esclusiva proprietà e non

26 di 2
Publicazione
 riproduzione o ripro

discende dai suddetti titoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Struttura portante

Il fabbricato ha struttura in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento; tamponamenti in forati, copertura a tetto e manto in laterizio.

- Finiture e impianti

Il fabbricato esternamente e all'interno è finito ad intonaco tinteggiato.

All'interno del locale commerciale i pavimenti ed il rivestimento del servizio igienico sono in ceramica.

La porta di ingresso e le finestre sono in telai di alluminio.

L'impianto idrico nel bagno è dotato di apparecchi igienico-sanitari di tipo commerciale. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ed è completo.

- Stato di manutenzione

L'unità immobiliare si trova in sufficiente stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di Compravendita			
		Regante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 22/09/2000 al 31/01/2022	**** Occhisa ****	Notale Roberto Roselli	22/09/2000	20604	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Corsariatori di Livorno	18/10/2000	16804	9879
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Confronta Allegato n.1/C

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 31/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Conservatoria di Livorno il 31/05/2013
Reg. gen. 7426 - Reg. part. 1100
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 617.537,11
Rogante: Tribunale di Pontedera
Data: 24/05/2013
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Conservatoria di Livorno il 19/07/2013
Reg. gen. 9818 - Reg. part. 1537
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 191.297,64
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 13/07/2013
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Conservatoria di Livorno il 29/07/2013
Reg. gen. 10301 - Reg. part. 1623
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 103.885,06
Rogante: Tribunale di Firenze
Data: 10/07/2013
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Conservatoria di Livorno il 09/08/2013
Reg. gen. 11110 - Reg. part. 1769
Importo: € 350.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 301.867,50
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 02/08/2013
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Conservatoria di Livorno il 28/08/2013
Reg. gen. 11470 - Reg. part. 1806

ASTE
GIUDIZIARIE



Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.743,91
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 26/08/2013

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Conservatoria di Livorno il 31/01/2022
Reg. gen. 1304 - Reg. part. 919
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Confronta Allegato 1/C

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio in cui è compreso il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente ricade all'interno dell'UTOE 2, in Centro Abitato, nella zona indicata come "Aree di Consolidamento del Tessuto Urbano a Prevalente Destinazione Residenziale", regolata dall'Art.88 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata del Comune di San Miniato, per l'immobile risultano agli atti i seguenti documenti:

- (A) - CONCESSIONE EDILIZIA N.208 del 30.12.1978 (Cfr. All.6/I), rilasciata dal Comune di San Miniato al signor **** Omissis ****, per la "Costruzione di Edifici per residenza in località Ponte a Egola, via 1° Maggio";
- (B) - AUTORIZZAZIONE N.33184 del 19.7.1980 rilasciata dal Comune di San Miniato per la "Voltura della Concessione Edilizia" all'**** Omissis ****;
- (C) - CONCESSIONE EDILIZIA N.99/1099 rilasciata il 16.5.2000 (Cfr. ALL.6/L), a seguito di domanda presentata in data 6.11.1999 con prot. 28251 da **** Omissis **** per l'esecuzione delle seguenti opere: "Frazionamento di unità immobiliare e realizzazione di piccolo servizio igienico", all'immobile ubicato in Via 1° Maggio n.232.

Il negozio è dotato dei seguenti impianti (ex-D.M. 37/98): impianto di utilizzazione della energia elettrica. L'immobile alla data delle operazioni peritali è risultato mancante dell'Attestato di Certificazione Energetica e/o dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del Dlgs 192/2005 e Dlgs 311/2006 e s.m.i. Deve essere precisato che al momento della vendita dell'immobile dovrà essere prodotto l'Attestato di Prestazione

12/08/2022
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

energetica, secondo la normativa vigente in materia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene è compreso in più ampio fabbricato formato da tre unità immobiliari, compresa quella in oggetto, e condivide con esse gli enti comuni.

Per l'edificio non è stato costituito il condominio, inoltre non sono previste spese annuali fisse di gestione, né sono previste spese straordinarie.

ASTE
GIUDIZIARIE.



Prodotto Da: GIASSALINI GIACOMO Drawn By: INFOCAPIRE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA S.p.A. 49202

Publicazione
ripubblicazione o ripro

LOTTO 6

ASTE
GIUDIZIARIE



131-0177
Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Negozio ubicato a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio n.232

DESCRIZIONE

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un locale commerciale posto a piano terreno di un più ampio fabbricato formato da tre unità immobiliari, ubicato nel Comune di San Miniato, località Ponte a Egoia, via 1° Maggio n.232 (cfr. All. 3/A e 4/D).

Il bene è collocato in edificio disposto su tre piani fuori terra ed è formato da un appartamento situato ai piani primo e secondo ed a piano terreno da due locali commerciali, compreso quello in oggetto.

Il bene è accessibile da via 1°Maggio attraversando pedonalmente l'antistante recede identificato al Catasto Fabbricati dalla particella 428 del foglio 26 di proprietà comune tra [REDACTED]

Il Bene in oggetto è quello a destra guardando l'edificio da via 1° Maggio.

Il locale è costituito da un unico vano con un servizio igienico e anti w.c. (cfr. All. 5/F e All. 12/F).

La superficie lorda del locale commerciale di è di mq.47,21.

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

Il bene confina a nord con cortile condominiale di accesso di proprietà **** Omissis ****, ad est con proprietà di **** Omissis **** e a sud con proprietà **** Omissis ****, ad ovest con strada privata di proprietà **** Omissis ****

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

****, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negoio	40,22 mq	47,21 mq	1,00	47,21 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				47,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,21 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/1987 al 07/01/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 391, Sub. 1 Categoria C1 C.I.S, Cons. 01 Rendita € 1.290,09 Piano T Graffano 428
Dal 07/01/2000 al 22/09/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 391, Sub. 5 Categoria C1 C.I.S, Cons. 40 Rendita € 632,14 Piano T
Dal 22/09/2000 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 391, Sub. 5 Categoria C1 C.I.S, Cons. 40 Rendita € 632,14 Piano T.
Dal 09/01/2015 al 28/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 391, Sub. 5 Categoria C1 C.I.S, Cons. 40 Superficie catastale 45 mq Rendita € 632,14 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale (cfr. Allegati 2/H e 5/F).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

133/01177
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Griffato
	26	391	5		C1	S	40	45 mq	632,14 €	T	

Corrispondenza catastale

Il titolare catastale corrisponde a quello reale, inoltre i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento (cfr. Allegati 2/H, 4/D e 5/F).

PRECISAZIONI

L'accesso pedonale al locale commerciale avviene attraversando da via 1° Maggio il cortile condominiale identificato al Catasto Fabbricati dalla particella 428 del foglio 26.

Detta particella è classificata Catasto Fabbricati come Bene Comune non Censibile ai subalterni 4 e 5 della particella 391 (cfr. All. 3/A e 4/D), ovvero dai Beni 15 e 16 della presente relazione, ed è stata acquistata dall'esecutato contestualmente al locale commerciale, come cortile condominiale, con atto Notaio Rosselli del 22.9.2000 rep.20604, trascritto alla Conservatoria di Livorno il 18.10.2000 ai nn.16803/987B.

STATO CONSERVATIVO

Il bene risulta essere in sufficiente stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Il bene è parte di un più ampio edificio formato da unità immobiliari aventi diversa proprietà, per il quale non è stato costituito il condominio.

L'unità immobiliare, sebbene sia indipendente, condivide con esse le parti strutturali e la proiezione della copertura soprastante del fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla relazione notarile, sostitutiva della certificazione ipotecaria (cfr. All. 1/C) e dai controlli effettuati nel corso delle operazioni peritali, si rileva che il bene non gode di servitù attive e non è gravato da servitù passive o da altri pesi od oneri, se non quelli derivanti dal regime condominiale del fabbricato.

Il bene oggetto della procedura non risulta essere gravato da censi, livelli o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto degli esecutati sul bene immobile in oggetto è di esclusiva proprietà e non discende dai suddetti titoli.

16 di 17
Publicazione
 riproduzione o ripro

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Struttura portante

Il fabbricato ha struttura in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento; tamponamenti in forati, copertura a tetto e manto in laterizio.

- Finiture e impianti

Il fabbricato esternamente e all'interno è finito ad intonaco tintecciato.

All'interno del locale commerciale i pavimenti ed il rivestimento del servizio igienico sono in ceramica.

La porta di ingresso e le finestre sono in telai di alluminio.

L'impianto idrico nel bagno è dotato di apparecchi igienico-sanitari di tipo commerciale. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ed è completo.

- Stato di manutenzione

L'unità immobiliare si trova in sufficiente stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di Compravendita			
Dal 22/09/2000 al 31/01/2022	**** Ossida ****	Regante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Natalo Roberto Rosselli	22/09/2000	20604	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	18/10/2000	16803	9878
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Confronta Allegato n.1/C

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure Ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 31/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Conservatoria di Livorno il 31/05/2013
Reg. gen. 7426 - Reg. part. 1100
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 617.537,11
Rogante: Tribunale di Pontedera
Data: 24/05/2013
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Conservatoria di Livorno il 19/07/2013
Reg. gen. 9818 - Reg. part. 1537
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 191.297,64
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 13/07/2013
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Conservatoria di Livorno il 29/07/2013
Reg. gen. 10301 - Reg. part. 1623
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 103.885,06
Rogante: Tribunale di Firenze
Data: 10/07/2013
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Conservatoria di Livorno il 09/08/2013
Reg. gen. 11110 - Reg. part. 1769
Importo: € 350.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 301.867,50
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 02/08/2013
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Conservatoria di Livorno il 28/08/2013
Reg. gen. 11470 - Reg. part. 1806
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.743,91

ASTE
GIUDIZIARIE



Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 26/08/2013

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Conservatoria di Livorno il 31/01/2022
Reg. gen. 1304 - Reg. part. 919
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Confronta Allegato 1/C

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio in cui è compreso il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente ricade all'interno dell'UTOE 2, in Centro Abitato, nella zona indicata come "Aree di Consolidamento del Tessuto Urbano a Prevalente Destinazione Residenziale", regolata dall'Art.88 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata del Comune di San Miniato, per l'immobile risultano agli atti i seguenti documenti:

- (A) - CONCESSIONE EDILIZIA N.208 del 30.12.1978 (Cfr. ALL.6/I), rilasciata dal Comune di San Miniato al signor **** Omissis ****, per la "Costruzione di Edifici per residenza in località Ponte a Egola, via 1° Maggio";
- (B) - AUTORIZZAZIONE N.33184 del 19.7.1980 rilasciata dal Comune di San Miniato per la "Voltura della Concessione Edilizia" all'**** Omissis ****;
- (C) - CONCESSIONE EDILIZIA N.99/1099 rilasciata il 16.5.2000 (Cfr. ALL.6/L), a seguito di domanda presentata in data 6.11.1999 con prot. 28251 da **** Omissis **** per l'esecuzione delle seguenti opere: "Frazionamento di unità immobiliare e realizzazione di piccolo servizio igienico", all'immobile ubicato in Via 1° Maggio n.232.

Il negozio è dotato dei seguenti impianti (ex-D.M. 37/98): impianto di utilizzazione della energia elettrica. L'immobile alla data delle operazioni peritali è risultato mancante dell'Attestato di Certificazione Energetica e/o dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del Dlgs 192/2005 e Dlgs 311/2006 e s.m.l. Deve essere precisato che al momento della vendita dell'immobile dovrà essere prodotto l'Attestato di Prestazione energetica, secondo la normativa vigente in materia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene è compreso in più ampio fabbricato formato da tre unità immobiliari, compresa quella in oggetto, e condivide con esse gli enti comuni.

Per l'edificio non è stato costituito il condominio, inoltre non sono previste spese annuali fisse di gestione, né sono previste spese straordinarie.

ASTE
GIUDIZIARIE



Studio Dr. GRASSLINI GIACOMO Entwiss Dr. INFOCOMERE QUALIPED ELECTRONIC SIGNATURE CA. Suvate #9902

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I terreni identificati con i Beni 4 e 8 sono stati integrati rispettivamente ai Lotti 1 e 2 in quanto data la loro ubicazione, la loro forma irregolare e la ridotta dimensione e la difficoltà ad accedervi, ponendoli in vendita separatamente dagli appartamenti, potrebbero non suscitare intesse e rimanere invenduti.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Curtatone e Montanara n.72

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale, ubicato nel Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, via Curtatone e Montanara n.72 (cfr. All. 3/B e All.4/A). Il bene è collocato in fabbricato condominiale disposto su tre piani fuori terra e formato da quattro appartamenti ai piani primo e secondo, mentre al piano terreno si trovano tre negozi ed un magazzino. Il bene è accessibile da via Curtatone e Montanara attraversando il resede e salendo la scala condominiale. L'appartamento in oggetto è quello a destra rispetto a chi sale le scale. L'appartamento è composto da disimpegno di ingresso, soggiorno, pranzo con cucina e balcone, disimpegno zona notte, due camere matrimoniali, bagno e da un ripostiglio esterno all'alloggio, con accesso dal pianerottolo della scala (cfr. All. 5/A e All. 12/A). La superficie lorda dell'appartamento è di mq.115,48, mentre quella del balcone è di mq. 7,95.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 547, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 150.860,80

In relazione a quanto precedentemente esposto, alla ubicazione, alla vetustà, alle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio della stima diretta monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto elaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori medi riferiti al 1° semestre 2022), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2021, dal Borsinoimmobiliare.it (dicembre 2022) e quelli indicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, secondo quanto di seguito esposto:

- BANCA DATI OMI - ANNO 2022 1° SEMESTRE

Comune: San Miniato

Zona: Suburbana: Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La Scala, Ponte a Elsa

Abitazioni Civili: 1.000,00 - 1.500,00 €/mq

- BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2021

Comune: San Miniato

Località: Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La Scala, Ponte a Elsa

Abitazioni di recente realizzazione dotate

di impiantistica a norma di legge: 900,00 - 1.250,00 €/mq

-BORSINOIMMOBILIARE.IT

Comune: San Miniato

Zona Frazioni: Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La Scala, Ponte a Elsa

Abitazioni in stabili di fascia media:

1° Fascia Valore 1.359,00 €/mq

Fascia Media Valore 1.178,00 €/mq



13/01/2022
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

2° Fascia Valore 997,00 €/mq

Dalla elaborazione dei dati ottenuti ed in considerazione di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al bene immobile, oggetto della procedura, il valore unitario riferito al metro quadrato di Euro 1280,00 (Vu/mq).

