

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Arch. Bargellini Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 160/2024 del R.G.E.

promossa da:

Codice fiscale:

Partita IVA:

Contro:

Codice fiscale:

Nato a

Codice fiscale:

Nato a

Codice fiscale:

Partita IVA:

Incarico	6
Premessa	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a San Miniato (PI) - via Marzana n°8/F	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Marzana s.n.c.	7
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via Conti n°16	7
Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a San Miniato (PI) - via Conti n°18-20	8
Bene N° 5 - Deposito ubicato a San Miniato (PI) - via Borgonuovo.....	8
Lotto 1	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Titolarità.....	9
Confini	9
Consistenza	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali.....	11
Precisazioni.....	11
Patti	11
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione.....	12
Valutazione congruità affitto	12
Verifica congruità del canone	12
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali	18
Lotto 2	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità.....	18
Confini	19
Consistenza	19
Cronistoria Dati Catastali	19
Dati Catastali.....	19

Precisazioni	20
Patti	20
Stato conservativo	20
Parti Comuni	20
Servitù, censo, livello, usi civici	20
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali	20
Formalità pregiudizievoli	21
Normativa urbanistica	23
Regolarità edilizia	23
Vincoli od oneri condominiali	23
Lotto 3	23
Completezza documentazione ex art. 567	24
Titolarità	24
Confini	24
Consistenza	24
Cronistoria Dati Catastali	25
Dati Catastali	26
Precisazioni	26
Patti	26
Stato conservativo	26
Parti Comuni	26
Servitù, censo, livello, usi civici	26
Caratteristiche costruttive prevalenti	27
Stato di occupazione	27
Provenienze Ventennali	27
Formalità pregiudizievoli	27
Normativa urbanistica	29
Regolarità edilizia	29
Vincoli od oneri condominiali	30
Lotto 4	30
Completezza documentazione ex art. 567	30
Titolarità	30
Confini	31
Consistenza	31
Cronistoria Dati Catastali	31
Dati Catastali	32
Precisazioni	33

Patti	33
Stato conservativo.....	34
Parti Comuni.....	34
Servitù, censo, livello, usi civici.....	34
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Stato di occupazione.....	34
Valutazione congruità affitto.....	35
Verifica congruità del canone.....	36
Provenienze Ventennali.....	37
Formalità pregiudizievoli.....	37
Normativa urbanistica.....	39
Regolarità edilizia.....	40
Vincoli od oneri condominiali	40
Lotto 5	40
Completezza documentazione ex art. 567.....	41
Titolarità.....	41
Confini	41
Consistenza	41
Cronistoria Dati Catastali	42
Dati Catastali.....	42
Precisazioni.....	42
Patti	42
Stato conservativo.....	43
Parti Comuni.....	43
Servitù, censo, livello, usi civici.....	43
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	43
Stato di occupazione.....	43
Provenienze Ventennali.....	43
Formalità pregiudizievoli.....	43
Normativa urbanistica.....	45
Regolarità edilizia.....	46
Vincoli od oneri condominiali	46
Stima / Formazione lotti.....	46
Lotto 1	46
Lotto 2	47
Lotto 3	48
Lotto 4	49
Lotto 5	50

Riepilogo bando d'asta	52
Lotto 1	52
Lotto 2	52
Lotto 3	52
Lotto 4	52
Lotto 5	53
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 160/2024 del R.G.E.....	54
Lotto 1	54
Lotto 2	54
Lotto 3	55
Lotto 4	55
Lotto 5	55

INCARICO

All'udienza del 16/01/2025, il sottoscritto dott. Arch. Bargellini Roberto, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Pisa al N° 175 ed a quello dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Ministero della Giustizia al n° 164 ; con studio in Via Della Pietra, 37 - 56021 - Cascina (PI), email: robertobargellini@gmail.com – PEC : roberto.bargellini@archiworldpec.it, Tel. 320 3533332, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. in data 16/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 26-02-2024 ho consegnato la relazione alle parti avvertendo le parti di fargli pervenire eventuali osservazioni entro il 15° giorno antecedente l'udienza prevista per il **15/04/2025**.

In data 26-02-2024 ho depositato nel fascicolo elettronico la relazione di C.T.U

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a San Miniato (PI) - via Marzana n°8/F (Coord. Geografiche: 43°40' 22".26 N 10°51'04,53" E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Marzana s.n.c. (Coord. Geografiche: 43°40' 21,18" N 10°51'03,17" E)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via Conti n°16 (Coord. Geografiche: 43°40' 47,15" N 10°50' 59,21" E)
- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a San Miniato (PI) - via Conti n°18-20 (Coord. Geografiche: 43°40' 47,16" N 10°50' 59,22" E)
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a San Miniato (PI) - via Borgonuovo (Coord. Geografiche: 43°40' 46,26" N 10°50' 51,35" E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA MARZANA N°8/F

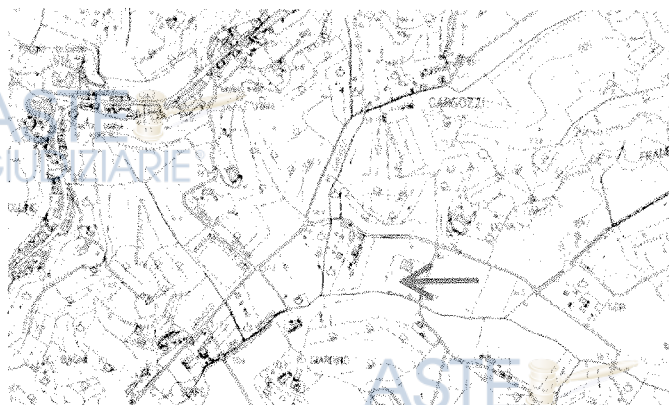
Immobile ad uso laboratorio per la trasformazione, lavorazione e conservazione delle carni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

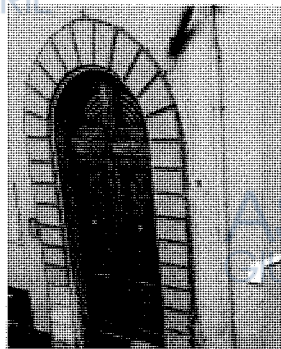
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA MARZANA S.N.C**

Terreno agricolo incolto. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CONTI N°16**

Immobile residenziale da terra a tetto ad uso Abitazione .La vendita del bene non è soggetta IVA.Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CONTI N°18-20

Immobile ad uso commerciale ,macelleria e ristorante.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA BORGONUOVO N.28**

Immobile accatastato in D1(opificio)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a San Miniato (PI) - via Marzana n°8/F

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:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

a sud con particella catastale 485 ,a nord con particella catastale 483 a est con via Marzana , a ovest con particella 246 .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
laboratorio	453,00 mq	486,00 mq	1	486,00 mq	3,50 m	Terra
Giardino	1926,00 mq	1926,00 mq	0,10	192,60 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				678,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				678,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

-MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 14/03/2024 Pubblico ufficiale
BARONE FEDERICO Repertorio n. 2341 Sede TZZ Registrazione Volume 1T n. 2912 registrato in data
27/03/2024 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA Nota presentata con Modello Unico n.
57.1/2024 - Pratica n. PI0023707 in atti dal 28/03/2024.

-Atto del 18/10/2006 Pubblico ufficiale DI LELLA VITTORIO Sede SAN MINIATO (PI) Repertorio n. 3846 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12482.1/2006 Reparto PI di LIVORNO in atti dal
23/10/2006

-VARIAZIONE del 26/04/2016 Pratica n. PI0033107 in atti dal 26/04/2016 Protocollo NSD n. -
AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 9125.1/2016) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
24/09/2014, prot. n.PI0141530.

-Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
24/09/2014, prot. n. PI0141530.

-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/09/2015 Pratica n. PI0088252 in atti dal 24/09/2015
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31680.1/2015) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro
dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

-COSTITUZIONE del 24/09/2014 Pratica n. PI0141530 in atti dal 24/09/2014 COSTITUZIONE (n. 879.1/2014)

-COSTITUZIONE del 22/09/2014 Pratica n. PI0140771 in atti dal 22/09/2014 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE
CON PROTOCOLLO PI0140767 DEL 22/09/2014 (n.140767.1/2014).

-COSTITUZIONE del 24/09/2014 Pratica n. PI0141530 in atti dal 24/09/2014 COSTITUZIONE (n. 879.1/2014)

-COSTITUZIONE del 22/09/2014 Pratica n. PI0140771 in atti dal 22/09/2014 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE
CON PROTOCOLLO PI0140767 DEL 22/09/2014 (n.140767.1/2014)

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	46	555			C3	1	453	486 mq	1637,69 €	terra	

PRECISAZIONI

L'immobile oggetto di esecuzione è situato in San Miniato via via Marzana n°8/F. è identificato al NCEU del comune di San Miniato (PI) al Fg. 46, part. 555.

Nell'atto di pignoramento vengono correttamente indicati gli estremi catastali ma non viene indicato la via ed il n° civico.

Nell'atto istanza di vendita immobiliare del 15-10-2024 vengono correttamente indicati gli estremi catastali ma però non è correttamente indicato la via ed il n° civico ;erroneamente viene indicato che l'immobile si trova in via Conti n.16 mentre in realtà l'immobile si trova in via Marzana n°8/F.

PATTI

In data 02 novembre 2023 con CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA REGISTRATO A Pisa in data 30/11/2023 al n. 11291 serie 1T la società [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] concedeva in affitto a "[REDACTED]" con sede legale in [REDACTED], il capannone e il ramo d'azienda avente per oggetto le attività di produzione e commercio di carni fresche e lavorate, conservazione, salatura e stagionatura delle stesse, esercitate nell'immobile di proprietà della concedente, ubicato in San Miniato (PI), via Marzana n. 8/F.