• **Bene N° 2 - Garage** ubicato a San Miniato (PI) - Via Della Libertà n.7

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un'autorimessa posta al piano terreno di un più ampio edificio destinato ad autorimesse e magazzini ubicato in Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, con accesso da via Della Libertà n.7. Il bene è parte del condominio formato dal fabbricato principale disposto su tre piani fuori terra e costituito da quattro appartamenti ai piani primo e secondo, mentre al piano terreno si trovano tre negozi, avente l'ingresso principale da via Curtatone e Montanara n.72, e dall'edificio accessorio, nel quale si trova il bene in oggetto, costituito da n.4 autorimesse, n.2 magazzini ed un ripostiglio (cfr All.3/B e All. 4/A). Il bene è accessibile da via Della Libertà n.7 transitando sul resede a comune rappresentato al Catasto Fabbricati nel F.27 part.547 sub.11. L'autorimessa è costituita da un unico locale con accesso carrabile (cfr. All. 5/A e All. 12/A). La superficie lorda dell'autorimessa è di mq.17,46.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 589, Sub. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 11.174,40

In relazione a quanto precedentemente esposto, alla ubicazione, alla vetustà, alle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio della stima diretta monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto elaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori medi riferiti al 1° semestre 2022), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2021, dal Borsinoimmobiliare.it (dicembre 2022) e quelli indicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, secondo quanto di seguito esposto:

- BANCA DATI OMI - ANNO 2022 1° SEMESTRE

Comune: San Miniato

Zona: Suburbana: Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La Scala, Ponte a Elsa
Abitazioni Civili: 1.000,00 - 1.500,00 €/mq

- BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2021

Comune: San Miniato

Località: Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La Scala, Ponte a Elsa
Abitazioni di recente realizzazione dotate di impiantistica a norma di legge: 900,00 - 1.250,00 €/mq

-BORSINOIMMOBILIARE.IT

Comune: San Miniato

Zona Frazioni: Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La Scala, Ponte a Elsa
Abitazioni in stabili di fascia media:
1° Fascia Valore 1.359,00 €/mq
Fascia Media Valore 1.178,00 €/mq
2° Fascia Valore 997,00 €/mq

Dalla elaborazione dei dati ottenuti ed in considerazione di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al bene immobile, oggetto della procedura, il valore unitario riferito al metro quadrato di Euro 1280,00 (Vu/mq).

Publicazione
ripubblicazione o ripro



- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Via Della Libertà n.7

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un magazzino posto al piano terreno di un più ampio edificio destinato ad autorimesse e magazzini ubicato in Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, con accesso da via Della Libertà n.7. Il bene è parte del condominio formato dal fabbricato principale disposto su tre piani fuori terra e costituito da quattro appartamenti ai piani primo e secondo, mentre al piano terreno si trovano tre negozi, avente l'ingresso principale da via Curtatone e Montanara n.72, e dall'edificio accessorio, nel quale si trova il bene in oggetto, costituito da n.4 autorimesse, n.2 magazzini ed un ripostiglio (cfr All.3/B e All.4/A). Il bene è accessibile da via Della Libertà n.7 transitando sul resede a comune rappresentato al Catasto Fabbricati nel F.27 part.547 sub.11. Il magazzino è costituito da due piccoli locali ciascuno dalla forma di pentagono irregolare, uniti tra loro da una porta interna. Il locale ha un unico ingresso pedonale direttamente dal resede condominiale (cfr. All. 5/A e All. 12/A). La superficie lorda del magazzino è di mq.11,45. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 547, Sub. 13, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 5.862,40

In relazione a quanto precedentemente esposto, alla ubicazione, alla vetustà, alle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio della stima diretta monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto elaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori medi riferiti al 1° semestre 2022), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2021, dal Borsinoimmobiliare.it (dicembre 2022) e quelli indicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, secondo quanto di seguito esposto:

- BANCA DATI OMI - ANNO 2022 1° SEMESTRE

Comune: San Miniato

Zona: Suburbana: Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La Scala, Ponte a Elsa

Abitazioni Civili: 1.000,00 - 1.500,00 €/mq

- BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2021

Comune: San Miniato

Località: Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La Scala, Ponte a Elsa

Abitazioni di recente realizzazione dotate

di impiantistica a norma di legge: 900,00 - 1.250,00 €/mq

-BORSINOIMMOBILIARE.IT

Comune: San Miniato

Zona Frazioni: Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La Scala, Ponte a Elsa

Abitazioni in stabili di fascia media:

1° Fascia Valore 1.359,00 €/mq

Fascia Media Valore 1.178,00 €/mq

2° Fascia Valore 997,00 €/mq

Dalla elaborazione dei dati ottenuti ed in considerazione di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al bene immobile, oggetto della procedura, il valore unitario riferito al metro quadrato di Euro 1280,00 (Vu/mq).

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Della Libertà n.7

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in una piccola porzione di terreno pianeggiante dalla forma irregolare di triangolo ubicato nel centro urbano del Comune di San Miniato, in località Ponte a Egola, con accesso da via Della Libertà n.7. Il bene è adiacente al condominio di via Curtatone e Montanara n.72 dove sono situati i beni ai n.1, 2 e 3, rappresentati al Catasto Fabbricati nel F.27, part.

14/11/22
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

547 subb. 4 e 13 e part. 589 sub.4. L'appezzamento di terreno è accessibile dal civico 7 di via Della Libertà, attraversando la corte rappresentata al Catasto fabbricati nel F.27, part.547, sub.11 (cfr. All. 3/B, All. 4/A e All.12/A foto n.4). La superficie catastale del terreno è di mq.100,00.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 27, Part. 1364, Qualità Seminativo arborato - Fig. 27, Part. 1367, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 6.400,00

In relazione a quanto precedentemente esposto, alla ubicazione, alla vetustà, alle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio della stima diretta monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto elaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori medi riferiti al 1° semestre 2022), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2021, dal Borsinoimmobiliare.it (dicembre 2022) e quelli indicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, secondo quanto di seguito esposto:

- BANCA DATI OMI - ANNO 2022 1° SEMESTRE

Comune: San Miniato

Zona: Suburbana: Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La Scala, Ponte a Elsa
Abitazioni Civili: 1.000,00 - 1.500,00 €/mq

- BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2021

Comune: San Miniato

Località: Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La Scala, Ponte a Elsa
Abitazioni di recente realizzazione dotate di impiantistica a norma di legge: 900,00 - 1.250,00 €/mq

-BORSINOIMMOBILIARE.IT

Comune: San Miniato

Zona Frazioni: Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La Scala, Ponte a Elsa
Abitazioni in stabili di fascia media:

1° Fascia Valore 1.359,00 €/mq

Fascia Media Valore 1.178,00 €/mq

2° Fascia Valore 997,00 €/mq

Dalla elaborazione dei dati ottenuti ed in considerazione di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al bene immobile, oggetto della procedura, il valore unitario riferito al metro quadrato di Euro 1280,00 (Vu/mq).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Miniato (PI) - Via Curtatone e Montanara n.72	117,86 mq	1.280,00 €/mq	€ 150.860,80	100,00%	€ 150.860,80
Bene N° 2 - Garage San Miniato (PI) - Via Della Libertà n.7	8,73 mq	1.280,00 €/mq	€ 11.174,40	100,00%	€ 11.174,40
Bene N° 3 - Magazzino San Miniato (PI) - Via	4,58 mq	1.280,00 €/mq	€ 5.862,40	100,00%	€ 5.862,40

12 di 17
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Della Libertà n.7					
Bene N° 4 - Terreno San Miniato (PI) - Via Della Libertà n.7	5,00 mq	1.290,00 €/mq	€ 6.400,00	100,00%	€ 6.400,00
				Valore di stima:	€ 174.297,60

Valore di stima: € 174.297,60

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Applicazione della detrazione per l'assenza di garanzia e delle particolari modalità di alienazione	5,00	%

Valore finale di stima: € 165.582,72

Il valore finale di stima dei beni oggetto di esecuzione, qualora fosse ritenuto opportuno dall'Ill.mo G.E., potrebbe essere arrotondato ad € 165.600,00 (Euro centosessantacinquemilaseicento/00) per adattarlo come base d'asta.

LOTTO 2

- **Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Curtatone e Montanara n.72**

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale, ubicato nel Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, via Curtatone e Montanara n.72 (cfr. All. 3/B e All. 4/A). Il bene è collocato in fabbricato condominiale disposto su tre piani fuori terra e formato da quattro appartamenti ai piani primo e secondo, mentre al piano terreno si trovano tre negozi ed un magazzino. Il bene è accessibile da via Curtatone e Montanara attraversando il resede e salendo la scala condominiale. L'appartamento in oggetto è quello a sinistra rispetto a chi sale le scale. L'appartamento è composto da disimpegno di ingresso, soggiorno, pranzo con cucina e balcone, disimpegno zona notte, due camere matrimoniali, bagno e da un ripostiglio esterno all'alloggio, con accesso dal pianerottolo della scala (cfr. All. 5/B e All. 12/B). La superficie lorda dell'appartamento è di mq.115,48, mentre quella del balcone è di mq. 7,95.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 547, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 150.860,80

In relazione a quanto precedentemente esposto, alla ubicazione, alla vetustà, alle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio della stima diretta monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto elaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori medi riferiti al 1° semestre 2022), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2021, dal Borsinoimmobiliare.it (dicembre 2022) e quelli indicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, secondo quanto di seguito esposto:

- BANCA DATI OMI - ANNO 2022 1° SEMESTRE

Comune: San Miniato

Zona: Suburbana: Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La Scala, Ponte a Elsa

Abitazioni Civili: 1.000,00 - 1.500,00 €/mq

- BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2021

Comune: San Miniato

Località: Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La Scala, Ponte a Elsa

Abitazioni di recente realizzazione dotate

di impiantistica a norma di legge: 900,00 - 1.250,00 €/mq

-BORSINOIMMOBILIARE.IT

Comune: San Miniato

Zona Frazioni: Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La Scala, Ponte a Elsa

Abitazioni in stabili di fascia media:

1° Fascia Valore 1.359,00 €/mq

Fascia Media Valore 1.178,00 €/mq

2° Fascia Valore 997,00 €/mq

Dalla elaborazione dei dati ottenuti ed in considerazione di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al bene immobile, oggetto della procedura, il valore unitario riferito al metro quadrato di Euro 1280,00 (Vu/mq).

• **Bene N° 6** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Della Libertà n.7

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un'autorimessa posta al piano terreno di un più ampio edificio destinato ad autorimesse e magazzini ubicato in Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, con accesso da via Della Libertà n.7. Il bene è parte del condominio formato dal fabbricato principale disposto su tre piani fuori terra e costituito da quattro appartamenti ai piani primo e secondo, mentre al piano terreno si trovano tre negozi, avente l'ingresso principale da via Curtatone e Montanara n.72, e dall'edificio accessorio, nel quale si trova il bene in oggetto, costituito da n.4 autorimesse, n.2 magazzini ed un ripostiglio (cfr All.3/B e All. 4/A). Il bene è accessibile da via Della Libertà n.7 transitando sul resede a comune rappresentato al Catasto Fabbricati nel F.27 part.547 sub.11. L'autorimessa è costituita da un unico locale con accesso carrabile (cfr. All. 5/B e All. 12/B). La superficie lorda dell'autorimessa è di mq.22,62.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 589, Sub. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 14.476,80

In relazione a quanto precedentemente esposto, alla ubicazione, alla vetustà, alle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio della stima diretta monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto elaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori medi riferiti al 1° semestre 2022), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2021, dal Borsinoimmobiliare.it (dicembre 2022) e quelli indicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, secondo quanto di seguito esposto:

- BANCA DATI OMI - ANNO 2022 1° SEMESTRE

Comune: San Miniato

Zona: Suburbana: Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La Scala, Ponte a Elsa

Abitazioni Civili: 1.000,00 - 1.500,00 €/mq

- BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2021

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Comune: San Miniato

Località: Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La Scala, Ponte a Elsa

Abitazioni di recente realizzazione dotate

di impiantistica a norma di legge: 900,00 - 1.250,00 €/mq

-BORSINOIMMOBILIARE.IT

Comune: San Miniato

Zona Frazioni: Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La Scala, Ponte a Elsa

Abitazioni in stabili di fascia media:

1° Fascia Valore 1.359,00 €/mq

Fascia Media Valore 1.178,00 €/mq

2° Fascia Valore 997,00 €/mq

Dalla elaborazione dei dati ottenuti ed in considerazione di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al bene immobile, oggetto della procedura, il valore unitario riferito al metro quadrato di Euro 1280,00 (Vu/mq).

• **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Via Della Libertà n.7

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un magazzino posto ai piano terreno di un più ampio edificio destinato ad autorimesse e magazzini ubicato in Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, con accesso da via Della Libertà n.7. Il bene è parte del condominio formato dal fabbricato principale disposto su tre piani fuori terra e costituito da quattro appartamenti ai piani primo e secondo, mentre al piano terreno si trovano tre negozi, avente l'ingresso principale da via Curtatone e Montanara n.72, e dall'edificio accessorio, nel quale si trova il bene in oggetto, costituito da n.4 autorimesse, n.2 magazzini ed un ripostiglio (cfr All.3/B e All. 4/A). Il bene è accessibile da via Della Libertà n.7 transitando sul resede a comune rappresentato al Catasto Fabbricati nel F.27 part.547 sub.11. Il magazzino è costituito da un piccolo locale di forma rettangolare. Il local ha un unico ingresso pedonale direttamente dal resede condominiale (cfr. All. 5/B e All. 12/B). La superficie lorda del magazzino è di mq. 6,70.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 27, Part. 589, Sub. 7, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 4.288,00

In relazione a quanto precedentemente esposto, alla ubicazione, alla vetustà, alle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio della stima diretta monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto elaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori medi riferiti al 1° semestre 2022), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2021, dal Borsinoimmobiliare.it (dicembre 2022) e quelli indicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, secondo quanto di seguito esposto:

- BANCA DATI OMI - ANNO 2022 1° SEMESTRE

Comune: San Miniato

Zona: Suburbana: Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La Scala, Ponte a Elsa

Abitazioni Civili: 1.000,00 - 1.500,00 €/mq

- BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2021

Comune: San Miniato

Località: Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La Scala, Ponte a Elsa

Abitazioni di recente realizzazione dotate

di impiantistica a norma di legge: 900,00 - 1.250,00 €/mq

14/06/22

Publicazione
ripubblicazione o ripro

-BORSINOIMMOBILIARE.IT

Comune: San Miniato

Zona Frazioni: Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La Scala, Ponte a Elsa

Abitazioni in stabili di fascia media:

1° Fascia Valore 1.359,00 €/mq

Fascia Media Valore 1.178,00 €/mq

2° Fascia Valore 997,00 €/mq

Dalla elaborazione dei dati ottenuti ed in considerazione di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al bene immobile, oggetto della procedura, il valore unitario riferito al metro quadrato di Euro 1280,00 (Vu/mq).

• **Bene N° 8** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Della Libertà n.7

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in una piccola porzione di terreno pianeggiante dalla forma di quadrilatero irregolare ubicato nel centro urbano del Comune di San Miniato, in località Ponte a Egola, con accesso da via Della Libertà n.7. Il bene è adiacente al condominio di via Curtatone e Montanara n.72 dove sono situati i beni ai n.5, 6 e 7, rappresentati al Catasto Fabbricati nel F.27, part. 547 sub. 3 e part. 589 subb. 1 e 7. L'appezzamento di terreno è accessibile dal civico 7 di via Della Libertà, attraversando la corte rappresentata al Catasto fabbricati nel F.27, part.547, sub.11 (cfr. All. 3/B, All. 4/A e All. 12/B foto n.4). La superficie catastale del terreno è di mq.100,00.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 27, Part. 1365, Qualità Seminativo arborato - Fig. 27, Part. 1366, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 6.400,00

In relazione a quanto precedentemente esposto, alla ubicazione, alla vetustà, alle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio della stima diretta monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto elaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori medi riferiti al 1° semestre 2022), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2021, dal Borsinoimmobiliare.it (dicembre 2022) e quelli indicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, secondo quanto di seguito esposto:

- BANCA DATI OMI - ANNO 2022 1° SEMESTRE

Comune: San Miniato

Zona: Suburbana: Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La Scala, Ponte a Elsa

Abitazioni Civili: 1.000,00 - 1.500,00 €/mq

- BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2021

Comune: San Miniato

Località: Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La Scala, Ponte a Elsa

Abitazioni di recente realizzazione dotate

di impiantistica a norma di legge: 900,00 - 1.250,00 €/mq

-BORSINOIMMOBILIARE.IT

Comune: San Miniato

Zona Frazioni: Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La Scala, Ponte a Elsa

Abitazioni in stabili di fascia media:

1° Fascia Valore 1.359,00 €/mq

Fascia Media Valore 1.178,00 €/mq

2° Fascia Valore 997,00 €/mq

146 di 197
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Dalla elaborazione dei dati ottenuti ed in considerazione di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al bene immobile, oggetto della procedura, il valore unitario riferito al metro quadrato di Euro 1280,00 (Va/mq).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento San Miniato (PI) - Via Curtatone e Montanara n.72	117,86 mq	1.280,00 €/mq	€ 150.860,80	100,00%	€ 150.860,80
Bene N° 6 - Garage San Miniato (PI) - Via Della Libertà n.7	11,31 mq	1.280,00 €/mq	€ 14.476,80	100,00%	€ 14.476,80
Bene N° 7 - Magazzino San Miniato (PI) - Via Della Libertà n.7	3,35 mq	1.280,00 €/mq	€ 4.288,00	100,00%	€ 4.288,00
Bene N° 8 - Terreno San Miniato (PI) - Via Della Libertà n.7	5,00 mq	1.280,00 €/mq	€ 6.400,00	100,00%	€ 6.400,00
Valore di stima:					€ 176.025,60

Valore di stima: € 176.025,60

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Applicazione della detrazione per l'assenza di garanzia e delle particolari modalità di alienazione	5,00	%

Valore finale di stima: € 167.224,32

Il valore finale di stima dei beni oggetto di esecuzione, qualora fosse ritenuto opportuno dall'ill.mo G.E., potrebbe essere arrotondato ad € 167.200,00 (Euro centosessantasettemiladuecento/00) per adottarlo come base d'asta.

LOTTO 3

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Botticelli n.11

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un ampio appartamento di civile abitazione compreso in un maggior edificio formato oltre che dall'unità immobiliare in oggetto, da un'altro appartamento ed un autorimessa, dotati di giardino a comune. L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, via Botticelli n.11 (cfr. All. 3/A e All. 4/B). L'edificio

345/177

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

In cui si trova il bene, per le sue dimensioni, la posizione collinare panoramica ed il contesto urbano di pregevole edilizia residenziale non intensiva, formato da abitazioni mono o bifamiliari con giardino, sebbene sia formato da due abitazioni ed un'autorimessa è stato concepito e realizzato come una villa. Il bene è accessibile da via Botticelli n.11 attraversando il giardino a partire dalla pensilina di ingresso all'area, mediante il percorso costituito da scalini e ripiani, rivestiti con pietra e laterizi, fino a giungere alla quota del piano terreno del fabbricato, ove si trova l'ingresso principale all'unità immobiliare. L'appartamento è disposto su tre piani: interrato, piano terra e piano primo. Il piano terreno è composto da disimpegno di ingresso, soggiorno a doppia altezza, cucina con ampia terrazza e ripostiglio, servizio igienico con antibagno, centrale termica e vano scala. Il piano primo è disposto su due livelli collegati da 5 gradini. Al primo livello si trova lo studio delimitato da un lato dal parapetto con affaccio sopra il soggiorno; al livello superiore si trova il disimpegno della zona notte, la camera matrimoniale con guardaroba e bagno esclusivi, due camere, un bagno ed il balcone accessibile sia dalla camera matrimoniale, sia da quella adiacente. Il piano interrato, accessibile dal piano terreno tramite l'apposita scala e attraverso l'adiacente autorimessa contraddistinta al catasto fabbricati dal subalterno n.3, è formato dalla cantina, da un disimpegno dal quale si accede alla lavanderia ed un ripostiglio, da un altro disimpegno, un locale di sgombero ed un servizio igienico. Il piano interrato è dotato di scannafosso corrente lungo tutto il perimetro in corrispondenza del terreno, ed i vani sono aerati con bocche di lupo (cfr. All. 5/C e All. 12/C foto da 1 a 32). La superficie lorda dell'appartamento è di mq. 354,90, la terrazza a piano terra è di mq.43,64, mentre quella del balcone della zona notte è di mq. 15,47.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 437, Sub. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 455.763,20

In relazione a quanto precedentemente esposto, alla ubicazione, alla vetustà, alle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio della stima diretta monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto elaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate [valori medi riferiti al 1° semestre 2022], dal Borsino Immobiliare FIMAA 2021, dal Borsinoimmobiliare.it (dicembre 2022) e quelli indicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, secondo quanto di seguito esposto:

- BANCA DATI OMI - ANNO 2022 1° SEMESTRE

Comune: San Miniato

Zona: Suburbana: Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La Scala, Ponte a Elsa

Ville e Villini: 1.250,00 - 1.650,00 €/mq

- BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2021

Comune: San Miniato

Località: Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La Scala, Ponte a Elsa

Abitazioni di recente realizzazione dotate

di impiantistica a norma di legge: 900,00 - 1.250,00 €/mq

-BORSINOIMMOBILIARE.IT

Comune: San Miniato

Zona: Frazioni: Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La Scala, Ponte a Elsa

Ville e Villini:

Valore Minimo 1.074,00 €/mq

Valore Medio 1.250,00 €/mq

Valore Massimo 1.426,00 €/mq

Dalla elaborazione dei dati ottenuti ed in considerazione di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al bene immobile, oggetto della procedura, il valore unitario riferito al

Publicazione
ripubblicazione o ripro

metro quadrato di Euro 1.360,00 (Vu/mq).

• **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Poggio ai Frati n.19

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un appartamento di civile abitazione compreso in un maggior edificio formato oltre che dall'unità immobiliare in oggetto, da un'altro appartamento ed un autorimessa, dotati di giardino a comune. L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, via Poggio ai Frati n.19 (cfr. All. 3/A e All. 4/B). L'edificio in cui si trova il bene, per le sue dimensioni, la posizione collinare panoramica ed il contesto urbano di pregevole edilizia residenziale non intensiva, formato da abitazioni mono o bifamiliari con giardino, sebbene sia formato da due abitazioni ed un'autorimessa è stato concepito e realizzato come una villa. Il bene è accessibile da via Poggio ai Frati n.19 attraversando pedonalmente il giardino a partire dalla pensilina di ingresso all'area, mediante il percorso costituito da scalini e ripiani, rivestiti con pietra e laterizi, fino a giungere alla quota del piano terreno del fabbricato, ove si trova l'ingresso principale all'unità immobiliare. Adiacente alla pensilina di ingresso si trova il cancello per l'accesso carrabile, che conduce alla piazzola di sosta per i veicoli, situata in prossimità della porta di ingresso dell'abitazione. L'appartamento è disposto su due piani: interrato e piano terra. Il piano terreno è composto da disimpegno di ingresso, soggiorno-pranzo, cucina con ripostiglio, disimpegno zona notte, servizio igienico, camera matrimoniale con esclusivo servizio igienico, guardaroba e vano scala. Il piano interrato, accessibile dal piano terreno tramite l'apposita scala e attraverso l'adiacente autorimessa contraddistinta al catasto fabbricati dal subalterno n.3, è formato da locale di sgombero, da lavanderia e da locale impianti, ottenute nello scannafosso. Il piano interrato è dotato di scannafosso corrente lungo tutto il perimetro in corrispondenza del terreno, ed i vani sono aerati con bocche di lupo (cfr. All. 5/C e All. 12/C foto da 1 a 7 e da 33 a 52). La superficie lorda dell'appartamento è di mq.158,93.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 437, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 211.276,00

In relazione a quanto precedentemente esposto, alla ubicazione, alla vetustà, alle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio della stima diretta monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto elaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori medi riferiti al 1° semestre 2022), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2021, dal Borsinoimmobiliare.it (dicembre 2022) e quelli indicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, secondo quanto di seguito esposto:

- BANCA DATI OMI - ANNO 2022 1° SEMESTRE

Comune: San Miniato

Zona: Suburbana: Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La Scala, Ponte a Elsa
Ville e Villini: 1.250,00 - 1.650,00 €/mq

- BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2021

Comune: San Miniato

Località: Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La Scala, Ponte a Elsa
Abitazioni di recente realizzazione dotate
di impiantistica a norma di legge: 900,00 - 1.250,00 €/mq

-BORSINOIMMOBILIARE.IT

Comune: San Miniato

Zona Frazioni: Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La Scala, Ponte a Elsa
Ville e Villini:

Valore Minimo 1.074,00 €/mq

Valore Medio 1.250,00 €/mq



www.Dr. CRASULINI GUARCONI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA S.p.A. - 02/07/2022

149/1177
Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Valore Massimo 1.426,00 €/mq

Dalla elaborazione dei dati ottenuti ed in considerazione di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al bene immobile, oggetto della procedura, il valore unitario riferito al metro quadrato di Euro 1.360,00 (Va/mq).

• **Bene N° 11** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Botticelli n.11

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un'ampia autorimessa compresa in un maggior edificio di civile abitazione formato oltre che dall'unità immobiliare in oggetto, da altri due appartamenti: Tutte le unità immobiliari sono dotate di un giardino a comune. L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, via Botticelli n.11 (cfr. All. 3/A e All.4/B). L'edificio in cui si trova il bene, per le sue dimensioni, la posizione collinare panoramica ed il contesto urbano di pregevole edilizia residenziale non intensiva, formato da abitazioni mono o bifamiliari con giardino, sebbene sia formato da due abitazioni ed un'autorimessa è stato concepito e realizzato come una villa. Il bene è accessibile da via Botticelli n.11 attraversando il giardino mediante il percorso carrabile costituito da una rampa, rivestita con masselli autobloccanti in calcestruzzo, fino a giungere alla quota di ingresso dell'unità immobiliare. L'autorimessa formata da un ampio locale al cui interno si trovano due piccoli ripostigli. L'unità immobiliare è situata a piano interrato con un unico accesso dall'esterno ed è collegata tramite due porte interne corrispondenti alle due abitazioni che formano l'edificio (cfr. All. 5/C e All. 12/C foto da 1 a 7 e da 53 a 54). La superficie lorda dell'autorimessa è di mq. 68,43.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 437, Sub. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 56.263,20

In relazione a quanto precedentemente esposto, alla ubicazione, alla vetustà, alle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio della stima diretta monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto elaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori medi riferiti al 1° semestre 2022), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2021, dal Borsinoimmobiliare.it (dicembre 2022) e quelli indicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, secondo quanto di seguito esposto:

- BANCA DATI OMI - ANNO 2022 1° SEMESTRE

Comune: San Miniato

Zona: Suburbana: Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La Scala, Ponte a Elsa
Ville e Villini: 1.250,00 - 1.650,00 €/mq

- BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2021

Comune: San Miniato

Località: Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La Scala, Ponte a Elsa
Abitazioni di recente realizzazione dotate
di impiantistica a norma di legge: 900,00 - 1.250,00 €/mq

-BORSINOIMMOBILIARE.IT

Comune: San Miniato

Zona Frazioni: Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La Scala, Ponte a Elsa
Ville e Villini:

Valore Minimo 1.074,00 €/mq

Valore Medio 1.250,00 €/mq

Valore Massimo 1.426,00 €/mq

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Dalla elaborazione dei dati ottenuti ed in considerazione di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al bene immobile, oggetto della procedura, il valore unitario riferito al metro quadrato di Euro 1.360,00 (Vu/mq).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento San Miniato (PI) - Via Botticelli n.11	335,12 mq	1.360,00 €/mq	€ 455.763,20	100,00%	€ 455.763,20
Bene N° 10 - Appartamento San Miniato (PI) - Via Poggio ai Prati n.19	155,35 mq	1.360,00 €/mq	€ 211.276,00	100,00%	€ 211.276,00
Bene N° 11 - Garage San Miniato (PI) - Via Botticelli n.11	41,37 mq	1.360,00 €/mq	€ 56.263,20	100,00%	€ 56.263,20
Valore di stima:					€ 723.302,40

Valore di stima: € 723.302,40

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Applicazione della detrazione per l'assenza di garanzia e delle particolari modalità di alienazione	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica (cfr. paragrafo Regolarità Edilizia del Bene n.11)	2900,00	€

Valore finale di stima: € 684.237,28

Il valore finale di stima dei beni oggetto di esecuzione, qualora fosse ritenuto opportuno dall'Il.mo G.E., potrebbe essere arrotondato ad € 684.000,00 (Euro seicentottantaquattromila/00) per adottarlo come base d'asta.