La durata del contratto di affitto del capannone e del ramo di azienda è stata fissata in anni 6 (sei), a decorrere dal giorno 13 novembre 2023 e con scadenza il 12 novembre 2029, rinnovabile tacitamente alla scadenza, di 3 (tre) anni in 3 (tre) anni.

Il canone di affitto è stato stabilito in Euro 72.000,00 (settantaduemila/00), oltre I.V.A. di legge. Per il primo biennio di durata del contratto e quindi, dal giorno 13 novembre 2023 al giorno 12 novembre 2025.

In Euro 48.000,00 (quarantottomila/00), oltre I.V.A. di legge, per il terzo anno di durata del contratto, e, quindi, a partire dal giorno 13 novembre 2025, nonché per gli anni successivi al terzo.

Nel contratto di affitto del ramo di azienda REGISTRATO A Pisa in data 30/11/2023 al n. 7896 serie 1T. viene specificato (art.2.2) che l'importo di affitto di Euro 1.000,00 (mille/00) mensile è da considerarsi quale canone di locazione dell'immobile nel quale viene svolta l'attività oggetto del presente contratto

STATO CONSERVATIVO

Ottimo

Non ci sono parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 27-05-2015 n. rep. 53100/16600 notaio Barone Enrico sede Pisa trascritto il 19-06-2015 nn.7738-5402 da potere di [REDACTED] sede [REDACTED] c.f. [REDACTED] a favore di [REDACTED] in merito a servitù di elettrodotto dell'immobile San Miniato foglio 46 particella 485

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: In Cemento Armato; Esposizione: Nord, Sud, Est, Ovest; Altezza interna media 3,5 mt; Str. verticali: In muratura; Copertura: solaio in latero cemento; Manto di copertura in guaina impermeabilizzante; Pareti esterne ed interne in muratura mista; Pavimentazione interna in cemento levigato, in gres ceramico gli uffici i bagni gli spogliatoi; Infissi esterni ed interni: porte interne tamburate in legno, porte esterne in alluminio anodizzato; Impianto elettrico, idrico, termico e di condizionamento; Terreno esclusivo: Piazzale antistante la struttura ad uso parcheggio e resede retrostante.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/11/2023
- Scadenza contratto: 12/11/2029
- Scadenza disdetta: 11/08/2029

Canoni di locazione

Canone mensile:

Fino al 12-11-2025 € 3000,00/mese dopo il 12-11-2025 e fino alla fine del contratto € 4.000,00/mese

Nel contratto di affitto del ramo di azienda REGISTRATO A Pisa in data 30/11/2023 al n. 7896 serie 1T. viene specificato (art.2.2) che l'importo di affitto di Euro 1.000,00 (mille/00) mensile è da considerarsi quale canone di locazione dell'immobile nel quale viene svolta l'attività oggetto del presente contratto

VALUTAZIONE DELLA CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE PATTUITO- CALCOLO DEL VALORE DEL CANONE DI LOCAZIONE CON METODO SINTETICO COMPARATIVO

Per il calcolo del valore commerciale della locazione il C.T.U. mi sono basato sul confronto con immobili con caratteristiche affini presenti nella medesima zona e sui dati della l'Agenzia del Territorio (OMI 1° sem 2024)

E' stato valutato l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche costruttive, la vetustà e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, sono serviti a determinare l'attuale valore di mercato **comparando** i valori ricavati dalla ricerca sulla scorta dei prezzi di richiesta per la locazione di beni immobili simili, riportati in offerta dalle agenzie immobiliari dell'area e raffrontati con i valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio dove viene indicato il valore delle locazioni (OMI 1° sem 2024).

E' stato pertanto calcolato il più probabile valore della locazione mensile e annuale da attribuire all'immobile in oggetto.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio Identifica il valore per la zona per la tipologia di costruzioni in oggetto individua il valore delle locazioni per Laboratori (OMI 1° sem 2024), in una forbice tra :

- **2,3 €/mq e 3,4 €/mq** per gli immobili con medesima destinazione di quello oggetto di stima con tipologia **Laboratori**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Yi invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: PISA

Comune: CASALE DI RIPORE

Fascia/zona: Suburbano-urbano PISA CASALE DI RIPORE - Microzona 09 - PISA CASALE DI RIPORE - Microzona 09

Codice di zona: 02

Microzona catastale: 01

Tipologia prevalente: Attività produttive

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	370	550	L	2,2	8	L
Capannoni tipici	NORMALE	425	630	L	2,3	3,5	L
Industria	NORMALE	445	650	L	2,3	3,4	L

Considerato la superficie di **678,60 mq**

Considerato la particolarità dell'immobile in aperta campagna, lontano da strade di grande comunicazione, delle attrezzature fisse realizzate per le lavorazioni specifiche che si trovano all'interno di difficile conversione industriale, visto la difficile commercializzazione dell'immobile per altre destinazioni produttive.

Il sottoscritto C.T.U. Considera equo applicare il valore di € 2,0/mq

Il giusto valore della locazione avrebbe dovuto essere pertanto di :

2,00 x 678,60 mq = **€/mese 1.357,0** con un valore annuale di **€ 16.286,0**

VERIFICA CONGRUITA' CANONE DI AFFITTO PRATICATO

Per la verifica delle condizioni se trattasi o meno di canone vile, di cui all'art.2923 del C.C., occorre verificare se il prezzo convenuto di affitto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni.

Considerando che dai fascicoli di causa non risultano precedenti locazioni e che la parte esecutata non ha prodotto alcun documento in merito, per la verifica della condizione se trattasi di canone vile si farà esclusivo riferimento al giusto prezzo ricavato precedentemente. (**€/mese 1.357,0** valore annuale di **€ 16.286,0**)

Affinchè il canone praticato non sia considerato "vile", occorre che questo non sia inferiore di un terzo al giusto prezzo ;operazione che si può trasformare nella seguente disequazione:

canone praticato >66,66% giusto prezzo .

- Il canone di affitto dei beni 1 (€ 12.000/anno dal giorno 13 novembre 2023 al giorno 12 novembre 2025) è superiore di un terzo (€ 10.748,0/anno) del giusto prezzo (**€ 16.286,0/anno**) e quindi **non si può considerare vile** ai sensi dell'art. 2923, III comma, cc.

-Per quanto riguarda il canone concordato dopo il 12-11-2025 e fino alla fine del contratto (12/11/2029) è stato stabilito l'incremento dell'affitto a €4.000,00/mese € 48.000,00/anno, con un'incremento complessivo del 33,333% rispetto al canone pattuito per le annualità precedenti.

A fronte dell'incremento percentuale del nuovo canone complessivo si può supporre che l'incremento riguardi anche il canone di locazione oltre l'affitto dell'azienda, e quindi applicando l'incremento del 33,33% al canone di locazione fino al 12-11-2025 (€1.000,0) otterremo che il canone riguardante l'affitto della struttura dal 12-11-2025 e fino alla fine del contratto (12/11/2029) ammonterà a $1.000,0 \times 33\% = € 1330,0/\text{mese}$ pari a **€ 15.960,0/anno.**

Anche per questo caso affinché il canone praticato non sia considerato "vile", occorre che questo non sia inferiore di un terzo al giusto prezzo ,ricavato precedentemente (**1330,0/mese pari a € 15.960,0/anno.**) operazione che si può trasformare nella seguente disequazione:

canone praticato >66,66% giusto prezzo .

- Il canone di affitto del bene 1 (€ 15.960,0/anno dal giorno dal 12-11-2025 e fino alla fine del contratto (12/11/2029) è superiore di un terzo (€ 10.748,0/anno) del giusto prezzo (€ 16.286,0/anno) e quindi **non si può considerare vile** ai sensi dell'art. 2923, III comma, cc.

PROVENIENZE VENTENNALI

San Miniato (PI) foglio 46 particella 555 .

Dalla relazione del Notaio Dr.essa Giulia Messina Vitrano del 07-10-2024 si riporta :MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE-volture societarie DEL 14-03-2024 Pubblico ufficiale Barone Federico REP.2341 sede TZZ REGISTRAZIONE vol. it N 2912 REGISTRATO IN DATA 27-03-2024 .MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA nota presentata con modello unico n.57.1/2024 ,pratica n.PI=="E"/= in atti dal 28-03-2024 da [REDACTED] a [REDACTED] . NON TRASCRITTO.

A [REDACTED] ,la quota dell'intero in piena proprietà del terreno su cui sorge l'immobile in oggetto ,già identificato in San Miniato foglio 46 part.484 e la particella 485 ,pervenue per atto di compravendita del 18-10-2006 n.rep.3846/1529 Notaio DI LELLA Vittorio sede San Miniato (PI) trascritto il 20-10-20226 nn 22185-12482 da potere di [REDACTED] sede [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Alla società [REDACTED] ,già [REDACTED] la piena proprietà dei predetti immobili già identificati San Miniato foglio 46 particella 325 è pervenuta per atto di conmprevendita del 30-09-1991 n.rep. 11524 notaio GUSTAVO CAMMUSO trasvcrritto il 10-10-1991 nn. 11893/7217 da potere di [REDACTED] nata a il [REDACTED] , [REDACTED] nata il [REDACTED]

Come evidenziato nella relazione del Notaio Dr.essa Giulia Messina Vitrano del 07-10-2024 si riporta Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 27-05-2015 n. rep. 53100/16600 notaio Barone Enrico sede Pisa trascritto il 19-06-2015 nn.7738-5402 da potere di [REDACTED] sede [REDACTED] c.f. [REDACTED] a favore di [REDACTED] in merito a servitù di elettrodotto dell'immobile San Miniato foglio 46 particella 485

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

Iscrizione nn 22186-5383 del 20/10/2006 IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario del 18-10-2006 n.rep.3847/1530 notaio Di Lella Vittorio Sede: SAN MINIA10 (PI)

A favore di [redacted] sede [redacted] c.f. [redacted] (domicilio ipotecario eletto [redacted])

contro [redacted] sede [redacted] c.f. [redacted] nato il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted] nata il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted], [redacted] nata il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted]

Capitale € 1.000.000 totale € 2.000.000 durata anni 20.