LOTTO 4

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caravaggio n.4
Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un ampio appartamento di civile abitazione compreso in un maggior edificio formato oltre che dall'unità immobiliare in oggetto, da un'altro appartamento ed un autorimessa, dotati di giardino a comune. L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, via Caravaggio n.4 (cfr. All. 3/A e All. 4/C). L'edificio in cui si trova il bene, per le sue dimensioni, la posizione collinare panoramica ed il contesto urbano di

15/11/17
Publicazione
ripubblicazione o ripro

pregevole edilizia residenziale non intensiva, formato da abitazioni mono o bifamiliari con giardino, sebbene sia formato da due abitazioni ed un'autorimessa è stato concepito e realizzato come una villa. Il bene è accessibile da via Caravaggio n.4 attraversando il giardino a partire dalla pensilina di ingresso all'area, mediante il percorso costituito da scalini e ripiani, rivestiti con pietra e laterizi, fino a giungere alla quota del piano terreno del fabbricato, ove si trova l'ingresso principale all'unità immobiliare. L'appartamento è disposto su tre piani: interrato, piano terra e piano primo. Il piano terreno è composto da disimpegno di ingresso, soggiorno a doppia altezza, cucina con ampia terrazza e ripostiglio, servizio igienico con antibagno, centrale termica e vano scala. Il piano primo è disposto su due livelli collegati da 5 gradini. Al primo livello si trova lo studio delimitato da un lato dal parapetto con affaccio sopra il soggiorno; al livello superiore si trova il disimpegno della zona notte, la camera matrimoniale con guardaroba e bagno esclusivi, due camere, un bagno ed il balcone accessibile sia dalla camera matrimoniale, sia da quella adiacente. Il piano interrato, accessibile dal piano terreno tramite l'apposita scala e attraverso l'adiacente autorimessa contraddistinta al catasto fabbricati dal subalterno n.3, è formato dalla cantina, da un disimpegno dal quale si accede alla lavanderia, ad un locale di sgombero ed un servizio igienico. Il piano interrato è dotato di scannafosso corrente lungo tutto il perimetro in corrispondenza del terreno, ed i vani sono aerati con bocche di lupo (cfr. All. 5/D e All. 12/D foto da 1 a 34). La superficie lorda dell'appartamento è di mq. 330,84, la terrazza a piano terra è di mq 43,30, mentre quella del balcone della zona notte è di mq. 15,34. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 438, Sub. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 436.396,80

In relazione a quanto precedentemente esposto, alla ubicazione, alla vetustà, alle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio della stima diretta monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto elaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori medi riferiti al 1° semestre 2022), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2021, dal Borsinoimmobiliare.it (dicembre 2022) e quelli indicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, secondo quanto di seguito esposto:

- BANCA DATI OMI - ANNO 2022 1° SEMESTRE

Comune: San Miniato

Zona: Suburbana: Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La Scala, Ponte a Elsa
Ville e Villini: 1.250,00 - 1.650,00 €/mq

- BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2021

Comune: San Miniato

Località: Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La Scala, Ponte a Elsa
Abitazioni di recente realizzazione dotate di impiantistica a norma di legge: 900,00 - 1.250,00 €/mq

-BORSINOIMMOBILIARE.IT

Comune: San Miniato

Zona Frazioni: Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La Scala, Ponte a Elsa
Ville e Villini:

Valore Minimo 1.074,00 €/mq

Valore Medio 1.250,00 €/mq

Valore Massimo 1.426,00 €/mq

Dalla elaborazione dei dati ottenuti ed in considerazione di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al bene immobile, oggetto della procedura, il valore unitario riferito al metro quadrato di Euro 1.360,00 (Vu/mq).

132 di 137
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Dalla elaborazione dei dati ottenuti ed in considerazione di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al bene immobile, oggetto della procedura, il valore unitario riferito al metro quadrato di Euro 1.360,00 (Vu/mq).

• **Bene N° 14 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caravaggio n.4**

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un'ampia autorimessa compresa in un maggior edificio di civile abitazione formato oltre che dall'unità immobiliare in oggetto, da altri due appartamenti: Tutte le unità immobiliari sono dotate di un giardino a comune. L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, via Caravaggio n.4 (cfr. All. 3 e 4/C). L'edificio in cui si trova il bene, per le sue dimensioni, la posizione collinare panoramica ed il contesto urbano di pregevole edilizia residenziale non intensiva, formato da abitazioni mono o bifamiliari con giardino, sebbene sia formato da due abitazioni ed un'autorimessa è stato concepito e realizzato come una villa. Il bene è accessibile da via Caravaggio n.4 attraversando il giardino mediante il percorso carrabile costituito da una rampa, rivestita con masselli autobloccanti in calcestruzzo, fino a giungere alla quota di ingresso dell'unità immobiliare. L'autorimessa formata da un ampio locale. L'unità immobiliare è situata a piano interrato con un unico accesso dall'esterno ed è collegata tramite due porte interne corrispondenti alle due abitazioni che formano l'edificio (cfr. All. 5/D e All. 12/D foto da 1 a 6 e 52). La superficie lorda dell'autorimessa è di mq. 68,43.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 43B, Sub. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 56.168,00

In relazione a quanto precedentemente esposto, alla ubicazione, alla vetustà, alle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio della stima diretta monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto elaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori medi riferiti al 1° semestre 2022), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2021, dal Borsinoimmobiliare.it (dicembre 2022) e quelli indicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, secondo quanto di seguito esposto:

- BANCA DATI OMI - ANNO 2022 1° SEMESTRE

Comune: San Miniato

Zona: Suburbana: Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La Scala, Ponte a Elsa

Ville e Villini: 1.250,00 - 1.650,00 €/mq

- BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2021

Comune: San Miniato

Località: Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La Scala, Ponte a Elsa

Abitazioni di recente realizzazione dotate

di impiantistica a norma di legge: 900,00 - 1.250,00 €/mq

-BORSINOIMMOBILIARE.IT

Comune: San Miniato

Zona Frazioni: Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La Scala, Ponte a Elsa

Ville e Villini:

Valore Minimo 1.074,00 €/mq

Valore Medio 1.250,00 €/mq

Valore Massimo 1.426,00 €/mq

Dalla elaborazione dei dati ottenuti ed in considerazione di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al bene immobile, oggetto della procedura, il valore unitario riferito al



154 di 177

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

• **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caravaggio n.6

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un appartamento di civile abitazione compreso in un maggior edificio formato oltre che dall'unità immobiliare in oggetto, da un'altro appartamento ed un autorimessa, dotati di giardino a comune. L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, via Caravaggio n.6 (cfr. All. 3/A e All. 4/C). L'edificio in cui si trova il bene, per le sue dimensioni, la posizione collinare panoramica ed il contesto urbano di pregevole edilizia residenziale non intensiva, formato da abitazioni mono o bifamiliari con giardino, sebbene sia formato da due abitazioni ed un'autorimessa è stato concepito e realizzato come una villa. Il bene è accessibile da via Caravaggio n.6 attraversando pedonalmente il giardino a partire dalla pensilina di ingresso all'area, mediante il percorso costituito da scalini e ripiani, rivestiti con pietra e laterizi, fino a giungere alla quota del piano terreno del fabbricato, ove si trova l'ingresso principale all'unità immobiliare. Adiacente alla pensilina di ingresso si trova il cancello per l'accesso carrabile, che conduce alla piazzola di sosta per i veicoli, situata in prossimità della porta di ingresso dell'abitazione. L'appartamento è disposto su due piani: interrato e piano terra. Il piano terreno è composto da disimpegno di ingresso, soggiorno-pranzo, cucina con ripostiglio, disimpegno zona notte, servizio igienico, camera matrimoniale con esclusivo servizio igienico, guardaroba e vano scala. Il piano interrato, accessibile dal piano terreno tramite l'apposita scala e attraverso l'adiacente autorimessa contraddistinta al catasto fabbricati dal subalterno n.3, è formato da un ampio locale di sgombero, da lavanderia e da locale impianti, ottenuto nello scannafosso. Il piano interrato è dotato di scannafosso corrente lungo tutto il perimetro in corrispondenza del terreno, ed i vani sono aerati con bocche di lupo (cfr. All. 5/D e All. 12/D foto da 1 a 6 e da 35 a 51). La superficie lorda dell'appartamento è di mq.182,70.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 438, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 230.506,40

In relazione a quanto precedentemente esposto, alla ubicazione, alla vetustà, alle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio della stima diretta monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto elaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori medi riferiti al 1° semestre 2022), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2021, dal Borsinoimmobiliare.it (dicembre 2022) e quelli indicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, secondo quanto di seguito esposto:

- BANCA DATI OMI - ANNO 2022 1° SEMESTRE

Comune: San Miniato

Zona: Suburbana: Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La Scala, Ponte a Elsa

Ville e Villini: 1.250,00 - 1.650,00 €/mq

- BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2021

Comune: San Miniato

Località: Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La Scala, Ponte a Elsa

Abitazioni di recente realizzazione dotate

di impiantistica a norma di legge: 900,00 - 1.250,00 €/mq

-BORSINOIMMOBILIARE.IT

Comune: San Miniato

Zona Frazioni: Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La Scala, Ponte a Elsa

Ville e Villini:

Valore Minimo 1.074,00 €/mq

Valore Medio 1.250,00 €/mq

Valore Massimo 1.426,00 €/mq



Aut. Di: GIANNI DI GIACOMO Invece Di: INFOAGENZIE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA S.p.A. 49992

Publicazione
ripubblicazione o ripro

metro quadrato di Euro 1.360,00 (Vu/mq).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Appartamento San Miniato (PI) - Via Caravaggio n.4	320,88 mq	1.360,00 €/mq	€ 436.396,80	100,00%	€ 436.396,80
Bene N° 13 - Appartamento San Miniato (PI) - Via Caravaggio n.6	169,49 mq	1.360,00 €/mq	€ 230.506,40	100,00%	€ 230.506,40
Bene N° 14 - Garage San Miniato (PI) - Via Caravaggio n.4	41,30 mq	1.360,00 €/mq	€ 56.168,00	100,00%	€ 56.168,00
Valore di stima:					€ 723.071,20

Valore di stima: € 723.071,20

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Applicazione della detrazione per l'assenza di garanzia e delle particolari modalità di alienazione	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	3,00	%

Valore finale di stima: € 665.225,50

Il valore finale di stima dei beni oggetto di esecuzione, qualora fosse ritenuto opportuno dall'ILLMO G.E., potrebbe essere arrotondato ad € 665.000,00 (Euro seicentosessantacinquemila/00) per adottarlo come base d'asta.

LOTTO 5

- Bene N° 15** - Negozio ubicato a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio n.232
Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un locale commerciale posto a piano terreno di un più ampio fabbricato formato da tre unità immobiliari, ubicato nel Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, via 1° Maggio n.232 (cfr. All. 3/A e All. 4/D). Il bene è collocato in edificio disposto su tre piani fuori terra ed è formato da un appartamento situato ai piani primo e secondo ed a piano terreno da due locali commerciali, compreso quello in oggetto. Il bene è accessibile da via 1°Maggio attraversando pedonalmente l'antistante recede identificato al Catasto Fabbricati dalla particella 42B del foglio 26 di proprietà comune tra [REDACTED]. Il Bene in oggetto è

155/15177
Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

quello a sinistra guardando l'edificio da via 1° Maggio. Il locale è costituito da un unico vano con un servizio igienico e anti w.c. (cfr. All. 5/E e All. 12/E). La superficie lorda del locale commerciale di è di mq,46,48.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 391, Sub. 4, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 39.508,00

In relazione a quanto precedentemente esposto, alla ubicazione, alla vetustà, alle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio della stima diretta monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto elaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori medi riferiti al 1° semestre 2022), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2021, dal Borsinoimmobiliare.it (dicembre 2022) e quelli indicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, secondo quanto di seguito esposto:

- BANCA DATI OMI - ANNO 2022 1° SEMESTRE

Comune: San Miniato

Zona: Suburbana: Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La Scala, Ponte a Elsa

Negozi: 790,00 - 1.250,00 €/mq

- BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2021

Comune: San Miniato

Località: Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La Scala, Ponte a Elsa

Fondi Commerciali: 700,00 - 1.100,00 €/mq

-BORSINOIMMOBILIARE.IT

Comune: San Miniato

Zona Frazioni: Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La Scala, Ponte a Elsa

Negozi:

Valore Minimo 694,00 €/mq

Valore Medio 915,00 €/mq

Valore Massimo 1.135,00 €/mq

Dalla elaborazione dei dati ottenuti ed in considerazione di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al bene immobile, oggetto della procedura, il valore unitario riferito al metro quadrato di Euro 850,00 (Vu/mq).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Negozio San Miniato (PI) - Via 1° Maggio n.232	46,48 mq	850,00 €/mq	€ 39.508,00	100,00%	€ 39.508,00
				Valore di stima:	€ 39.508,00

Valore di stima: € 39.508,00

56 di 77
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Applicazione della detrazione per l'assenza di garanzia e delle particolari modalità di alienazione	5,00	%

Valore finale di stima: € 37.532,60

Il valore finale di stima dei beni oggetto di esecuzione, qualora fosse ritenuto opportuno dall'ill.mo G.E., potrebbe essere arrotondato ad € 37.500,00 (Euro trentasettemilamilacinquecento/00) per adottarlo come base d'asta.

LOTTO 6

- Bene N° 16** - Negozio ubicato a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio n.232
Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un locale commerciale posto a piano terreno di un più ampio fabbricato formato da tre unità immobiliari, ubicato nel Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, via 1° Maggio n.232 (cfr. All. 3/A e 4/D). Il bene è collocato in edificio disposto su tre piani fuori terra ed è formato da un appartamento situato ai piani primo e secondo ed a piano terreno da due locali commerciali, compreso quello in oggetto. Il bene è accessibile da via 1°Maggio attraversando pedonalmente l'antistante resede identificato al Catasto Fabbricati dalla particella 428 del foglio 26 di proprietà comune tra [REDACTED] Il Bene in oggetto è quello a destra guardando l'edificio da via 1° Maggio. Il locale è costituito da un unico vano con un servizio igienico e anti w.c. (cfr. All. 5/F e All. 12/F). La superficie lorda del locale commerciale di è di mq 47,21.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 391, Sub. 5, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 40.128,50

In relazione a quanto precedentemente esposto, alla ubicazione, alla vetustà, alle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio della stima diretta monparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto elaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori medi riferiti al 1° semestre 2022), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2021, dal Borsinoimmobiliare.it (dicembre 2022) e quelli indicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, secondo quanto di seguito esposto:

- BANCA DATI OMI - ANNO 2022 1° SEMESTRE

Comune: San Miniato

Zona: Suburbana: Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La Scala, Ponte a Elsa

Negozi: 790,00 - 1.250,00 €/mq

- BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2021

Comune: San Miniato

Località: Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La Scala, Ponte a Elsa

Fondi Commerciali: 700,00 - 1.100,00 €/mq

-BORSINOIMMOBILIARE.IT

Comune: San Miniato

157 di 177
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Zona Frazioni: Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La Scala, Ponte a Elsa

Negozi:

Valore Minimo 694,00 €/mq

Valore Medio 915,00 €/mq

Valore Massimo 1.135,00 €/mq

Dalla elaborazione dei dati ottenuti ed in considerazione di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al bene immobile, oggetto della procedura, il valore unitario riferito al metro quadrato di Euro 850,00 (Vu/mq).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Negozio San Miniato (PI) - Via 1° Maggio n.232	47,21 mq	850,00 €/mq	€ 40.128,50	100,00%	€ 40.128,50
Valore di stima:					€ 40.128,50

Valore di stima: € 40.128,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Applicazione della detrazione per l'assenza di garanzia e delle particolari modalità di alienazione	5,00	%

Valore finale di stima: € 38.122,07

Il valore finale di stima dei beni oggetto di esecuzione, qualora fosse ritenuto opportuno dall'ill.mo G.E., potrebbe essere arrotondato ad € 38.000,00 (Euro trentottomila/00) per adottarlo come base d'asta.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Risposte alle richieste del mandato non contemplate negli argomenti precedenti:

A) La comunicazione dell'incarico ricevuto, nonché la data di inizio delle operazioni peritali, fissate per i giorni 15.11.2022 e 17.11.2022 entrambi alle ore 10,00 con i sopralluoghi presso i beni sottoposti ad esecuzione (cfr. All. 13), è stata inviata a mezzo posta il 9.11.2022, rispettivamente:

- all'esecutato **** Omissis ****, a mezzo raccomandata A.R. **** Omissis **** (cfr. All. 14);
- all'esecutato **** Omissis ****, a mezzo raccomandata A.R. **** Omissis **** (cfr. All. 14);
- alla signora **** Omissis ****, a mezzo raccomandata A.R. **** Omissis **** (cfr. All. 14);
- all'esecutato **** Omissis ****, a mezzo raccomandata A.R. **** Omissis **** (cfr. All. 14);
- all'esecutato **** Omissis ****, a mezzo raccomandata A.R. **** Omissis **** (cfr. All. 14);

50 di 2
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

- al legale del procedente, **** Omissis ****, a mezzo raccomandata A.R. **** Omissis **** (cfr. All. 14);

B) I giorni 15.11.2022 e 17.11.2022, date fissate per i sopralluoghi, gli esecutati erano rispettivamente presenti sui luoghi ed hanno consentito accesso ai beni (cfr. All. 10 e 11).

C) I beni pignorati non sono oggetto di altri provvedimenti giudiziari;

D) - i beni in oggetto risultano accampionati;

- non occorrono frazionamenti;
- i beni sono correttamente intestati all'esecutata;
- la documentazione catastale ed ipotecaria è completa;
- dei beni in oggetto sono state eseguite riprese fotografiche (cfr All. 12);
- la descrizione sintetica dei beni è redatta su scheda separata;
- la documentazione depositata in Cancelleria è costituita da copia in formato digitale PDF della perizia e dei relativi allegati;

Il C.T.U. in data 30.12.2022 ha provveduto ad inviare copia della presente alla parte debitrice a mezzo raccomandata postale (cfr. All.15 e All.16); invece al legale del creditore procedente ed ai legali dei creditori intervenuti mediante posta elettronica certificata (cfr. All. 15 e All.16).

La documentazione che viene depositata in Cancelleria è costituita da copia in formato digitale PDF della perizia nella versione integrale ed in quella per la privacy e dei relativi allegati.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ponsacco, li 09/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Grassulini Giacomo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione Notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale: Allegato 1/A, Allegato 1/B e Allegato 1C;
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura Storica Catasto Fabbricati Comune di San Miniato: F.27, P.547 subb.4, 13 e 10, P.589 sub.4 (Allegato 2/A); F.27, P.547 sub.3 e P.589 subb.1, 7 e 5 (Allegato 2/B); Visura Storica Catasto Terreni Comune di San Miniato: F.27, P.lie 1364 e 1367 (Allegato 2/C); Visura Storica Catasto Terreni Comune di San Miniato: F.27, P.lie 1365 e 1366 (Allegato 2/D); Visura Storica Catasto Fabbricati Comune di San Miniato: F.26, P.437 subb.1, 2 e 3 (Allegato 2/E); F.26, P.438 subb.1, 2 e 3 (Allegato 2/F); F

15/01/2023
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Comune di San Miniato: F.26 (Allegato 3/A); F.27 (Allegato 3/B);
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni Comune di San Miniato: F.27, P.ile 547 e 589 (Allegato 4/A); F.26, P.437 (Allegato 4/B); F.26, P.438 (Allegato 4/C); F.26, P.391 (Allegato 4/D);
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Catasto Fabbricati Comune di S. Miniato: F.27, P.547 subb.4 e 13 e P.589 sub.4 (Allegato 5/A); F.27, P.547 sub.3 e P.589 subb.1 e 7 (Allegato 5/B); F.26, P.437 subb.1, 2 e 3 (Allegato 5/C); F.26, P.438 subb. 1, 2 e 3 (Allegato 5/D); F.26, P.391 sub.4 (Allegato 5/E); F.26, P.391 sub.5 (Allegato 5/F);
- ✓ N° 6 Altri allegati - Licenza Edilizia n.427/1971 (Allegato 6/A); Licenza Edilizia n.184/1972 (Allegato 6/B); Concessione Edilizia n.712/1983 (Allegato 6/C); C. Ed. n.237/1984 (Allegato 6/D); Autorizzazione Ed. n.281/1986 (Allegato 6/E); C. Ed. n.713/1983 (Allegato 6/F); C. Ed. n.238/1984 (Allegato 6/G); Aut. Ed. n.282/1986 (Allegato 6/H); C. Ed. n.208/1978 (Allegato 6/I); C. Ed. n.99/1099 del 16.5.2000 (Allegato 6/L);
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificato di Destinazione Urbanistica n.253 del 24.11.2022, per le particelle identificate al Catasto terreni nel F.27 P.ile 1364, 1365, 1366, 1367;
- ✓ N° 8 Altri allegati - Contratto di Locazione Appartamento identificato al Catasto Fabbricati nel F.27, P. 547 sub.3 e P. 589 sub.1;
- ✓ N° 9 Altri allegati - Contratto di Locazione Appartamento identificato al Catasto Fabbricati nel F.26, P. 437 sub.2;
- ✓ N° 10 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo del 15.11.2022;
- ✓ N° 11 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo del 17.11.2022;
- ✓ N° 12 Foto - Lotto 1 (Allegato 12/A); Lotto 2 (Allegato 12/B); Lotto 3 (Allegato 12/C); Lotto 4 (Allegato 12/D); Lotto 5 (Allegato 12/E); Lotto 6 (Allegato 12/F);
- ✓ N° 13 Altri allegati - Comunicazione inizio Operazioni inviata ai debitori ed al legale del creditore precedente;
- ✓ N° 14 Altri allegati - Ricevuta di Accettazione raccomandata A/R al legale del creditore Procedente ed agli esecutati;
- ✓ N° 15 Altri allegati - Comunicazione termine delle operazioni inviata alle parti;
- ✓ N° 16 Altri allegati - Trasmissione della relazione peritale alle parti mediante: Accettazione Raccomandata postale ai debitori; Ricevute di Consegna P.E.C. All'Avv. [REDACTED] per il creditore precedente, e [REDACTED] Avv. [REDACTED] Avv. [REDACTED] e Avv. [REDACTED] per i creditori intervenuti;



AOSTE
GIUDIZIARIE

Studio Dr. GRASSULINI GIACOMO Ernesto Dr. INFOCOMETEE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA SWISS 09928

Pubblicazione
 ripubblicazione o ripro

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Curtatone e Montanara n.72

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale, ubicato nel Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, via Curtatone e Montanara n.72 (cfr. All. 3/B e All.4/A). Il bene è collocato in fabbricato condominiale disposto su tre piani fuori terra e formato da quattro appartamenti ai piani primo e secondo, mentre al piano terreno si trovano tre negozi ed un magazzino. Il bene è accessibile da via Curtatone e Montanara attraversando il resede e salendo la scala condominiale. L'appartamento in oggetto è quello a destra rispetto a chi sale le scale. L'appartamento è composto da disimpegno di ingresso, soggiorno, pranzo con cucina e balcone, disimpegno zona notte, due camere matrimoniali, bagno e da un ripostiglio esterno all'alloggio, con accesso dal pianerottolo della scala (cfr. All. 5/A e All. 12/A). La superficie lorda dell'appartamento è di mq.115,48, mentre quella del balcone è di mq. 7,95. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 547, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio in cui è compreso il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente ricade all'interno dell'UTOE 2, in Centro Abitato, nella zona indicata come "Aree di Consolidamento del Tessuto Urbano a Prevalente Destinazione Residenziale", regolata dall'Art.88 delle Norme Tecniche di Attuazione.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Della Libertà n.7

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un'autorimessa posta al piano terreno di un più ampio edificio destinato ad autorimesse e magazzini ubicato in Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, con accesso da via Della Libertà n.7. Il bene è parte del condominio formato dal fabbricato principale disposto su tre piani fuori terra e costituito da quattro appartamenti ai piani primo e secondo, mentre al piano terreno si trovano tre negozi, avente l'ingresso principale da via Curtatone e Montanara n.72, e dall'edificio accessorio, nel quale si trova il bene in oggetto, costituito da n.4 autorimesse, n.2 magazzini ed un ripostiglio (cfr. All.3/B e All. 4/A). Il bene è accessibile da via Della Libertà n.7 transitando sul resede a comune rappresentato al Catasto Fabbricati nel F.27 part.547 sub.11. L'autorimessa è costituita da un unico locale con accesso carrabile (cfr. All. 5/A e All. 12/A). La superficie lorda dell'autorimessa è di mq.17,46. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 589, Sub. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio in cui è compreso il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente ricade all'interno dell'UTOE 2, in Centro Abitato, nella zona indicata come "Aree di Consolidamento del Tessuto Urbano a Prevalente Destinazione Residenziale", regolata dall'Art.88 delle Norme Tecniche di Attuazione.

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Via Della Libertà n.7

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un magazzino posto al piano terreno di un più ampio edificio destinato ad autorimesse e magazzini ubicato in Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, con accesso da via Della Libertà n.7. Il bene è parte del condominio formato dal fabbricato principale disposto su tre piani fuori terra e costituito da quattro appartamenti ai piani primo e secondo, mentre al piano terreno si trovano tre negozi, avente l'ingresso principale da via Curtatone e Montanara n.72, e dall'edificio accessorio, nel quale si trova il bene in oggetto, costituito da n.4 autorimesse, n.2 magazzini ed un ripostiglio (cfr. All.3/B e All.4/A). Il bene è accessibile da via Della Libertà n.7 transitando sul resede a comune rappresentato al Catasto Fabbricati nel F.27 part.547 sub.11. Il magazzino è costituito da due piccoli locali ciascuno dalla forma di pentagono irregolare, uniti tra loro

da una porta interna. Il locale ha un unico ingresso pedonale direttamente dal resede condominiale (cfr. All. 5/A e All. 12/A). La superficie lorda del magazzino è di mq.11,45. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 547, Sub. 13, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio in cui è compreso il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente ricade all'interno dell'UTOE 2, in Centro Abitato, nella zona indicata come "Aree di Consolidamento del Tessuto Urbano a Prevalente Destinazione Residenziale", regolata dall'Art.88 delle Norme Tecniche di Attuazione.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Della Libertà n.7

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in una piccola porzione di terreno pianeggiante dalla forma irregolare di triangolo ubicato nel centro urbano del Comune di San Miniato, in località Ponte a Egola, con accesso da via Della Libertà n.7. Il bene è adiacente al condominio di via Curtatone e Montanara n.72 dove sono situati i beni ai n.1, 2 e 3, rappresentati al Catasto Fabbricati nel F.27, part. 547 subb. 4 e 13 e part. 589 sub.4. L'appezzamento di terreno è accessibile dal civico 7 di via Della Libertà, attraversando la corte rappresentata al Catasto fabbricati nel F.27, part.547, sub.11 (cfr. All. 3/B, All. 4/A e All.12/A foto n.4). La superficie catastale del terreno è di mq.100,00. Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 1364, Qualità Seminativo arborato - Fg. 27, Part. 1367, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio in cui è compreso il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente ricade all'interno dell'UTOE 2, in Centro Abitato, nella zona indicata come "Aree di Consolidamento del Tessuto Urbano a Prevalente Destinazione Residenziale", regolata dall'Art.88 delle Norme Tecniche di Attuazione (cfr. All. 7)

Prezzo base d'asta: € 165.582,72

LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Curtatone e Montanara n.72

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale, ubicato nel Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, via Curtatone e Montanara n.72 (cfr. All. 3/B e All. 4/A). Il bene è collocato in fabbricato condominiale disposto su tre piani fuori terra e formato da quattro appartamenti ai piani primo e secondo, mentre al piano terreno si trovano tre negozi ed un magazzino. Il bene è accessibile da via Curtatone e Montanara attraversando il resede e salendo la scala condominiale. L'appartamento in oggetto è quello a sinistra rispetto a chi sale le scale. L'appartamento è composto da disimpegno di ingresso, soggiorno, pranzo con cucina e balcone, disimpegno zona notte, due camere matrimoniali, bagno e da un ripostiglio esterno all'alloggio, con accesso dal pianerottolo della scala (cfr. All. 5/B e All. 12/B). La superficie lorda dell'appartamento è di mq.115,48, mentre quella del balcone è di mq. 7,95. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 547, Sub. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio in cui è compreso il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente ricade all'interno dell'UTOE 2, in Centro Abitato, nella zona indicata come "Aree di Consolidamento del Tessuto Urbano a Prevalente Destinazione Residenziale", regolata dall'Art.88 delle Norme Tecniche di Attuazione.