Grava su San Miniato foglio 46 part.484 part.485-San Miniato Foglio 43 part.257 sub 5 graffate-Foglio 43 part.258 sub.8-San Miniato foglio 43part.199 sub 4 graffate -Foglio 43 part.200 sub.3-San Miniato foglio 43 part.257 sub.3 graffate-foglio 43 part.258 sub.2

a margine risultano :

- Annotazione ad iscrizione n.2492 del 20-07-2009 derivante da erogazione parziale.
- Annotazione ad iscrizione n.2750 del 06-08-2010 derivante da erogazione parziale.
- Annotazione ad iscrizione n.2104 del 05-08-2011 derivante da erogazione parziale.
- Annotazione ad iscrizione n.241 del 07-02-2012 derivante da erogazione parziale.
- Annotazione ad iscrizione n.932 del 28-05-2012 derivante da erogazione parziale.
- Annotazione ad iscrizione n.1366 del 29-09-2014 derivante da erogazione parziale.

Iscrizione nn 10916 del 05/09/2014 IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario del 04-09-2014 n.rep.13906-7974 notaio Di Lella Vittorio Sede: SAN MINIA10 (PI)

A favore di [redacted] sede [redacted] c.f. [redacted] (domicilio ipotecario eletto [redacted])

contro [redacted] sede [redacted] c.f. [redacted] nato il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted] nata il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted], [redacted] nata il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted]

Capitale € 350.000 totale € 700.000

Grava su San Miniato foglio 46 part.484 part.485-San Miniato Foglio 43 part.257 sub 5 graffate-Foglio 43 part.258 sub.8-San Miniato foglio 43part.199 sub 4 graffate -Foglio 43 part.200 sub.3-San Miniato foglio 43 part.257 sub.3 graffate-foglio 43 part.258 sub.2

Iscrizione nn 12928-2127 del 24/10/2014 IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario del 22-10-2014 n.rep.14023-8057 notaio Di Lella Vittorio Sede: SAN MINIA10 (PI)

A favore di [redacted] sede [redacted] c.f. [redacted] (domicilio ipotecario eletto [redacted])

contro [redacted] sede [redacted] c.f. [redacted] nato il [redacted] a [redacted]

ASTE GIUDIZIARIE
[redacted] c.f. [redacted], [redacted] nata il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted]
[redacted], [redacted] nata il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted]

Capitale € 210.000 totale €420.000 durata anni 32 e 3 mesi .

Grava su San Miniato foglio 46 part.484 part.485-San Miniato Foglio 43 part.257 sub 5 graffate-Foglio 43 part.258 sub.8-San Miniato foglio 43 part.199 sub 4 graffate -Foglio 43 part.200 sub.3-San Miniato foglio 43 part.257 sub.3 graffate-foglio 43 part.258 sub.2.

Iscrizione n°8113/1377 del 10-05-2022 Ipoteca della riscossione nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 09-05-2022 n.di rep.1833/8722 emesso da Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma .

A favore di [redacted] sede [redacted] c.f. [redacted] capitale € 78.300,20 totale € 156.600,40.

Grava su San Miniato foglio 46 particella 555, San Miniato foglio 46 particella 485.

Trascrizione n° 12991/9154 del 21-07-2023 Atto Giudiziario nascente da Decreto di Ammissione Concvordato Preventivo del 22-05-2023 n°di rep. 9/2022 emesso da Tribunale di Pisa sede Pisa .

A favore di [redacted] (richiedente dott. [redacted])
Commissario Giudiziale c.f. [redacted]
contro [redacted] c.f. [redacted] .

Grava su San Miniato foglio 46 particella 555, San Miniato foglio 46 part.485

Trascrizione n° 15513 del 17-09-2024 nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 05-08-2024 n° di rep.4318 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pisa sede Pisa .

A favore di [redacted] Codice fiscale: [redacted] Partita IVA: [redacted] sede [redacted] (richiedente [redacted])

contro [redacted] Codice fiscale: [redacted] nato il [redacted] a [redacted]
[redacted] Codice fiscale: [redacted] - [redacted] nata a [redacted] il [redacted]

Codice fiscale: [redacted]

Grava su San Miniato Fg. 46, part. 555, San Miniato Fg. 46 part. 485, San Miniato Fg. 43 part. 199 sub 4 e part. 200 sub 3, San Miniato Fg. 43, part. 257 sub 5, part. 258 sub 8, San miniato Fg. 43 part. 257 sub. 3 e al fg. 43 part. 258 sub 2

NORMATIVA URBANISTICA

La costruzione oggetto di esecuzione urbanisticamente si trova in un'area classificata a insediamento agricolo produttivo APTR 12 è regolata dall'art.69 delle N.T.A. e dalla convenzione Urbanistica rep. 10264 del14-1-2009 registrata a Empoli il 22-01-2009 n.533 e trascritta a Livorno il 23-01-2009 n.1097-696

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Autorizzazioni

- Permesso a costruire 2008-323 del 25-02-2009;
- Variante in corso d'opera 30-04-2012 prot.8650 prat.13
- Variante in corso d'opera 2014-13 del 23-01-2014;
- Variante in corso d'opera SCIA del 16-09-2014 prot.23069 n.616 ;
- Fine dei lavori del 29-09-2014 ;
- Agibilità del 29-09-2014 ;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Marzana s.n.c.

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:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

A nord con particella catastale fabbricati 555, a sud con rio, a ovest con particella Catasto terreni 246, a est con via Marzana.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4800,00 mq	4800,00 mq	1	4800,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				4800,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				4800,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

-FRAZIONAMENTO del 21/06/2006 Pratica n. PI0072743 in atti dal 21/06/2006 (n. 72743.1/2006)
-FRAZIONAMENTO del 21/06/2006 Pratica n. PI0072743 in atti dal 21/06/2006 (n. 72743.1/2006)
-FRAZIONAMENTO del 21/06/2006 Pratica n. PI0072743 in atti dal 21/06/2006 (n. 72743.1/2006)
-1. MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 14/03/2024 Pubblico ufficiale
BARONE FEDERICO Repertorio n. 2341 Sede TZZ Registrazione Volume 1T n. 2912 registrato in data
27/03/2024 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA Nota presentata con Modello Unico n.
57.1/2024 - Pratica n. PI0023707 in atti dal 28/03/2024

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
46	485				Seminativo arborato	2	0,48 mq	24,79 €	13,63 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sul fronte del terreno verso via Marzana è presente sul terreno una porzione di recinzione dell'adiacente particella Catasto urbano 555. Inoltre parte della strada di accesso al capannone-laboratorio della part.555 incide sulla particella foglio 46 part.485

PRECISAZIONI

l'immobile oggetto di esecuzione è situato in San Miniato via Marzana n°8/F .è identificato al NCEU del Comune di San Miniato (PI) al Fg. 46, part. 485.

Nell'atto di pignoramento vengono correttamente indicati gli estremi catastali ma non viene indicato la via ed il n° civico.

Nell'atto istanza di vendita immobiliare del 15-10-2024 vengono correttamente indicati gli estremi catastali ma però non è correttamente indicato la via ed il n° civico,difatti viene indicato che l'immobile si trova in via Conti n.16 mentre in realtà l'immobile si trova in via Marzana s.n.c.

PATTI

Non risultano patti in essere

STATO CONSERVATIVO

buono

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 27-05-2015 n. rep. 53100/16600 notaio Barone Enrico sede Pisa trascritto il 19-06-2015 nn.7738-5402 da potere di [REDACTED] sede [REDACTED] c.f. [REDACTED] a favore di [REDACTED] in merito a servitù di elettrodotto dell'immobile San Miniato foglio 46 particella 485

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno è a disposizione della parte esecutata,e quindi da considerarsi libero

PROVENIENZE VENTENNALI

San Miniato (PI) foglio 46 particella 485 .

Dalla relazione del Notaio Dr.essa Giulia Messina Vitrano del 07-10-2024 si riporta :MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE-vulture societarie DEL 14-03-2024 Pubblico ufficiale Barone Federico REP.2341 sede TZZ REGISTRAZIONE vol. it N 2912 REGISTRATO IN DATA 27-03-2024 .MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA nota presentata con modello unico n.57.1/2024 .pratica n.PI=="E"/=/ in atti dal 28-03-2024 da

██████████ a ██████████ NON TRASCRITTO.

A ██████████, la quota dell'intero in piena proprietà del terreno su cui sorge l'immobile in oggetto, già identificato in San Miniato foglio 46 part.484 e la particella 485, pervenute per atto di compravendita del 18-10-2006 n.rep.3846/1529 Notaio DI LELLA Vittorio sede San Miniato (PI) trascritto il 20-10-20226 nn 22185-12482 da potere di ██████████. sede ██████████ c.f. ██████████

Alla società ██████████, già ██████████ la piena proprietà dei predetti immobili già identificati San Miniato foglio 46 particella 325 è pervenuta per atto di compravendita del 30-09-1991 n.rep. 11524 notaio GUSTAVO CAMMUSO trascritto il 10-10-1991 nn. 11893/7217 da potere di ██████████ nata a il ██████████, ██████████ nata il ██████████

Come evidenziato nella relazione del Notaio Dr.essa Giulia Messina Vitrano del 07-10-2024 si riporta Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 27-05-2015 n. rep. 53100/16600 notaio Barone Enrico sede Pisa trascritto il 19-06-2015 nn.7738-5402 da potere di ██████████ sede ██████████ c.f. ██████████ a favore di ██████████ in merito a servitù di elettrodotto dell'immobile San Miniato foglio 46 particella 485

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

Iscrizione nn 22186-5383 del 20/10/2006 IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario del 18-10-2006 n.rep.3847/1530 notaio Di Lella Vittorio Sede: SAN MINIA10 (PI)

A favore di ██████████ sede ██████████ c.f. ██████████ (domicilio ipotecario eletto ██████████).

contro ██████████ sede ██████████ c.f. ██████████ nato il ██████████ a ██████████ c.f. ██████████ nata il ██████████ a ██████████ c.f. ██████████ nata il ██████████ a ██████████ c.f. ██████████

Capitale € 1.000.000 totale € 2.000.000 durata anni 20.