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Della Libertà n.7

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un'autorimessa posta al piano terreno di un più ampio edificio destinato ad autorimesse e magazzini ubicato in Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, con accesso da via Della Libertà n.7. Il bene è parte del condominio formato dal fabbricato principale disposto su tre piani fuori terra e costituito da quattro appartamenti ai piani primo e

Publicazione
ripubblicazione o ripro

secondo, mentre al piano terreno si trovano tre negozi, avente l'ingresso principale da via Curtatone e Montanara n.72, e dall'edificio accessorio, nel quale si trova il bene in oggetto, costituito da n.4 autorimesse, n.2 magazzini ed un ripostiglio (cfr. All.3/B e All. 4/A). Il bene è accessibile da via Della Libertà n.7 transitando sul resede a comune rappresentato al Catasto Fabbricati nel F.27 part.547 sub.11. L'autorimessa è costituita da un unico locale con accesso carrabile (cfr. All. 5/B e All. 12/B). La superficie lorda dell'autorimessa è di mq.22,62. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 589, Sub. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio in cui è compreso il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente ricade all'interno dell'UTOE 2, in Centro Abitato, nella zona indicata come "Aree di Consolidamento del Tessuto Urbano a Prevalente Destinazione Residenziale", regolata dall'Art.88 delle Norme Tecniche di Attuazione.

• **Bene N° 7 -** Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Via Della Libertà n.7

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un magazzino posto al piano terreno di un più ampio edificio destinato ad autorimesse e magazzini ubicato in Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, con accesso da via Della Libertà n.7. Il bene è parte del condominio formato dal fabbricato principale disposto su tre piani fuori terra e costituito da quattro appartamenti ai piani primo e secondo, mentre al piano terreno si trovano tre negozi, avente l'ingresso principale da via Curtatone e Montanara n.72, e dall'edificio accessorio, nel quale si trova il bene in oggetto, costituito da n.4 autorimesse, n.2 magazzini ed un ripostiglio (cfr. All.3/B e All. 4/A). Il bene è accessibile da via Della Libertà n.7 transitando sul resede a comune rappresentato al Catasto Fabbricati nel F.27 part.547 sub.11. Il magazzino è costituito da un piccolo locale di forma rettangolare. Il local ha un unico ingresso pedonale direttamente dal resede condominiale (cfr. All. 5/B e All. 12/B). La superficie lorda del magazzino è di mq. 6,70.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 589, Sub. 7, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio in cui è compreso il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente ricade all'interno dell'UTOE 2, in Centro Abitato, nella zona indicata come "Aree di Consolidamento del Tessuto Urbano a Prevalente Destinazione Residenziale", regolata dall'Art.88 delle Norme Tecniche di Attuazione.

• **Bene N° 8 -** Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Della Libertà n.7

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in una piccola porzione di terreno pianeggiante dalla forma di quadrilatero irregolare ubicato nel centro urbano del Comune di San Miniato, in località Ponte a Egola, con accesso da via Della Libertà n.7. Il bene è adiacente al condominio di via Curtatone e Montanara n.72 dove sono situati i beni ai n.5, 6 e 7, rappresentati al Catasto Fabbricati nel F.27, part. 547 sub. 3 e part. 589 sub. 1 e 7. L'appezzamento di terreno è accessibile dal civico 7 di via Della Libertà, attraversando la corte rappresentata al Catasto fabbricati nel F.27, part.547, sub.11 (cfr. All. 3/B, All. 4/A e All. 12/B foto n.4). La superficie catastale del terreno è di mq.100,00. Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 1365, Qualità Seminativo arborato - Fg. 27, Part. 1366, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio in cui è compreso il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente ricade all'interno dell'UTOE 2, in Centro Abitato, nella zona indicata come "Aree di Consolidamento del Tessuto Urbano a Prevalente Destinazione Residenziale", regolata dall'Art.88 delle Norme Tecniche di Attuazione (cfr. All. 7).

Prezzo base d'asta: € 167.224,32

LOTTO 3

167.224,32
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

• **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Botticelli n.11

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un ampio appartamento di civile abitazione compreso in un maggior edificio formato oltre che dall'unità immobiliare in oggetto, da un'altro appartamento ed un'autorimessa, dotati di giardino a comune. L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, via Botticelli n.11 (cfr. All. 3/A e All. 4/B). L'edificio in cui si trova il bene, per le sue dimensioni, la posizione collinare panoramica ed il contesto urbano di pregevole edilizia residenziale non intensiva, formato da abitazioni mono o bifamiliari con giardino, sebbene sia formato da due abitazioni ed un'autorimessa è stato concepito e realizzato come una villa. Il bene è accessibile da via Botticelli n.11 attraversando il giardino a partire dalla pensilina di ingresso all'area, mediante il percorso costituito da scalini e ripiani, rivestiti con pietra e laterizi, fino a giungere alla quota del piano terreno del fabbricato, ove si trova l'ingresso principale all'unità immobiliare. L'appartamento è disposto su tre piani: interrato, piano terra e piano primo. Il piano terreno è composto da disimpegno di ingresso, soggiorno a doppia altezza, cucina con ampia terrazza e ripostiglio, servizio igienico con antibagno, centrale termica e vano scala. Il piano primo è disposto su due livelli collegati da 5 gradini. Al primo livello si trova lo studio delimitato da un lato dal parapetto con affaccio sopra il soggiorno; al livello superiore si trova il disimpegno della zona notte, la camera matrimoniale con guardaroba e bagno esclusivi, due camere, un bagno ed il balcone accessibile sia dalla camera matrimoniale, sia da quella adiacente. Il piano interrato, accessibile dal piano terreno tramite l'apposita scala e attraverso l'adiacente autorimessa contraddistinta al catasto fabbricati dal subalterno n.3, è formato dalla cantina, da un disimpegno dal quale si accede alla lavanderia ed un ripostiglio, da un altro disimpegno, un locale di sgombero ed un servizio igienico. Il piano interrato è dotato di scannafosso corrente lungo tutto il perimetro in corrispondenza del terreno, ed i vani sono aerati con bocche di lupo (cfr. All. 5/C e All. 12/C foto da 1 a 32). La superficie lorda dell'appartamento è di mq. 354,90, la terrazza a piano terra è di mq.43,64, mentre quella del balcone della zona notte è di mq. 15,47.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 437, Sub. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio in cui è compreso il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente ricade all'interno dell'UTOE 2, in Centro Abitato, nella zona indicata come "Aree di Consolidamento del Tessuto Urbano a Prevalente Destinazione Residenziale", regolata dall'Art.88 delle Norme Tecniche di Attuazione. L'edificio invece è classificato tra gli "Edifici di particolare pregio architettonico o di valore storico ambientale".

• **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Poggio ai Frati n.19

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un appartamento di civile abitazione compreso in un maggior edificio formato oltre che dall'unità immobiliare in oggetto, da un'altro appartamento ed un'autorimessa, dotati di giardino a comune. L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, via Poggio ai Frati n.19 (cfr. All. 3/A e All. 4/B). L'edificio in cui si trova il bene, per le sue dimensioni, la posizione collinare panoramica ed il contesto urbano di pregevole edilizia residenziale non intensiva, formato da abitazioni mono o bifamiliari con giardino, sebbene sia formato da due abitazioni ed un'autorimessa è stato concepito e realizzato come una villa. Il bene è accessibile da via Poggio ai Frati n.19 attraversando pedonalmente il giardino a partire dalla pensilina di ingresso all'area, mediante il percorso costituito da scalini e ripiani, rivestiti con pietra e laterizi, fino a giungere alla quota del piano terreno del fabbricato, ove si trova l'ingresso principale all'unità immobiliare. Adiacente alla pensilina di ingresso si trova il cancello per l'accesso carrabile, che conduce alla piazzola di sosta per i veicoli, situata in prossimità della porta di ingresso dell'abitazione. L'appartamento è disposto su due piani: interrato e piano terra. Il piano terreno è composto da disimpegno di ingresso, soggiorno-pranzo, cucina con ripostiglio, disimpegno zona notte, servizio igienico, camera matrimoniale con esclusivo servizio igienico, guardaroba e vano scala. Il piano interrato, accessibile dal piano terreno tramite l'apposita scala e attraverso l'adiacente autorimessa contraddistinta al catasto fabbricati dal subalterno n.3, è formato da locale di sgombero, da lavanderia e da locale impianti, ottenuto nello scannafosso. Il piano interrato è dotato di scannafosso corrente

Titolo Di GRASSILENI GIACOMO Editore Di INFORMAZIONE QUALIFED ELETTRONIC BIONATURE CA SENNA 49902

lungo tutto il perimetro in corrispondenza del terreno, ed i vani sono aerati con bocche di lupo (cfr. All. 5/C e All. 12/C foto da 1 a 7 e da 33 a 52). La superficie lorda dell'appartamento è di mq.158,93. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 437, Sub. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio in cui è compreso il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente ricade all'interno dell'UTOE 2, in Centro Abitato, nella zona indicata come "Aree di Consolidamento del Tessuto Urbano a Prevalente Destinazione Residenziale", regolata dall'Art.88 delle Norme Tecniche di Attuazione. L'edificio invece è classificato tra gli "Edifici di particolare pregio architettonico o di valore storico ambientale".

• **Bene N° 11 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Botticelli n.11**

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un'ampia autorimessa compresa in un maggior edificio di civile abitazione formato oltre che dall'unità immobiliare in oggetto, da altri due appartamenti: Tutte le unità immobiliari sono dotate di un giardino a comune. L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, via Botticelli n.11 (cfr. All. 3/A e All.4/B). L'edificio in cui si trova il bene, per le sue dimensioni, la posizione collinare panoramica ed il contesto urbano di pregevole edilizia residenziale non intensiva, formato da abitazioni mono o bifamiliari con giardino, sebbene sia formato da due abitazioni ed un'autorimessa è stato concepito e realizzato come una villa. Il bene è accessibile da via Botticelli n.11 attraversando il giardino mediante il percorso carrabile costituito da una rampa, rivestita con masselli autobloccanti in calcestruzzo, fino a giungere alla quota di ingresso dell'unità immobiliare. L'autorimessa formata da un ampio locale al cui interno si trovano due piccoli ripostigli. L'unità immobiliare è situata a piano interrato con un unico accesso dall'esterno ed è collegata tramite due porte interne corrispondenti alle due abitazioni che formano l'edificio (cfr. All. 5/C e All. 12/C foto da 1 a 7 e da 53 a 54). La superficie lorda dell'autorimessa è di mq. 68,43. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 437, Sub. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio in cui è compreso il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente ricade all'interno dell'UTOE 2, in Centro Abitato, nella zona indicata come "Aree di Consolidamento del Tessuto Urbano a Prevalente Destinazione Residenziale", regolata dall'Art.88 delle Norme Tecniche di Attuazione. L'edificio invece è classificato tra gli "Edifici di particolare pregio architettonico o di valore storico ambientale".

Prezzo base d'asta: € 684.237,28

LOTTO 4

• **Bene N° 12 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caravaggio n.4**

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un ampio appartamento di civile abitazione compreso in un maggior edificio formato oltre che dall'unità immobiliare in oggetto, da un altro appartamento ed un'autorimessa, dotati di giardino a comune. L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, via Caravaggio n.4 (cfr. All. 3/A e All. 4/C). L'edificio in cui si trova il bene, per le sue dimensioni, la posizione collinare panoramica ed il contesto urbano di pregevole edilizia residenziale non intensiva, formato da abitazioni mono o bifamiliari con giardino, sebbene sia formato da due abitazioni ed un'autorimessa è stato concepito e realizzato come una villa. Il bene è accessibile da via Caravaggio n.4 attraversando il giardino a partire dalla pensilina di ingresso all'area, mediante il percorso costituito da scalini e ripiani, rivestiti con pietra e laterizi, fino a giungere alla quota del piano terreno del fabbricato, ove si trova l'ingresso principale all'unità immobiliare. L'appartamento è disposto su tre piani: interrato, piano terra e piano primo. Il piano terreno è composto da disimpegno di ingresso, soggiorno a doppia altezza, cucina con ampia terrazza e ripostiglio, servizio igienico con antibagno, centrale termica e vano scala. Il piano primo è disposto su due livelli collegati da 5 gradini. Al primo livello si trova lo studio delimitato da un lato dal parapetto

16/11/17
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

con affaccio sopra il soggiorno; al livello superiore si trova il disimpegno della zona notte, la camera matrimoniale con guardaroba e bagno esclusivi, due camere, un bagno ed il balcone accessibile sia dalla camera matrimoniale, sia da quella adiacente. Il piano interrato, accessibile dal piano terreno tramite l'apposita scala e attraverso l'adiacente autorimessa contraddistinta al catasto fabbricati dal subalterno n.3, è formato dalla cantina, da un disimpegno dal quale si accede alla lavanderia, ad un locale di sgombero ed un servizio igienico. Il piano interrato è dotato di scannafosso corrente lungo tutto il perimetro in corrispondenza del terreno, ed i vani sono aerati con bocche di lupo (cfr. All. 5/D e All. 12/D foto da 1 a 34). La superficie lorda dell'appartamento è di mq. 330,84, la terrazza a piano terra è di mq.43,30, mentre quella del balcone della zona notte è di mq. 15,34. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 438, Sub. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio in cui è compreso il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente ricade all'interno dell'UTOE 2, in Centro Abitato, nella zona indicata come "Aree di Consolidamento del Tessuto Urbano a Prevalente Destinazione Residenziale", regolata dall'Art.88 delle Norme Tecniche di Attuazione. L'edificio invece è classificato tra gli "Edifici di particolare pregio architettonico o di valore storico ambientale".

• **Bene N° 13 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caravaggio n.6**

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un appartamento di civile abitazione compreso in un maggior edificio formato oltre che dall'unità immobiliare in oggetto, da un'altro appartamento ed un autorimessa, dotati di giardino a comune. L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, via Caravaggio n.6 (cfr. All. 3/A e All. 4/C). L'edificio in cui si trova il bene, per le sue dimensioni, la posizione collinare panoramica ed il contesto urbano di pregevole edilizia residenziale non intensiva, formato da abitazioni mono o bifamiliari con giardino, sebbene sia formato da due abitazioni ed un'autorimessa è stato concepito e realizzato come una villa. Il bene è accessibile da via Caravaggio n.6 attraversando pedonalmente il giardino a partire dalla pensilina di ingresso all'area, mediante il percorso costituito da scalini e ripiani, rivestiti con pietra e laterizi, fino a giungere alla quota del piano terreno del fabbricato, ove si trova l'ingresso principale all'unità immobiliare. Adiacente alla pensilina di ingresso si trova il cancello per l'accesso carrabile, che conduce alla piazzola di sosta per i veicoli, situata in prossimità della porta di ingresso dell'abitazione. L'appartamento è disposto su due piani: interrato e piano terra. Il piano terreno è composto da disimpegno di ingresso, soggiorno-pranzo, cucina con ripostiglio, disimpegno zona notte, servizio igienico, camera matrimoniale con esclusivo servizio igienico, guardaroba e vano scala. Il piano interrato, accessibile dal piano terreno tramite l'apposita scala e attraverso l'adiacente autorimessa contraddistinta al catasto fabbricati dal subalterno n.3, è formato da un ampio locale di sgombero, da lavanderia e da locale impianti, ottenuto nello scannafosso. Il piano interrato è dotato di scannafosso corrente lungo tutto il perimetro in corrispondenza del terreno, ed i vani sono aerati con bocche di lupo (cfr. All. 5/D e All. 12/D foto da 1 a 6 e da 35 a 51). La superficie lorda dell'appartamento è di mq.182,70.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 438, Sub. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio in cui è compreso il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente ricade all'interno dell'UTOE 2, in Centro Abitato, nella zona indicata come "Aree di Consolidamento del Tessuto Urbano a Prevalente Destinazione Residenziale", regolata dall'Art.88 delle Norme Tecniche di Attuazione. L'edificio invece è classificato tra gli "Edifici di particolare pregio architettonico o di valore storico ambientale".

• **Bene N° 14 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caravaggio n.4**

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un'ampia autorimessa compresa in un maggior edificio di civile abitazione formato oltre che dall'unità immobiliare in oggetto, da altri due appartamenti: Tutte le unità immobiliari sono dotate di un giardino a comune. L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, via Caravaggio n.4 (cfr. All. 3 e 4/C).

L'edificio in cui si trova il bene, per le sue dimensioni, la posizione collinare panoramica ed il contesto urbano di pregevole edilizia residenziale non intensiva, formato da abitazioni mono o bifamiliari con giardino, sebbene sia formato da due abitazioni ed un'autorimessa è stato concepito e realizzato come una villa. Il bene è accessibile da via Caravaggio n.4 attraversando il giardino mediante il percorso carrabile costituito da una rampa, rivestita con masselli autobloccanti in calcestruzzo, fino a giungere alla quota di ingresso dell'unità immobiliare. L'autorimessa formata da un ampio locale. L'unità immobiliare è situata a piano interrato con un unico accesso dall'esterno ed è collegata tramite due porte interne corrispondenti alle due abitazioni che formano l'edificio (cfr. All. 5/D e All. 12/D foto da 1 a 6 e 52). La superficie lorda dell'autorimessa è di mq. 68,43. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 438, Sub. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio in cui è compreso il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente ricade all'interno dell'UTOE 2, in Centro Abitato, nella zona indicata come "Aree di Consolidamento del Tessuto Urbano a Prevalente Destinazione Residenziale", regolata dall'Art.88 delle Norme Tecniche di Attuazione. L'edificio invece è classificato tra gli "Edifici di particolare pregio architettonico o di valore storico ambientale".

Prezzo base d'asta: € 665.225,50

LOTTO 5

- **Bene N° 15** - Negozio ubicato a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio n.232

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un locale commerciale posto a piano terreno di un più ampio fabbricato formato da tre unità immobiliari, ubicato nel Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, via 1° Maggio n.232 (cfr. All. 3/A e All. 4/D). Il bene è collocato in edificio disposto su tre piani fuori terra ed è formato da un appartamento situato ai piani primo e secondo ed a piano terreno da due locali commerciali, compreso quello in oggetto. Il bene è accessibile da via 1°Maggio attraversando pedonalmente l'antistante resede identificato al Catasto Fabbricati dalla particella 428 del foglio 26 di proprietà comune tra [REDACTED] Il Bene in oggetto è quello a sinistra guardando l'edificio da via 1° Maggio. Il locale è costituito da un unico vano con un servizio igienico e anti w.c. (cfr. All. 5/E e All. 12/E). La superficie lorda del locale commerciale di è di mq.46,48.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 391, Sub. 4, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio in cui è compreso il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente ricade all'interno dell'UTOE 2, in Centro Abitato, nella zona indicata come "Aree di Consolidamento del Tessuto Urbano a Prevalente Destinazione Residenziale", regolata dall'Art.88 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 37.532,60

LOTTO 6

- **Bene N° 16** - Negozio ubicato a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio n.232

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un locale commerciale posto a piano terreno di un più ampio fabbricato formato da tre unità immobiliari, ubicato nel Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, via 1° Maggio n.232 (cfr. All. 3/A e 4/D). Il bene è collocato in edificio disposto su tre piani fuori terra ed è formato da un appartamento situato ai piani primo e secondo ed a piano terreno da due locali commerciali, compreso quello in oggetto. Il bene è accessibile da via 1°Maggio attraversando pedonalmente l'antistante resede identificato al Catasto Fabbricati dalla particella 428 del foglio 26 di proprietà comune tra [REDACTED] Il Bene in oggetto è

quello a destra guardando l'edificio da via 1° Maggio. Il locale è costituito da un unico vano con un servizio igienico e anti w.c. (cfr. All. 5/F e All. 12/F). La superficie lorda del locale commerciale è di mq.47,21.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 391, Sub. 5, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio in cui è compreso il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente ricade all'interno dell'UTOE 2, in Centro Abitato, nella zona indicata come "Aree di Consolidamento del Tessuto Urbano a Prevalente Destinazione Residenziale", regolata dall'Art.88 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 38.122,07

ASTE
GIUDIZIARIE.



Prodotto Da: GRASSIUNGI GIACOMO Eneaso Di. INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA S.p.A. n°992

Publicazione
ripubblicazione o ripro

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 16/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 165.582,72

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via Curtatone e Montanara n.72		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 547, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	117,86 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta essere in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale, ubicato nel Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, via Curtatone e Montanara n.72 (cfr. All. 3/B e All.4/A). Il bene è collocato in fabbricato condominiale disposto su tre piani fuori terra e formato da quattro appartamenti ai piani primo e secondo, mentre al piano terreno si trovano tre negozi ed un magazzino. Il bene è accessibile da via Curtatone e Montanara attraversando il residence e salendo la scala condominiale. L'appartamento in oggetto è quello a destra rispetto a chi sale le scale. L'appartamento è composto da disimpegno di ingresso, soggiorno, pranzo con cucina e balcone, disimpegno zona notte, due camere matrimoniali, bagno e da un ripostiglio esterno all'alloggio, con accesso dal pianerottolo della scala (cfr. All. 5/A e All. 12/A). La superficie lorda dell'appartamento è di mq.115,48, mentre quella del balcone è di mq. 7,95.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via Della Libertà n.7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 589, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	8,73 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta essere in sufficiente stato conservativo.		
Descrizione:	Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un'autorimessa posta al piano terreno di un più ampio edificio destinato ad autorimessa e magazzini ubicato in Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, con accesso da via Della Libertà n.7. Il bene è parte del condominio formato dal fabbricato principale disposto su tre piani fuori terra e costituito da quattro appartamenti ai piani primo e secondo, mentre al piano terreno si trovano tre negozi, avente l'ingresso principale da via Curtatone e Montanara n.72, e dall'edificio accessorio, nel quale si trova il bene in oggetto, costituito da n.4 autorimesse, n.2 magazzini ed un ripostiglio (cfr. All.3/B e All. 4/A). Il bene è accessibile da via Della Libertà n.7 transitando sul residence a comune rappresentato al Catasto Fabbricati nel F.27 part.547 sub.11. L'autorimessa è costituita da un unico locale con accesso carrabile (cfr. All. 5/A e All. 12/A). La superficie lorda dell'autorimessa è di mq.17,46.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



16/03/2022
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via Della Libertà n.7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 27, Part. 547, Sub. 13, Categoria C2	Superficie	4,58 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta essere in sufficiente stato conservativo.		
Descrizione:	Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un magazzino posto al piano terreno di un più ampio edificio destinato ad autorimesse e magazzini ubicato in Comune di San Miniato, località Poste a Egola, con accesso da via Della Libertà n.7. Il bene è parte del condominio formato dal fabbricato principale disposto su tre piani fuori terra e costituito da quattro appartamenti ai piani primo e secondo, mentre al piano terreno si trovano tre negozi, avente l'ingresso principale da via Cartatone e Montanaro n.72, e dall'edificio accessorio, nel quale si trova il bene in oggetto, costituito da n.4 autorimesse, n.2 magazzini ed un ripostiglio (cfr. All.3/B e All.4/A). Il bene è accessibile da via Della Libertà n.7 transitando sul resede a corsova rappresentato al Catasto Fabbricati nel F.27 part.547 sub.11. Il magazzino è costituito da due piccoli locali ciascuno dalla forma di pentagono irregolare, uniti tra loro da una porta interna. Il locale ha un unico ingresso pedonale direttamente dal resede condominiale (cfr. All. 5/A e All. 12/A). La superficie lorda del magazzino è di mq.11,45.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via Della Libertà n.7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 27, Part. 1364, Qualità Seminativo arborato - Fig. 27, Part. 1367, Qualità Seminativo arborato	Superficie	5,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno in oggetto risulta essere coltivato ad orto ad uso familiare (cfr. All. 12/A foto 4).		
Descrizione:	Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in una piccola porzione di terreno patteggiata dalla forma irregolare di triangolo ubicato nel centro urbano del Comune di San Miniato, in località Poste a Egola, con accesso da via Della Libertà n.7. Il bene è adiacente al condominio di via Cartatone e Montanaro n.72 dove sono situati i beni al n.1, 2 e 3, rappresentati al Catasto Fabbricati nel F.27, part. 547 subb. 4 e 13 e part. 589 sub.4. L'appesantimento di terreno è accessibile dal civico 7 di via Della Libertà, attraversando la corte rappresentata al Catasto fabbricati nel F.27, part.547, sub.11 (cfr. All. 3/B, All. 4/A e All.12/A foto n.4). La superficie catastale del terreno è di mq.100,00.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 167.224,32

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via Curtatone e Montanara n.72		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Pg. 27, Part. 547, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	117,86 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta essere in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale, ubicato nel Comune di San Miniato, località Poste a Egola, via Curtatone e Montanara n.72 (cfr. Al. 3/B e Al. 4/A). Il bene è collocato in fabbricato condominiale disposto su tre piani fuori terra e formato da quattro appartamenti ai piani primo e secondo, mentre al piano terreno si trovano tre negozi ed un magazzino. Il bene è accessibile da via Curtatone e Montanara attraversando il residence e salendo la scala condominiale. L'appartamento in oggetto è quello a sinistra rispetto a chi sale le scale. L'appartamento è composto da disimpegno di ingresso, soggiorno, pranzo con cucina e balcone, disimpegno zona notte, due camere matrimoniali, bagno e da un ripostiglio esterno all'alloggio, con accesso dal pianerottolo della scala (cfr. Al. 5/B e Al. 12/B). La superficie lorda dell'appartamento è di mq.115,48, mentre quella del balcone è di mq. 7,95.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 6 - Garage			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via Della Libertà n.7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Pg. 27, Part. 589, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	11,31 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta essere in sufficiente stato conservativo.		
Descrizione:	Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un'autorimessa posta al piano terreno di un più ampio edificio destinato ad autorimessa e magazzino ubicato in Comune di San Miniato, località Poste a Egola, con accesso da via Della Libertà n.7. Il bene è parte del condominio formato dal fabbricato principale disposto su tre piani fuori terra e costituito da quattro appartamenti ai piani primo e secondo, mentre al piano terreno si trovano tre negozi, avente l'ingresso principale da via Curtatone e Montanara n.72, e dall'edificio accessorio, nel quale si trova il bene in oggetto, costituito da n.4 autorimesse, n.2 magazzini ed un ripostiglio (cfr. Al.3/B e Al. 4/A). Il bene è accessibile da via Della Libertà n.7 transitando sul residence e connesso rappresentando al Catasto Fabbricati nel F.27 part.547 sub.11. L'autorimessa è costituita da un unico locale con accesso carrabile (cfr. Al. 5/B e Al. 12/B). La superficie lorda dell'autorimessa è di mq.22,62.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 7 - Magazzino			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via Della Libertà n.7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



17/01/17
 Pubblicazione
 ripubblicazione o riproduzione

Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 27, Part. 509, Sub. 7, Categoria C2	Superficie	3,35 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta essere in sufficiente stato conservativo.		
Descrizione:	Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un magazzino posto al piano terreno di un più ampio edificio destinato ad autorimesse e magazzini ubicato in Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, con accesso da via Della Libertà n.7. Il bene è parte del condominio formato dal fabbricato principale disposto su tre piani fuori terra e costituito da quattro appartamenti ai piani primo e secondo, mentre al piano terreno si trovano tre negozi, avente l'ingresso principale da via Curtatone e Montanara n.72, e dall'edificio accessorio, nel quale si trova il bene in oggetto, costituito da n.4 autorimesse, n.2 magazzini ed un ripostiglio (cfr. All.3/B e All. 4/A). Il bene è accessibile da via Della Libertà n.7 transitando sul rosone a cornice rappresentato al Catasto Fabbricati nel F.27 part.547 sub.11. Il magazzino è costituito da un piccolo locale di forma rettangolare. Il local ha un unico ingresso pedonale direttamente dal rosone condominiale (cfr. All. 5/B e All. 12/B). La superficie lorda del magazzino è di mq. 670.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via Della Libertà n.7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 27, Part. 1365, Qualità Seminativo arborato - Fig. 27, Part. 1366, Qualità Seminativo arborato	Superficie	5,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno in oggetto risulta essere coltivato ad orto ad uso familiare (cfr. All. 12/B foto 4).		
Descrizione:	Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in una piccola porzione di terreno pianeggiante dalla forma di quadrilatero irregolare ubicato nel centro urbano del Comune di San Miniato, in località Ponte a Egola, con accesso da via Della Libertà n.7. Il bene è adiacente al condominio di via Curtatone e Montanara n.72 dove sono situati i beni ai n.5, 6 e 7, rappresentati al Catasto Fabbricati nel F.27, part. 547 sub. 3 e part. 509 subb. 1 e 7 - L'approzzamento di terreno è accessibile dal civico 7 di via Della Libertà, attraversando la corte rappresentata al Catasto fabbricati nel F.27, part.547, sub.11 (cfr. All. 3/B, All. 4/A e All. 12/B foto n.4). La superficie catastale del terreno è di mq.100,00.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 684.237,28