Grava su San Miniato foglio 46 part.484 part.485-San Miniato Foglio 43 part.257 sub 5 graffate-Foglio 43 part.258 sub.8-San Miniato foglio 43 part.199 sub 4 graffate -Foglio 43 part.200 sub.3-San Miniato foglio 43 part.257 sub.3 graffate-foglio 43 part.258 sub.2

a margine risultano :

- Annotazione ad iscrizione n.2492 del 20-07-2009 derivante da erogazione parziale.
- Annotazione ad iscrizione n.2750 del 06-08-2010 derivante da erogazione parziale.
- Annotazione ad iscrizione n.2104 del 05-08-2011 derivante da erogazione parziale.
- Annotazione ad iscrizione n.241 del 07-02-2012 derivante da erogazione parziale.
- Annotazione ad iscrizione n.932 del 28-05-2012 derivante da erogazione parziale.
- Annotazione ad iscrizione n.1366 del 29-09-2014 derivante da erogazione parziale.

Iscrizione nn 10916 del 05/09/2014 IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario del 04-09-2014 n.rep.13906-7974 notaio Di Lella Vittorio Sede: SAN MINIA10 (PI)

A favore di [redacted] sede [redacted] c.f. [redacted] (domicilio ipotecario eletto [redacted]).

contro [redacted] sede [redacted] c.f. [redacted] [redacted] nato il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted], [redacted] nata il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted], [redacted] nata il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted]

Capitale € 350.000 totale € 700.000

Grava su San Miniato foglio 46 part.484 part.485-San Miniato Foglio 43 part.257 sub 5 graffate-Foglio 43 part.258 sub.8-San Miniato foglio 43part.199 sub 4 graffate -Foglio 43 part.200 sub.3-San Miniato foglio 43 part.257 sub.3 graffate-foglio 43 part.258 sub.2

Iscrizione nn 12928-2127 del 24/10/2014 IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario del 22-10-2014 n.rep.14023-8057 notaio Di Lella Vittorio Sede: SAN MINIA10 (PI)

A favore di [redacted] sede [redacted] c.f. [redacted] (domicilio ipotecario eletto [redacted]).

contro [redacted] sede [redacted] c.f. [redacted] [redacted] nato il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted], [redacted] nata il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted], [redacted] nata il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted]

Capitale € 210.000 totale €420.000 durata anni 32 e 3 mesi .

Grava su San Miniato foglio 46 part.484 part.485-San Miniato Foglio 43 part.257 sub 5 graffate-Foglio 43 part.258 sub.8-San Miniato foglio 43part.199 sub 4 graffate -Foglio 43 part.200 sub.3-San Miniato foglio 43 part.257 sub.3 graffate-foglio 43 part.258 sub.2

Iscrizione n°8113/1377 del 10-05-2022 Ipoteca della riscossione nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 09-05-2022 n.di rep.1833/8722 emesso da Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma .

A favore di [redacted] sede [redacted] c.f. [redacted] capitale € 78.300,20 totale € 156.600,40.

Grava su San Miniato foglio 46 particella 555, San Miniato foglio 46 particella 485.

Trascrizione n° 12991/9154 del 21-07-2023 Atto Giudiziario nascente da Decreto di Ammissione Concivordato Preventivo del 22-05-2023 n° di rep. 9/2022 emesso da Tribunale di Pisa sede Pisa .

A favore di [REDACTED] (richiedente dott. [REDACTED])

Commissario Giudiziale c.f. [REDACTED]

contro [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Grava su San Miniato foglio 46 particella 555, San Miniato foglio 46 part. 485

Trascrizione n° 15513 del 17-09-2024 nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 05-08-2024 n° di rep. 4318 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pisa sede Pisa .

A favore di [REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED] Partita IVA: [REDACTED] sede [REDACTED] (richiedente [REDACTED])

contro [REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED] - [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED]

[REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED]

Grava su San Miniato Fg. 46, part. 555, San Miniato Fg. 46 part. 485, San Miniato Fg. 43 part. 199 sub 4 e part. 200 sub 3, San Miniato Fg. 43, part. 257 sub 5, part. 258 sub 8, San miniato Fg. 43 part. 257 sub. 3 e al fg. 43 part. 258 sub 2

NORMATIVA URBANISTICA

Dal vigente strumento urbanistico il terreno è destinato a Agricolo -Verde pubblico

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Sul fronte del terreno verso via Marzana è presente sul terreno una porzione di recinzione dell'adiacente particella Catasto urbano 555. Inoltre parte della strada di accesso al capannone-laboratorio della part. 555 incide sulla particella foglio 46 part. 485

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via Conti n° 16

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:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Nato [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Nata a [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

CONFINI

A nord con via A.Conti -a est con [REDACTED] -a Ovest con [REDACTED] a sud con part.257

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	28,00 mq	33,00 mq	1	33,00 mq	3,00 m	terra
Abitazione	167,00 mq	185,00 mq	1	185,00 mq	3,20 m	primo
Terrazza	29,00 mq	29,00 mq	0,15	4,35 mq	0,00 m	primo
Soffitta abitabile	92,00 mq	100,76 mq	0,50	50,38 mq	2,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				272,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				272,73 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

-VARIAZIONE del 19/09/1986 in atti dal 18/06/1990 ALTRE VAR.-CLASSAMENTO (n. 818/1986)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: SAN MINIATO (I046) (PI)

Foglio 43 Particella 257 Subalterno 1

Foglio 43 Particella 257 Subalterno 2

Foglio 43 Particella 257 Subalterno 2- Foglio 43

-VARIAZIONE del 18/07/2003 Pratica n. 142365 in atti dal 18/07/2003 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 5422.1/2003)

-VARIAZIONE del 19/09/1986 in atti dal 18/06/1990 ALTRE VAR.-CLASSAMENTO (n. 818/1986)

-VARIAZIONE del 18/07/2003 Pratica n. 142365 in atti dal 18/07/2003 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 5422.1/2003)

-RISTRUTTURAZIONE del 24/01/2006 Pratica n.PI0008387 in atti dal 24/01/2006 RISTRUTTURAZIONE (n. 785.1/2006).

-VARIAZIONE del 19/09/1986 in atti dal 18/06/1990 ALTRE VAR.-CLASSAMENTO (n. 818/1986)

-Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

-Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994

-VARIAZIONE del 18/07/2003 Pratica n. 142365 in atti dal 18/07/2003 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 5422.1/2003)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94)

-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/07/2004 Pratica n. PI0135257 in atti dal 19/07/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 37822.1/2004)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

-RISTRUTTURAZIONE del 24/01/2006 Pratica n.PI0008387 in atti dal 24/01/2006 RISTRUTTURAZIONE (n. 785.1/2006)

Annotazioni: classamento e rendita validati

-Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 24/01/2006, prot. n. PI0008387

-1. VARIAZIONE del 19/09/1986 in atti dal 18/06/1990 ALTRE VAR.-CLASSAMENTO (n. 818/1986)

-Atto del 13/12/1991 Pubblico ufficiale NOTAIO CAMMUSO Sede PISA (PI) Repertorio n. 12143 - UR

Sede PISA (PI) Registrazione n. 3066 registrato in data 30/12/1991 - VENDITA Voltura n. 2860.1/1996 in atti dal 09/06/1998

-RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 09/04/1998 - CERTIFICATO DI MORTE Voltura n.

7173.1/2006 - Pratica n. PI0109316 in atti dal 11/10/2006 -VARIAZIONE del 18/07/2003 Pratica n. 142365 in

aste
giudiziarie®
atti dal 18/07/2003 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZION (n. 5422.1/2003)

-RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 02/05/2008 - CERTIFICATO DI MORTE Voltura n.
4964.1/2008 - Pratica n. PI0181160 in atti dal 02/07/2008

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	257	5		A2	4	11,5	287 mq	1419,48 €	T-1°-2°	
	43	258	8		A2						

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le planimetrie del piano 2° (sottotetto) non sono aggiornate rispetto alla configurazione attuale e alle autorizzazioni comunali rilasciate.

PRECISAZIONI

Nell'atto di pignoramento vengono correttamente indicati gli estremi catastali ma non viene indicato la via ed il n° civico.

Nell'atto istanza di vendita immobiliare del 15-10-2024 vengono correttamente indicati gli estremi catastali e la via A.Conti n°16

PATTI

Non risultano Patti in essere .

STATO CONSERVATIVO

Ottimo

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio non risultano annotazioni.

Esposizione: Nord, Sud, parzialmente Est, parzialmente Ovest ; Altezza interna media 3,0 mt; Str. verticali: In muratura ; Copertura: solaio in travature di legno (travi e travicelli) ; Manto di copertura in coppi e tegoli ; Pareti esterne ed interne in muratura mista; Pavimentazione interna mattonelle di gres e parquet , in gres ceramico i bagni gli ; Infissi esterni ed interni in legno : porte interne tamburate in legno , porte esterne in legno ; Impianto elettrico, idrico, termico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è a disposizione degli esecutati e pertanto è da considerarsi libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

San Miniato (PI) foglio 43 particella 257 sub.5 graffate. Particella 258 sub.8 natura A/2.

Dalla relazione del Notaio Dr.essa Giulia Messina Vitrano del 07-10-2024 si riporta :

A [REDACTED] e [REDACTED] la quota di 1/2 ciascuno di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni, dell'immobile in oggetto, già identificato al foglio 43 part. 257 sub.4 e particella 258 sub.1 graffate , è pervenuta per atto tra vivi atto volontario del 13-12-1991 n° rep.12143 notaio Gustavo Camusso sede Pisa trascritto il 23-12-1991 n°15661/9641 da potere di [REDACTED] nato il [REDACTED] ; N.B. col suddetto atto il sig. [REDACTED] si riserva l'usufrutto vitalizio e dopo di se a favore del coniuge [REDACTED] nata il [REDACTED].

I sigg. [REDACTED] e [REDACTED] risultano deceduti rispettivamente il [REDACTED] e il [REDACTED] con conseguente ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel [REDACTED] e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

Iscrizione nn 22186-5383 del 20/10/2006 IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario del 18-10-2006 n.rep.3847/1530 notaio Di Lella Vittorio Sede: SAN MINIA10 (PI)

A favore di [REDACTED] sede [REDACTED] c.f. [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto [REDACTED].

contro [REDACTED] sede [REDACTED] c.f. [REDACTED] nato il [REDACTED] a

ASTE GIUDIZIARIE
[redacted] c.f. [redacted] nata il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted]
[redacted] nata il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted]

Capitale € 1.000.000 totale € 2.000.000 durata anni 20 .

Grava su San Miniato foglio 46 part.484 part.485-San Miniato Foglio 43 part.257 sub 5 graffate-Foglio 43 part.258 sub.8-San Miniato foglio 43part.199 sub 4 graffate -Foglio 43 part.200 sub.3-San Miniato foglio 43 part.257 sub.3 graffate-foglio 43 part.258 sub.2

a margine risultano :

- Annotazione ad iscrizione n.2492 del 20-07-2009 derivante da erogazione parziale.
- Annotazione ad iscrizione n.2750 del 06-08-2010 derivante da erogazione parziale.
- Annotazione ad iscrizione n.2104 del 05-08-2011 derivante da erogazione parziale.
- Annotazione ad iscrizione n.241 del 07-02-2012 derivante da erogazione parziale.
- Annotazione ad iscrizione n.932 del 28-05-2012 derivante da erogazione parziale.
- Annotazione ad iscrizione n.1366 del 29-09-2014 derivante da erogazione parziale.

Iscrizione nn 10916 del 05/09/2014 IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario del 04-09-2014 n.rep.13906-7974 notaio Di Lella Vittorio Sede: SAN MINIA10 (PI)

A favore di [redacted] sede [redacted] c.f. [redacted] (domicilio ipotecario eletto [redacted]).

contro [redacted] sede [redacted] c.f. [redacted] nato il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted] nata il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted] nata il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted]

Capitale € 350.000 totale € 700.000

Grava su San Miniato foglio 46 part.484 part.485-San Miniato Foglio 43 part.257 sub 5 graffate-Foglio 43 part.258 sub.8-San Miniato foglio 43part.199 sub 4 graffate -Foglio 43 part.200 sub.3-San Miniato foglio 43 part.257 sub.3 graffate-foglio 43 part.258 sub.2

Iscrizione nn 12928-2127 del 24/10/2014 IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario del 22-10-2014 n.rep.14023-8057 notaio Di Lella Vittorio Sede: SAN MINIA10 (PI)

A favore di [redacted] sede [redacted] c.f. [redacted] (domicilio ipotecario eletto [redacted]).

contro [redacted] sede [redacted] c.f. [redacted] nato il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted] nata il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted] nata il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted]

Capitale € 210.000 totale €420.000 durata anni 32 e 3 mesi .

Grava su San Miniato foglio 46 part.484 part.485-San Miniato Foglio 43 part.257 sub 5 graffate-Foglio 43 part.258 sub.8-San Miniato foglio 43part.199 sub 4 graffate -Foglio 43 part.200 sub.3-San Miniato foglio 43

Iscrizione n°8113/1377 del 10-05-2022 Ipoteca della riscossione nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 09-05-2022 n.di rep.1833/8722 emesso da Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma .

A favore di [redacted] sede [redacted] c.f. [redacted] capitale € 78.300,20 totale € 156.600,40.

Grava su San Miniato foglio 46 particella 555, San Miniato foglio 46 particella 485.

Trascrizione n° 12991/9154 del 21-07-2023 Atto Giudiziario nascente da Decreto di Ammissione Concorsuale Preventivo del 22-05-2023 n° di rep. 9/2022 emesso da Tribunale di Pisa sede Pisa .

A favore di [redacted] (richiedente dott. [redacted])

Commissario Giudiziale c.f. [redacted]

contro [redacted] c.f. [redacted]

Grava su San Miniato foglio 46 particella 555, San Miniato foglio 46 part.485

Trascrizione n° 15513 del 17-09-2024 nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 05-08-2024 n° di rep.4318 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pisa sede Pisa .

A favore di [redacted] Codice fiscale: [redacted] Partita IVA: [redacted] sede [redacted] (richiedente [redacted])

contro [redacted] Codice fiscale: [redacted] - [redacted] nato il [redacted] a [redacted]

[redacted] Codice fiscale: [redacted] - [redacted] - [redacted] nata a [redacted] il [redacted]

Codice fiscale: [redacted]

Grava su San Miniato Fg. 46, part. 555, San Miniato Fg. 46 part. 485, San Miniato Fg. 43 part. 199 sub 4 e part. 200 sub 3, San Miniato Fg. 43, part. 257 sub 5, part. 258 sub 8, San miniato Fg. 43 part. 257 sub. 3 e al fg. 43 part. 258 sub 2

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è in zona A - Centro Storico del Comune di San Miniato ed è regolato dalle norme di cui alla deliberazione n° 60 del 07.08.2015 ed alla Variante al PRG per il Centro Storico di S. Miniato approvata con Deliberazione di C.C. n°37 del 05/06/2001.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Autorizzazioni

1. Autorizzazione Edilizia n° 02/598 del 25.02.03; (Variante A.E. 01/542 con adeguamento igienico per portatori di handicap)
2. Autorizzazione Edilizia n° 01/542 del 06.12.01; (Risanamento copertura con modifiche interne e prospettiche)
3. Sanatoria edilizia 2004/1024 del 13-10-2008 trasformazione in superficie abitativa dei locali sottotetto esistenti già adibiti a soffitta.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
 - Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
 - Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
 - Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Non risulta accampionato il piano terra (accesso da via Conti n°16)
- Alcune pareti interne risultano diverse rispetto alle autorizzazioni rilasciate .
- I locali sottotetto ad uso in parte ad abitazione non risultano conformi alle autorizzazioni rilasciate.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a San Miniato (PI) - via Conti n°18-20

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:

██████████ (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: ██████████

██████████

██████████

Nato a ██████████

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Nata a [REDACTED]

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

[REDACTED] (Proprietà 1/2)

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

A nord con via A.Conti , a sud con Viottolo carbonaio , a est con [REDACTED] e particella 259 a ovest con [REDACTED] e particella 256

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	79,00 mq	94,00 mq	1	94,00 mq	3,70 m	terra
Resede	54,00 mq	54,00 mq	0,15	8,10 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				102,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

-FUSIONE del 04/12/1991 in atti dal 18/05/1999 CLASSAMENTO (n. 1360/1991)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: SAN MINIATO (I046) (PI)

Foglio 43 Particella 257 Subalterno 3

Foglio 43 Particella 258 Subalterno 2

Foglio 43 Particella 257 Subalterno 3-

-Foglio 43 Particella 258 Subalterno 2

FUSIONE del 04/12/1991 in atti dal 18/05/1999 CLASSAMENTO (n. 1360/1991)

-FUSIONE del 04/12/1991 in atti dal 18/05/1999 CLASSAMENTO (n. 1360/1991)

-Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

-Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994

-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 31/05/2016 Pratica n. PI0045308 in atti dal 01/06/2016
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.12139.1/2016)

-Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94)

-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 24/06/2016 Pratica n. PI0053638 in atti dal 27/06/2016

-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.15648.1/2016)

-Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94)

-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/06/2017 Pratica n. PI0044983 in atti dal 27/06/2017
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8059.1/2017)

-Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (d.m. 701/94)

-Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria :

data di presentazione 04/12/1991, prot. n. 000001360

-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 31/05/2016 Pratica n. PI0045308 in atti dal 01/06/2016

- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 12139.1/2016) Dati relativi alla
planimetria : data di presentazione 01/06/2016, prot. n.PI0045308

-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 24/06/2016 Pratica n. PI0053638 in atti dal 27/06/2016
Protocollo NSD n. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 15648.1/2016) Dati relativi alla
planimetria : data di presentazione 27/06/2016, prot. n.PI0053638

-1. FUSIONE del 04/12/1991 in atti dal 18/05/1999 CLASSAMENTO (n. 1360/1991)

-RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 09/04/1998 - CERTIFICATO DI MORTE Voltura n.
7173.2/2006 - Pratica n. PI0109316 in atti dal 11/10/2006 Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	257	3		C1	6	138	94 mq	1733,13 €	terra	
	43	257	2		C1						

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

1-Il locale terrazza sul sud è stato coperto mentre nelle planimetrie catastali risulta sempre come terrazza scoperta.

2-Le destinazioni dei locali non sono aggiornate alla attività di ristorazione.

Nell'atto di pignoramento vengono correttamente indicati gli estremi catastali ma non viene indicato la via ed il n° civico.

Nell'atto istanza di vendita immobiliare del 15-10-2024 vengono correttamente indicati gli estremi catastali e non viene indicato correttamente la numerazione civica difatti : sull'atto di vendita viene indicato il n° 16 di via A.Conti mentre in realtà l'immobile si trova in via A.Conti n° 18 e 20.

PATTI

In data 12 luglio 2022 con contratto di cessione di ramo di azienda REGISTRATO A Pisa in data 25/07/2022 al n. 7896 serie 1T ; la società "██████████" con sede legale in ██████████ concedeva in affitto alla società "██████████" con sede legale in ██████████ il negozio di vendita al minuto di carne (macelleria) nonché l'attività di ristorazione .

L'azienda è adibita all'attività di commercio di carni fresche e lavorate, conservazione, salatura e stagionatura delle stesse nonché di vendita al minuto e all'ingrosso attraverso un punto vendita sito in San Miniato nonché di una licenza per l'esercizio di attività di ristorazione sito sempre in San Miniato alla via Augusto Conti n. 18.

La durata del contratto di affitto dell'immobile e del ramo di azienda è stata fissata in anni 5 (cinque), a decorrere dal giorno 01 agosto 2022 e con scadenza il 31 luglio 2027, rinnovabile tacitamente alla scadenza, di 5 (cinque) anni in 5 (cinque) anni.

Il canone di affitto è stato stabilito in Euro 36.000 (trentaseimila 00), oltre I.V.A. di legge, per il primo biennio di durata del contratto, e, quindi, dal giorno 01 agosto 2022 al 31 luglio 2024, da corrispondersi mediante canoni, posticipati mensili e consecutivi, dell'eguale importo di Euro 1.500,00 oltre I.V.A

E stato altresì stabilito che per il prosieguo del contratto, e quindi dal giorno 01 agosto 2024 al 31 luglio 2027, (tre annualità) l'importo contrattuale aumentava a € 72.000,00 (settantaduemila/00) oltre I.V.A. da corrispondersi mediante canoni, posticipati mensili e consecutivi, di € 2.000,00 oltre I.V.A. pari a € 24.000/anno oltre I.V.A.

Nel contratto di affitto del ramo di azienda REGISTRATO A Pisa in data 25/07/2022 al n. 7896 serie 1T. non viene distinto a quanto ammonta il canone di locazione dell'immobile nel quale viene svolta l'attività oggetto del contratto pur identificando chiaramente la identificazione catastale di dove si sarebbe dovuto svolgere l'affitto del ramo di azienda .

nell'art.11 veniva specificato che :

.....La parte affittante dichiara e garantisce che il ramo di azienda affittato è posto nel fondo (rappresentato al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato, Via Augusto Conti n. 18, Foglio di mappa 43, Part. 257, Sub 3) di proprietà dei signori

██████████ e ██████████ (come sopra generalizzati), con i quali la società affittuaria stipulerà idoneo contratto di locazione entro il giorno 31 luglio 2022. A tal riguardo la parte affittante garantisce alla parte affittuaria la disponibilità del suddetto fondo per l'esercizio del ramo di azienda affittato per l'intera durata del presente contratto ovvero di quelle eventualmente prorogate.

Da opportuna ricerca non è risultato che le parti abbiano stilato un ulteriore contratto di affitto che riguardasse specificamente l'affitto degli immobili su cui viene esercita l'attività oggetto della cessione del ramo di azienda.

STATO CONSERVATIVO

Ottimo

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio non risultano annotazioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord, Sud, parzialmente Est, parzialmente Ovest ; Altezza interna media 3,5 mt; Str. verticali: In muratura ; Copertura: solaio in travature di legno (travi e travicelli) ; Manto di copertura in coppi e tegoli ; Pareti esterne ed interne in muratura mista; Pavimentazione interna mattonelle di gres , in gres ceramico i bagni gli ; Infissi esterni ed interni in legno : porte interne tamburate in legno , porte esterne in legno ; Impianto elettrico, idrico, termico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/08/2022
- Scadenza contratto: 31/07/2027
- Scadenza disdetta: 30/04/2027

Canone mensile: € 2.000,00

Euro 36.000,00 (trentaseimila/00) oltre I.V.A. per il primo biennio di durata del presente contratto, e quindi dal giorno 01 agosto 2022 al 31 luglio 2024, da corrispondersi mediante canoni, posticipati mensili e consecutivi, dell'eguale importo di Euro 1.500,00 oltre I.V.A.

Euro 72.000,00 (settantaduemila/00) oltre I.V.A. per il prosieguo di durata del contratto, e quindi dal giorno 01 agosto 2024 al 31 luglio 2027, (tre annualità) da corrispondersi mediante canoni, posticipati mensili e consecutivi, dell'importo di Euro 2.000,00 oltre I.V.A. pari a € 24.000/anno oltre I.V.A.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CANONE DI LOCAZIONE CON METODO SINTETICO COMPARATIVO

Per il calcolo del valore commerciale della locazione il C.T.U. mi sono basato sul confronto con immobili con caratteristiche affini presenti nella medesima zona e sui dati della l'Agenzia del Territorio (OMI 1° sem 2024)

E' stato valutato l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche costruttive, la vetustà e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, sono serviti a determinare l'attuale valore di mercato **comparando** i valori ricavati dalla ricerca sulla scorta dei prezzi di richiesta per la locazione di beni immobili simili, riportati in offerta dalle agenzie immobiliari dell'area e raffrontati con i valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio dove viene indicato il valore delle locazioni (OMI 1° sem 2024).

E' stato pertanto calcolato il più probabile valore della locazione mensile e annuale da attribuire all'immobile in oggetto.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio identifica il valore per la zona per la tipologia di costruzioni in oggetto individua il valore delle locazioni per Laboratori (OMI 1° sem 2024), in una forbice tra :

- **4,4 €/mq e 6,5 €/mq** per gli immobili con medesima destinazione di quello oggetto di stima con tipologia negozi

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: 754

Comune: TARIANTINO

Fascia/zona: Centro storico

Codice di zona: 51

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Alloggio civile

Destinazione: Edilizia residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozio	NORMALE	770	1200	1	4,4	6,5	1

Considerato la superficie di **102,10 mq**

Considerato la particolarità dell'immobile e delle attrezzature fisse che si trovano all'interno.

Considerato la particolare destinazione dell'immobile non conciliabile per altre destinazioni commerciali se non mediante lavori di trasformazione.

Il sottoscritto C.T.U. Considera equo applicare il valore minimo al mq di € 4,4/mq

Il valore della locazione avrebbe dovuto essere pertanto di :

$4,4 \times 102,10 \text{ mq} = \underline{\underline{\text{€/mese } 450,0}}$ con un valore annuale di **€ 5.400,0**

VERIFICA DELLA CONGRUITÀ DEL CANONE DI AFFITTO PRATICATO

Per la verifica delle condizioni se trattasi o meno di canone vile, di cui all'art.2923 del C.C., occorre verificare se il prezzo convenuto di affitto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni.

Considerando che dai fascicoli di causa non risultano precedenti locazioni e che la parte esecutata non ha prodotto alcun documento in merito, per la verifica della condizione se trattasi di canone vile si farà esclusivo riferimento al giusto prezzo.

Affinchè il canone praticato non sia considerato "vile", occorre che questo non sia inferiore di un terzo al giusto prezzo calcolato precedentemente (**€/mese 450,0** con un valore annuale di **€ 5.400,0**) ;operazione che si può trasformare nella seguente disequazione:

canone praticato >66,66% giusto prezzo .

Premesso che :

il canone di affitto complessivo per l'affitto del ramo di azienda annuale è di € 24.000,00 oltre I.V.A. dal 01 agosto 2024 al 31 luglio 2027, da corrispondersi mediante canoni, posticipati mensili e consecutivi, dell'eguale importo di Euro 2.000,00 oltre I.V.A.

Nel contratto pur indicando che l'attività si svolgerà nel bene immobile oggetto di esecuzione (art.11) indicandone anche gli identificandi catastali, non è però chiaramente specificato e distinto l'importo relativo all'affitto dell'immobile rispetto al fitto per l'affitto del ramo di impresa.

Considerato che il ramo di azienda affittato non esisterebbe senza l'immobile dove l'attività commerciale ha avuto origine, al C.T.U. pare equo considerare che della spesa mensile per l'affitto complessivo (€ 24.000,00/anno) almeno il 33% sia da considerare affitto per l'immobile (€ 7.920/anno) e pertanto:

- Il canone di affitto del bene immobiliare da considerare (€ 7.920/anno) è superiore di un terzo del giusto prezzo (€ 3.564/anno) calcolato precedentemente (€ 5.400/anno) e quindi **non si può considerare vile** ai sensi dell'art. 2923, III comma, cc.

PROVENIENZE VENTENNALI

San Miniato (PI) foglio 43 particella 257 sub.3 graffate. Particella 258 sub.2 cat C/1

A [REDACTED], la quota di 1/2 ciascuno di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile in oggetto, è pervenuta per atto del 18-04-1989 n.rep.6438 notaio Gustavo Camusso sede San Miniato trascritto il 03-05-1989 nn 4990-3086 da potere [REDACTED] nato il [REDACTED]

n.b. Con suddetto atto il sig. [REDACTED] si riserva l'usufrutto vitalizio.

Il sig. [REDACTED] risulta deceduto il [REDACTED] con conseguente ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

Iscrizione nn 22186-5383 del 20/10/2006 IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario del 18-10-2006 n.rep.3847/1530 notaio Di Lella Vittorio Sede: SAN MINIA10 (PI)

A favore di [REDACTED] sede [REDACTED] c.f. [REDACTED] (domicilio

ipotecario eletto San Miniato via IV novembre 45).

contro [redacted] sede [redacted] c.f. [redacted] nato il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted], [redacted] nata il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted], [redacted] nata il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted]

Capitale € 1.000.000 totale € 2.000.000 durata anni 20.

Grava su San Miniato foglio 46 part.484 part.485-San Miniato Foglio 43 part.257 sub 5 graffate-Foglio 43 part.258 sub.8-San Miniato foglio 43part.199 sub 4 graffate -Foglio 43 part.200 sub.3-San Miniato foglio 43 part.257 sub.3 graffate-foglio 43 part.258 sub.2

a margine risultano :

-Annotazione ad iscrizione n.2492 del 20-07-2009 derivante da erogazione parziale.

-Annotazione ad iscrizione n.2750 del 06-08-2010 derivante da erogazione parziale.

-Annotazione ad iscrizione n.2104 del 05-08-2011 derivante da erogazione parziale.

-Annotazione ad iscrizione n.241 del 07-02-2012 derivante da erogazione parziale.

-Annotazione ad iscrizione n.932 del 28-05-2012 derivante da erogazione parziale.

-Annotazione ad iscrizione n.1366 del 29-09-2014 derivante da erogazione parziale.

Iscrizione nn 10916 del 05/09/2014 IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario del 04-09-2014 n.rep.13906-7974 notaio Di Lella Vittorio Sede: SAN MINIA10 (PI)

A favore di [redacted] sede [redacted] c.f. [redacted] (domicilio ipotecario eletto [redacted]).

contro [redacted] sede [redacted] c.f. [redacted] nato il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted], [redacted] nata il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted], [redacted] nata il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted]

Capitale € 350.000 totale € 700.000

Grava su San Miniato foglio 46 part.484 part.485-San Miniato Foglio 43 part.257 sub 5 graffate-Foglio 43 part.258 sub.8-San Miniato foglio 43part.199 sub 4 graffate -Foglio 43 part.200 sub.3-San Miniato foglio 43 part.257 sub.3 graffate-foglio 43 part.258 sub.2

Iscrizione nn 12928-2127 del 24/10/2014 IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario del 22-10-2014 n.rep.14023-8057 notaio Di Lella Vittorio Sede: SAN MINIA10 (PI)

A favore di [redacted] sede [redacted] c.f. [redacted] (domicilio ipotecario eletto [redacted]).

contro [redacted] sede [redacted] c.f. [redacted] nato il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted], [redacted] nata il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted], [redacted] nata il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted]

Capitale € 210.000 totale €420.000 durata anni 32 e 3 mesi .

Grava su San Miniato foglio 46 part.484 part.485-San Miniato Foglio 43 part.257 sub 5 graffate-Foglio 43 part.258 sub.8-San Miniato foglio 43part.199 sub 4 graffate -Foglio 43 part.200 sub.3-San Miniato foglio 43 part.257 sub.3 graffate-foglio 43 part.258 sub.2

Iscrizione n°8113/1377 del 10-05-2022 Ipoteca della riscossione nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 09-05-2022 n.di rep.1833/8722 emesso da Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma .

A favore di [redacted] sede [redacted] c.f. [redacted] capitale € 78.300,20 totale € 156.600,40.

Grava su San Miniato foglio 46 particella 555, San Miniato foglio 46 particella 485.

Trascrizione n° 12991/9154 del 21-07-2023 Atto Giudiziario nascente da Decreto di Ammissione Concordato Preventivo del 22-05-2023 n° di rep. 9/2022 emesso da Tribunale di Pisa sede Pisa .

A favore di [redacted] (richiedente dott. [redacted])

Commissario Giudiziale c.f. [redacted]

contro [redacted] c.f. [redacted]

Grava su San Miniato foglio 46 particella 555, San Miniato foglio 46 part.485

Trascrizione n° 15513 del 17-09-2024 nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 05-08-2024 n° di rep.4318 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pisa sede Pisa .

A favore di [redacted] Codice fiscale: [redacted] Partita IVA: [redacted] sede [redacted] (richiedente [redacted])

contro [redacted] Codice fiscale: [redacted] - [redacted] nato il [redacted] a [redacted]

[redacted] Codice fiscale: [redacted] - [redacted] nata a [redacted] il [redacted]

Codice fiscale: [redacted]

Grava su San Miniato Fg. 46, part. 555, San Miniato Fg. 46 part. 485, San Miniato Fg. 43 part. 199 sub 4 e part. 200 sub 3, San Miniato Fg. 43, part. 257 sub 5, part. 258 sub 8, San miniato Fg. 43 part. 257 sub. 3 e al fg. 43 part. 258 sub 2

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è in zona A - Centro Storico del Comune di San Miniato ed è regolato dalle norme di cui alla deliberazione n° 60 del 07.08.2015 ed alla Variante al PRG per il Centro Storico di S. Miniato approvata con Deliberazione di C.C. n°37 del 05/06/2001.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Autorizzazioni

- Pratica Edilizia n. 720/89;
- CILA n. 315/16 del 18.05.2016;
- CILA n. 408/16 del 15.06.2016.
- Autorizzazione vicinato commercio n. 536 rilasciata in data 02.09.77 dal comune di San Miniato;
- Vendita per corrispondenza (internet) n. 5018 rilasciata in data 22.02.01 dal comune di San Miniato;
- Autorizzazione sanitaria n. 65 rilasciata in data 11.10.85 dal comune di San Miniato per macelleria con produzione di insaccati;
- Autorizzazione sanitaria n. 65 rilasciata in data 28.08.89 dal comune di San Miniato per produzione prodotti di gastronomia;
- Autorizzazione sanitaria del 03.10.1994;
- SCIA per Notifica dell'attività alimentare del 09 dicembre 2016

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Difficoltà

-Il locale terrazza sul lato sud è stato coperto senza autorizzazione catastalmente risulta sempre come terrazza scoperta. Allo stato attuale è usato come sala da pranzo.

- Le destinazioni dei locali non corrispondono alle autorizzazioni rilasciate .
- Alcune pareti interne risultano diverse rispetto alle autorizzazioni rilasciate .

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 5 - Deposito ubicato a San Miniato (PI) - via Borgonuovo n.28

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:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
Nato a [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
Nata a [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

A ovest con via Borgo Nuovo, a sud con sub.5 e via della Cisterna, a est con via San Carlo a nord con [REDACTED]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opificio	87,00 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	Media 3,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				90,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,0 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/02/2013 Pratica n. PI0020985 in atti dal 20/02/2013
- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 5144.1/2013)
- VARIAZIONE NEL REDDITO in atti dal 21/02/1992 D.M. DEL 20 GENNAIO 1990

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	199	4		D1				356,41 €	terra	
	43	200	3								

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non è aggiornata dei frazionamenti avvenuti in particolare con il confinante sul lato sud identificabile con il sub 5.

Il prospetto lato via Borgo Nuovo è completamente diversi dallo stato originale.

La porta di accesso carrabile non stata autorizzata così come il tamponamento di una porta con sovrastante luce su via Borgo nuovo.

PRECISAZIONI

Nell'atto di pignoramento vengono correttamente indicati gli estremi catastali ma non viene indicato la via ed il n° civico.

Nell'atto istanza di vendita immobiliare del 15-10-2024 vengono correttamente indicati gli estremi catastali e non viene indicato correttamente la numerazione civica difatti : sul sopradetto atto di vendita viene indicato che l'immobile si trova al n° 16 di via A.Conti mentre in realtà l'immobile si trova in via Borgo Nuovo 28.

PATTI

Non ci sono patti in essere

insufficiente

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio non risultano annotazioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Est, Ovest, sud ; Altezza interna media 3,0 mt; Str. verticali: In muratura ; Copertura: solaio in volter a mattoni di mezzana di tipo a crociera ; ; Pareti esterne ed interne in muratura mista; Pavimentazione interna in cemento Infissi esterni ed interni in legno : Impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta a disposizione degli esecutati e pertanto da considerarsi libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

San Miniato Foglio 43 particella 199 sub.4 graffata particella 200 sub.3

A [REDACTED], [REDACTED], la quotadi 1/2 ciascuno in piena proprietà è pervenuta per atto di compravendita del 16-11-1979 N° rep.21275 Notaio Maria Rosaria Percuoco trascritto il 20-11-1979 nn.97336942 da potere di ,tra gli altri , [REDACTED] nato il [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

Iscrizione nn 22186-5383 del 20/10/2006 IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario del 18-10-2006 n.rep.3847/1530 notaio Di Lella Vittorio Sede: SAN MINIA10 (PI)

A favore di [REDACTED] sede [REDACTED] c.f. [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto [REDACTED])

contro [redacted] sede [redacted] c.f. [redacted] nato il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted] nata il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted] nata il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted]

Capitale € 1.000.000 totale € 2.000.000 durata anni 20 .

Grava su San Miniato foglio 46 part.484 part.485-San Miniato Foglio 43 part.257 sub 5 graffate-Foglio 43 part.258 sub.8-San Miniato foglio 43 part.199 sub 4 graffate -Foglio 43 part.200 sub.3-San Miniato foglio 43 part.257 sub.3 graffate-foglio 43 part.258 sub.2

a margine risultano :

- Annotazione ad iscrizione n.2492 del 20-07-2009 derivante da erogazione parziale.
- Annotazione ad iscrizione n.2750 del 06-08-2010 derivante da erogazione parziale.
- Annotazione ad iscrizione n.2104 del 05-08-2011 derivante da erogazione parziale.
- Annotazione ad iscrizione n.241 del 07-02-2012 derivante da erogazione parziale.
- Annotazione ad iscrizione n.932 del 28-05-2012 derivante da erogazione parziale.
- Annotazione ad iscrizione n.1366 del 29-09-2014 derivante da erogazione parziale.

Iscrizione nn 10916 del 05/09/2014 IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario del 04-09-2014 n.rep.13906-7974 notaio Di Lella Vittorio Sede: SAN MINIA10 (PI)

A favore di [redacted] sede [redacted] c.f. [redacted] (domicilio ipotecario eletto [redacted]).

contro [redacted] sede [redacted] c.f. [redacted] nato il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted] nata il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted] nata il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted]

Capitale € 350.000 totale € 700.000

Grava su San Miniato foglio 46 part.484 part.485-San Miniato Foglio 43 part.257 sub 5 graffate-Foglio 43 part.258 sub.8-San Miniato foglio 43 part.199 sub 4 graffate -Foglio 43 part.200 sub.3-San Miniato foglio 43 part.257 sub.3 graffate-foglio 43 part.258 sub.2

Iscrizione nn 12928-2127 del 24/10/2014 IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario del 22-10-2014 n.rep.14023-8057 notaio Di Lella Vittorio Sede: SAN MINIA10 (PI)

A favore di [redacted] sede [redacted] c.f. [redacted] (domicilio ipotecario eletto [redacted]).

contro [redacted] sede [redacted] c.f. [redacted] nato il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted] nata il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted] nata il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted]

Capitale € 210.000 totale € 420.000 durata anni 32 e 3 mesi .

Grava su San Miniato foglio 46 part.484 part.485-San Miniato Foglio 43 part.257 sub 5 graffate-Foglio 43

part.258 sub.8-San Miniato foglio 43part.199 sub 4 graffate -Foglio 43 part.200 sub.3-San Miniato foglio 43 part.257 sub.3 graffate-foglio 43 part.258 sub.2

Iscrizione n°8113/1377 del 10-05-2022 Ipoteca della riscossione nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 09-05-2022 n.di rep.1833/8722 emesso da Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma .

A favore di [redacted] sede [redacted] c.f. [redacted] capitale € 78.300,20 totale € 156.600,40.

Grava su San Miniato foglio 46 particella 555, San Miniato foglio 46 particella 485.

Trascrizione n° 12991/9154 del 21-07-2023 Atto Giudiziario nascente da Decreto di Ammissione Concvordato Preventivo del 22-05-2023 n°di rep. 9/2022 emesso da Tribunale di Pisa sede Pisa .

A favore di [redacted] (richiedente dott. [redacted]
Commissario Giudiziale c.f. [redacted]
contro [redacted] c.f. [redacted]

Grava su San Miniato foglio 46 particella 555,San Miniato foglio 46 part.485

Trascrizione n° 15513 del 17-09-2024 nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 05-08-2024 n° di rep.4318 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pisa sede Pisa .

A favore di [redacted] Codice fiscale: [redacted] Partita IVA: [redacted] sede [redacted] (richiedente [redacted])
contro [redacted] Codice fiscale: [redacted] - [redacted] nato il [redacted] a [redacted]
[redacted] Codice fiscale: [redacted] - [redacted] nata a [redacted] il [redacted]
Codice fiscale: [redacted]

Grava su San Miniato Fg. 46, part. 555, San Miniato Fg. 46 part. 485,San Miniato Fg. 43 part. 199 sub 4 e part. 200 sub 3,San Miniato Fg. 43, part. 257 sub 5, part. 258 sub 8, San miniato Fg. 43 part. 257 sub. 3 e al fg. 43 part. 258 sub 2

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è in zona A - Centro Storico del Comune di San Miniato ed è regolato dalle norme di cui alla deliberazione n° 60 del 07.08.2015 ed alla Variante al PRG per il Centro Storico di S. Miniato approvata con Deliberazione di C.C. n°37 del 05/06/2001.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non ci sono autorizzazioni rilasciate da parte della Amministrazione Comunale per la realizzazione :

- dell'apertura carrabile su via Borgo nuovo.
- Del tamponamento di una porta con sovrastante luce su via Borgo nuovo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a San Miniato (PI) - via Marzana n°8/F
Immobile ad uso laboratorio per la trasformazione, lavorazione e conservazione delle carni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 555, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 1.100.00,00

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: Ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il valore di mercato è stato ricavato sulla scorta dei valori di vendita di beni immobili in zona, mediati con quelli riportati dalle agenzie

immobiliari della zona, raffrontati con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI 1° sem.2024), il tutto rapportato e ponderato con lo specifico caso in esame. Il valore di mercato per la zona per la tipologia di costruzioni in oggetto e con le medesime dotazioni di locali di servizio e parti scoperte e con riferimento alla data dell'incarico di stima è individuato dall'Agenzia del Territorio (OMI 1° sem.2024), in una forbice tra in 425 €/mq e 630 0 €/mq per gli immobili con medesima caratteristiche costruttive di quello oggetto di stima .Il sottoscritto ritiene per il caso specifico, analizzato , visto lo stato di conservazione , l'attrezzatura presente e la dotazione impiantistica in dotazione al laboratorio(celle frigorifere ed impianti) considera equo il valore di € 1620 €/mq.

Per quanto riguarda l'esistenza sul bene di un contratto di affitto per il laboratorio e il ramo di azienda ,il sottoscritto a fronte dei canoni di affitto concordati ritiene di non dover applicare una riduzione del valore ricavato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio San Miniato (PI) - via Marzana n°8/F	678,60 mq	1.620,00 €/mq	€ 1.099.332,00	100,00%	€ 1.099.332,00
				Valore di stima:	€ 1.099.332,00
				arrotondamento	€ 1.100.00,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Marzana s.n.c.

Terreno agricolo incolto

Identificato al catasto Terreni - Fg. 46, Part. 485, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 38.400,00

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: Ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Per il caso specifico, il sottoscritto

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno San Miniato (PI) - via Marzana s.n.c.	4800,00 mq	8,00 €/mq	€ 38.400,00	100,00%	€ 38.400,00
				Valore di stima:	€ 38.400,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via Conti n°16

Immobile residenziale da terra a tetto ad uso Abitazione .

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 257, Sub. 5, Categoria A2 - Fg. 43, Part. 258, Sub. 8, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 546.000,00

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: Ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il valore di mercato è stato ricavato sulla scorta dei valori di vendita di beni immobili in zona, mediati con quelli riportati dalle agenzie immobiliari della zona, raffrontati con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI 1° sem.2024), il tutto rapportato e ponderato con lo specifico caso in esame. Il valore di mercato per la zona per la tipologia di costruzioni in oggetto e con le medesime dotazioni di locali di servizio e parti scoperte e con riferimento alla data dell'incarico di stima è individuato dall'Agenzia del Territorio (OMI 1° sem.2024), in una forbice tra in 1200 €/mq e 1750 €/mq per gli immobili con medesima caratteristiche costruttive di quello oggetto di stima. Il sottoscritto ritiene troppo basso questo riferimento e per il caso specifico, analizzato, considerato lo stato di conservazione, le finiture di pregio, considera equo il valore di € 2.000 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento San Miniato (PI) - via Conti n°16	272,73 mq	2.000,00 €/mq	€ 545.460,00	100,00%	€ 545.460,00
				Valore di stima:	€ 545.460,00
				arrotondamento	€ 546.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4 -** Locale commerciale ubicato a San Miniato (PI) - via Conti n°18-20

Immobile ad uso commerciale ,macelleria e ristorante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 257, Sub. 3, Categoria C1 - Fg. 43, Part. 257, Sub. 2, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 256.000,00

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: Ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il valore di mercato è stato ricavato sulla scorta dei valori di vendita di beni immobili in zona, mediati con quelli riportati dalle agenzie immobiliari della zona, raffrontati con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI 1° sem.2024), il tutto rapportato e ponderato con lo specifico caso in esame. Il valore di mercato per la zona per la tipologia di costruzioni in oggetto e con le medesime dotazioni di locali di servizio e parti scoperte e con riferimento alla data dell'incarico di stima è individuato dall'Agenzia del Territorio (OMI 1° sem.2024), in una forbice tra in 770 €/mq e 1200 €/mq per gli immobili con medesima caratteristiche costruttive di quello oggetto di stima .Il sottoscritto ritiene per il caso specifico, analizzato , visto lo stato di conservazione ,la posizione centrale ,l'avviamento commerciale considera equo il valore di € 2.500 €/mq.

Per quanto riguarda l'esistenza sul bene di un contratto di affitto per il ramo di azienda ,il sottoscritto a fronte dei canoni di affitto concordati ritiene di non dover applicare una riduzione del valore ricavato

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Locale commerciale San Miniato (PI) - via Conti n°18-20	102,10 mq	2.500,00 €/mq	€ 255.250,00	100,00%	€ 255.250,00
				Valore di stima:	€ 255.250,00
				arrotondamento	€ 256.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a San Miniato (PI) - via Borgonuovo 28

Immobile accatastato in D1(opificio)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 199, Sub. 4, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 70.000,00

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: Ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il valore di mercato è stato ricavato sulla scorta dei valori di vendita di beni immobili in zona, mediati con quelli riportati dalle agenzie immobiliari della zona, raffrontati con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI 1° sem.2024), il tutto rapportato e ponderato con lo specifico caso in esame. Il valore di mercato per la zona per la tipologia di costruzioni in oggetto e con le medesime dotazioni di locali di servizio e con riferimento alla data dell'incarico di stima è individuato dall'Agenzia del Territorio (OMI 1° sem.2024), in una forbice tra in 770 €/mq e 870 €/mq per gli immobili con medesima caratteristiche costruttive di quello oggetto di stima .Il sottoscritto ritiene che per il caso specifico, analizzato , visto lo stato di conservazione , considera equo il valore di € 770€/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Deposito San Miniato (PI) - via Borgonuovo	90,00 mq	770,00 €/mq	€ 69.300,00	100,00%	€ 69. 300,00
				Valore di stima	€ 69.300,00
				Valore arrotondato:	€ 70.000,00

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.

Cascina, li 26/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bargellini Roberto