Bene N° 9 - Appartamento			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via Bottonelli n.11		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 26, Part. 437, Sub. 1, Categoria A2	Superficie	335,12 mq

172 di 177

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Stato conservativo:	Il bene risulta essere in ottimo stato conservativo.
Descrizione:	Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un ampio appartamento di civile abitazione compreso in un maggior edificio formato oltre che dall'unità immobiliare in oggetto, da un'altra appartamento ed un autorimessa, dotati di giardino a comune. L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, via Bettioli n.11 (cfr. All. 3/A e All. 4/B). L'edificio in cui si trova il bene, per le sue dimensioni, la posizione collinare panoramica ed il contesto urbano di pregevole edilizia residenziale non intensiva, formato da abitazioni mono o bifamiliari con giardino, sebbene sia formato da due abitazioni ed un'autorimessa è stato concepito e realizzato come una villa. Il bene è accessibile da via Bettioli n.11 attraversando il giardino a partire dalla pensilina di ingresso all'area, mediante il percorso costituito da scale e ripiani, rivestiti con pietra e laterizi, fino a giungere alla quota del piano terreno del fabbricato, ove si trova l'ingresso principale all'unità immobiliare. L'appartamento è disposto su tre piani: interrato, piano terra e piano primo. Il piano terreno è composto da disimpegno di ingresso, soggiorno a doppia altezza, cucina con ampia terrazza e ripostiglio, servizio igienico con antibagno, centrale termica e vano scala. Il piano primo è disposto su due livelli collegati da 5 gradini. Al primo livello si trova lo studio delimitato da un lato dal parapetto con affaccio sopra il soggiorno; al livello superiore si trova il disimpegno della zona notte, la camera matrimoniale con guardaroba e bagno esclusivi, due camere, un bagno ed il balcone accessibile sia dalla camera matrimoniale, sia da quella adiacente. Il piano interrato, accessibile dal piano terreno tramite l'apposita scala e attraverso l'adiacente autorimessa contraddistinta al catasto fabbricati dal subalterno n.3, è formato dalla cantina, da un disimpegno dal quale si accede alla lavanderia ed un ripostiglio, da un altro disimpegno, un locale di sgombero ed un servizio igienico. Il piano interrato è dotato di scannafuso corrente lungo tutto il perimetro in corrispondenza del terreno, ed i vasi sono aerati con bocche di lupo (cfr. All. 5/C e All. 12/C foto da 1 a 32). La superficie lorda dell'appartamento è di mq. 354,90, la terrazza a piano terra è di mq.43,64, mentre quella del balcone della zona notte è di mq. 13,47.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

Bene N° 10 - Appartamento			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via Poggio ai Frati n.19		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento identificato al catasto Fabbricati - Fog. 26, Part. 437, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	155,35 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta essere in ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un appartamento di civile abitazione compreso in un maggior edificio formato oltre che dall'unità immobiliare in oggetto, da un altro appartamento ed un autorimessa, dotati di giardino a comune. L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, via Poggio ai Frati n.19 (cfr. All. 3/A e All. 4/B). L'edificio in cui si trova il bene, per le sue dimensioni, la posizione collinare panoramica ed il contesto urbano di pregevole edilizia residenziale non intensiva, formato da abitazioni mono o bifamiliari con giardino, sebbene sia formato da due abitazioni ed un'autorimessa è stato concepito e realizzato come una villa. Il bene è accessibile da via Poggio ai Frati n.19 attraversando pedonalmente il giardino a partire dalla pensilina di ingresso all'area, mediante il percorso costituito da scale e ripiani, rivestiti con pietra e laterizi, fino a giungere alla quota del piano terreno del fabbricato, ove si trova l'ingresso principale all'unità immobiliare. Adiacente alla pensilina di ingresso si trova il cancello per l'accesso carrabile, che conduce alla piazzola di sosta per i veicoli, situata in prossimità della porta di ingresso dell'abitazione. L'appartamento è disposto su due piani: interrato e piano terra. Il piano terreno è composto da disimpegno di ingresso, soggiorno-pranzo, cucina con ripostiglio, disimpegno zona notte, servizio igienico, camera matrimoniale con esclusivo servizio igienico, guardaroba e vano scala. Il piano interrato, accessibile dal piano terreno tramite l'apposita scala e attraverso l'adiacente autorimessa contraddistinta al catasto fabbricati dal subalterno n.3, è formato da locale di sgombero, da lavanderia e da locale impianti, ottenuto nello scannafuso. Il piano interrato è dotato di scannafuso corrente lungo tutto il perimetro in corrispondenza del terreno, ed i vasi sono aerati con bocche di lupo (cfr. All. 5/C e All. 12/C foto da 1 a 7 e da 33 a 52). La superficie lorda dell'appartamento è di mq.150,93.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



Modello DA GRASSULINI GARCONDO Emesso DA IMMOBILIARE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA s.r.l. n.0048

173/2017
 Pubblicazione
 ripubblicazione o ripro

Bene N° 11 - Garage			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via Betticelli n.11		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 26, Part. 437, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	41,37 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta essere in ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un'ampia autorimessa compresa in un maggior edificio di civile abitazione formato oltre che dall'unità immobiliare in oggetto, da altri due appartamenti. Tutte le unità immobiliari sono dotate di un giardino a comune. L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di San Miniato, località Ponte a Foglia, via Betticelli n.11 (cfr. Al. 3/A e Al.4/B). L'edificio in cui si trova il bene, per le sue dimensioni, la posizione collinare panoramica ed il contesto urbano di pregievole edilizia residenziale non intensiva, formato da abitazioni mono o bifamiliari con giardino, sebbene sia formato da due abitazioni ed un'autorimessa è stato concepito e realizzato come una villa. Il bene è accessibile da via Betticelli n.11 attraversando il giardino mediante il percorso carrabile costituito da una rampa, rivestita con masselli autobloccanti in calcestruzzo, fino a giungere alla quota di ingresso dell'unità immobiliare. L'autorimessa formata da un ampio locale al cui interno si trovano due piccoli ripostigli. L'unità immobiliare è situata a piano interrato con un unico accesso dall'esterno ed è collegata tramite due porte interne corrispondenti alle due abitazioni che formano l'edificio (cfr. Al. 5/C e Al. 12/C foto da 1 a 7 e da 53 a 54). La superficie lorda dell'autorimessa è di mq. 48,43.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 665.225,50

Bene N° 12 - Appartamento			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via Caravaggio n.4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 26, Part. 438, Sub. 1, Categoria A2	Superficie	320,00 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta essere in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un ampio appartamento di civile abitazione compreso in un maggior edificio formato oltre che dall'unità immobiliare in oggetto, da un'altra appartamento ed un'autorimessa, dotati di giardino a comune. L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di San Miniato, località Ponte a Foglia, via Caravaggio n.4 (cfr. Al. 3/A e Al. 4/C). L'edificio in cui si trova il bene, per le sue dimensioni, la posizione collinare panoramica ed il contesto urbano di pregievole edilizia residenziale non intensiva, formato da abitazioni mono o bifamiliari con giardino, sebbene sia formato da due abitazioni ed un'autorimessa è stato concepito e realizzato come una villa. Il bene è accessibile da via Caravaggio n.4 attraversando il giardino a partire dalla perimetra di ingresso all'area, mediante il percorso costituito da scale e ripiani, rivestiti con pietra e laterizi, fino a giungere alla quota del piano terreno del fabbricato, ove si trova l'ingresso principale all'unità immobiliare. L'appartamento è disposto su tre piani: interrato, piano terra e piano primo. Il piano terreno è composto da disimpegno di ingresso, soggiorno a doppia altezza, cucina con ampia terranca e ripostigli, servizio igienico con anfibagno, centrale termica e vano scala. Il piano primo è disposto su due livelli collegati da 5 gradini. Al primo livello si trova lo studio delimitato da un lato dal parapetto con affaccio sopra il soggiorno, al livello superiore si trova il disimpegno della zona notte, la camera matrimoniale con guardaroba e bagno esclusivi, due camere, un bagno ed il balcone accessibile sia dalla camera matrimoniale, sia da quella adiacente. Il piano interrato, accessibile dal piano terreno tramite l'apposita scala e attraverso l'adiacente autorimessa contraddistinta al catasto fabbricati dal subalterno n.3, è formato dalla cantina, da un disimpegno dal quale si accede alla lavanderia, ad un locale di sgabbiere ed un servizio igienico. Il piano interrato è dotato di scarinabasso corrente lungo tutto il perimetro in corrispondenza del terreno, ed i vasi		



174 d 197

Publicazione
ripubblicazione o ripro

	sono aerei con bocche di lupo (cfr. All. 5/D e All. 12/D foto da 1 a 34). La superficie lorda dell'appartamento è di mq. 530,84, la terrazza a piano terra è di mq.43,30, mentre quella del balcone della zona notte è di mq. 15,34.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

Bene N° 13 - Appartamento			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via Caravaggio n.6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 26, Part. 438, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	161,49 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta essere in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un appartamento di civile abitazione compreso in un maggior edificio formato oltre che dall'unità immobiliare in oggetto, da un'altro appartamento ed un autorimessa, dotate di giardino a comune. L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, via Caravaggio n.6 (cfr. All. 3/A e All. 4/C). L'edificio in cui si trova il bene, per le sue dimensioni, la posizione collinare panoramica ed il contesto urbano di pregievole edilizia residenziale non intensiva, formato da abitazioni mono o bifamiliari con giardino, sebbene sia formato da due abitazioni ed un'autorimessa è stato concepito e realizzato come una villa. Il bene è accessibile da via Caravaggio n.6 attraversando pedonalmente il giardino a partire dalla pensilina di ingresso all'area, mediante il percorso costituito da scale e ripiani, rivestiti con pietra e laterali, fino a giungere alla quota del piano terreno del fabbricato, ove si trova l'ingresso principale all'unità immobiliare. Adiacente alla pensilina di ingresso si trova il cancello per l'accesso carrabile, che conduce alla piazzola di sosta per i veicoli, situata in prossimità della porta di ingresso dell'abitazione. L'appartamento è disposto su due piani: interrato e piano terra. Il piano terreno è composto da disimpegno di ingresso, soggiorno-servizio, cucina con ripostiglio, disimpegno zona notte, servizio igienico, camera matrimoniale con esclusivo servizio igienico, guardaroba e vano scala. Il piano interrato, accessibile dal piano terreno tramite l'apposita scala e attraverso l'adiacente autorimessa contraddistinta al catasto fabbricati dal subalbero n.3, è formato da un ampio locale di sgombero, da lavanderia e da locale impianti, ottenuto nello scantinato. Il piano interrato è dotato di scantinato correente lungo tutto il perimetro in corrispondenza del terreno, ed i vani sono aerei con bocche di lupo (cfr. All. 5/D e All. 12/D foto da 1 a 6 e da 35 a 51). La superficie lorda dell'appartamento è di mq.182,79.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 14 - Garage			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via Caravaggio n.4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 26, Part. 438, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	41,30 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta essere in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un'ampia autorimessa compresa in un maggior edificio di civile abitazione formato oltre che dall'unità immobiliare in oggetto, da altri due appartamenti. Tutte le unità immobiliari sono dotate di un giardino a comune. L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, via Caravaggio n.4 (cfr. All. 3 e 4/C). L'edificio in cui si trova il bene, per le sue dimensioni, la posizione collinare panoramica ed il contesto urbano di pregievole edilizia residenziale non intensiva, formato da abitazioni mono o bifamiliari con giardino, sebbene sia formato da due abitazioni ed un'autorimessa è stato concepito e realizzato come una villa. Il bene è accessibile da via Caravaggio n.4 attraversando il giardino mediante il percorso carrabile costituito da una rampa, rivestita con masselli autobloccanti in calcestruzzo, fino a giungere alla quota di ingresso dell'unità.		



	immobiliare. L'autorimessa formata da un ampio locale. L'unità immobiliare è situata a piano interrato con un unico accesso dall'esterno ed è collegata tramite due porte interne corrispondenti alle due abitazioni che formano l'edificio (cfr. Al. 5/D e Al. 12/D fino da 1 a 6 e 52). La superficie lorda dell'autorimessa è di mq. 60,43.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.532,60

Bene N° 15 - Negozio			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via 1° Maggio n.232		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 26, Part. 391, Sub. 4, Categoria C1	Superficie	46,48 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta essere in sufficiente stato di conservazione.		
Descrizione:	Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un locale commerciale posto a piano terreno di un più ampio fabbricato formato da tre unità immobiliari, ubicato nel Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, via 1° Maggio n.232 (cfr. Al. 3/A e Al. 4/D). Il bene è collocato in edificio disposto su tre piani fuori terra ed è formato da un appartamento situato ai piani primo e secondo ed a piano terreno da due locali commerciali, compreso quello in oggetto. Il bene è accessibile da via 1°Maggio attraversando pedonalmente l'antistante recede identificato al Catasto Fabbricati dalla particella 428 del foglio 26 di proprietà comunale tra [REDACTED]. Il bene in oggetto è quello a sinistra guardando l'edificio da via 1° Maggio. Il locale è costituito da un unico vano con un servizio igienico e anti w.c. (cfr. Al. 5/E e Al. 12/E). La superficie lorda del locale commerciale è di mq.46,48.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.122,07

Bene N° 16 - Negozio			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via 1° Maggio n.232		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 26, Part. 391, Sub. 5, Categoria C1	Superficie	47,21 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta essere in sufficiente stato di conservazione.		
Descrizione:	Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un locale commerciale posto a piano terreno di un più ampio fabbricato formato da tre unità immobiliari, ubicato nel Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, via 1° Maggio n.232 (cfr. Al. 3/A e 4/D). Il bene è collocato in edificio disposto su tre piani fuori terra ed è formato da un appartamento situato ai piani primo e secondo ed a piano terreno da due locali commerciali, compreso quello in oggetto. Il bene è accessibile da via 1°Maggio attraversando pedonalmente l'antistante recede identificato al Catasto Fabbricati dalla particella 420 del foglio 26 di proprietà comunale tra [REDACTED]. Il bene in oggetto è quello a destra guardando l'edificio da via 1° Maggio. Il locale è costituito da un unico vano con un servizio igienico e anti		



Publicazione
ripubblicazione o ripro

	w.c. (cfr. Art. 5/9 e Art. 12/9). La superficie lorda del locale commerciale è di mq 47,21.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

ASTE GIUDIZIARIE



177 di 177
Fornito Da: GRASSLINI GIACOMO Erosio Di. INFOCAMBIE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA S.r.l.s. - edina

177 di 177
Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione