TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cei David, nell'Esecuzione Immobiliare 2/2019 del R.G.E.

contro

[redacted]

Codice fiscale: [redacted]

[redacted]

[redacted]

Nato a [redacted]

Firmato Da: CEI DAVID Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4017c08807331803058ad6d867bf1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 9
Premessa 9
Lotto 1 10
Descrizione 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Via Andrea Vaccà, 59, piano 1 11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palaia (PI) - Via Andrea Vaccà, 57, piano T 11
Completezza documentazione ex art. 567 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Via Andrea Vaccà, 59, piano 1 11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palaia (PI) - Via Andrea Vaccà, 57, piano T 11
Titolarità 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Via Andrea Vaccà, 59, piano 1 12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palaia (PI) - Via Andrea Vaccà, 57, piano T 12
Confini 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Via Andrea Vaccà, 59, piano 1 12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palaia (PI) - Via Andrea Vaccà, 57, piano T 12
Consistenza 13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Via Andrea Vaccà, 59, piano 1 13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palaia (PI) - Via Andrea Vaccà, 57, piano T 13
Cronistoria Dati Catastali 13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Via Andrea Vaccà, 59, piano 1 13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palaia (PI) - Via Andrea Vaccà, 57, piano T 14
Dati Catastali 14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Via Andrea Vaccà, 59, piano 1 14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palaia (PI) - Via Andrea Vaccà, 57, piano T 15
Precisazioni 15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Via Andrea Vaccà, 59, piano 1 15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palaia (PI) - Via Andrea Vaccà, 57, piano T 15
Patti 15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Via Andrea Vaccà, 59, piano 1 15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palaia (PI) - Via Andrea Vaccà, 57, piano T 15
Stato conservativo 16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Via Andrea Vaccà, 59, piano 1 16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palaia (PI) - Via Andrea Vaccà, 57, piano T 16
Parti Comuni 16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Via Andrea Vaccà, 59, piano 1 16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palaia (PI) - Via Andrea Vaccà, 57, piano T 16
Servitù, censo, livello, usi civici 16

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Via Andrea Vaccà, 59, piano 1 16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palaia (PI) - Via Andrea Vaccà, 57, piano T 16
Caratteristiche costruttive prevalenti 16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Via Andrea Vaccà, 59, piano 1 16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palaia (PI) - Via Andrea Vaccà, 57, piano T 16
Stato di occupazione 17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Via Andrea Vaccà, 59, piano 1 17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palaia (PI) - Via Andrea Vaccà, 57, piano T 17
Provenienze Ventennali 17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Via Andrea Vaccà, 59, piano 1 17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palaia (PI) - Via Andrea Vaccà, 57, piano T 18
Formalità pregiudizievoli 20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Via Andrea Vaccà, 59, piano 1 20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palaia (PI) - Via Andrea Vaccà, 57, piano T 22
Normativa urbanistica 24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Via Andrea Vaccà, 59, piano 1 24
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palaia (PI) - Via Andrea Vaccà, 57, piano T 24
Regolarità edilizia 24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Via Andrea Vaccà, 59, piano 1 24
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palaia (PI) - Via Andrea Vaccà, 57, piano T 25
Vincoli od oneri condominiali 25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Via Andrea Vaccà, 59, piano 1 25
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palaia (PI) - Via Andrea Vaccà, 57, piano T 25
Lotto 2 27
Descrizione 28
Completezza documentazione ex art. 567 28
Titolarità 28
Confini 29
Consistenza 29
Cronistoria Dati Catastali 29
Dati Catastali 30
Precisazioni 30
Patti 30
Stato conservativo 31
Parti Comuni 31
Servitù, censo, livello, usi civici 31
Caratteristiche costruttive prevalenti 31
Stato di occupazione 31

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Provenienze Ventennali 32
Formalità pregiudizievoli 32
Normativa urbanistica 34
Regolarità edilizia 34
Vincoli od oneri condominiali 35
Lotto 3 36
Descrizione 37
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino, 8, piano T 37
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 37
Bene N° 6 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 37
Completezza documentazione ex art. 567 37
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino, 8, piano T 38
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 38
Bene N° 6 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 38
Titolarità 38
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino, 8, piano T 38
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 38
Bene N° 6 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 39
Confini 39
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino, 8, piano T 39
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 39
Bene N° 6 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 39
Consistenza 39
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino, 8, piano T 39
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 40
Bene N° 6 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 40
Cronistoria Dati Catastali 41
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino, 8, piano T 41
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 41
Bene N° 6 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 42
Dati Catastali 42
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino, 8, piano T 42
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 43
Bene N° 6 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 43
Precisazioni 43
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino, 8, piano T 43
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 44
Bene N° 6 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 44

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Patti 44
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino, 8, piano T 44
Bene N° 6 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 44
Stato conservativo 44
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino, 8, piano T 44
Parti Comuni 44
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino, 8, piano T 44
Servitù, censo, livello, usi civici 45
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino, 8, piano T 45
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 45
Bene N° 6 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 45
Caratteristiche costruttive prevalenti 45
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino, 8, piano T 45
Stato di occupazione 45
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino, 8, piano T 45
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 46
Bene N° 6 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 46
Provenienze Ventennali 46
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino, 8, piano T 46
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 47
Bene N° 6 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 47
Formalità pregiudizievoli 47
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino, 8, piano T 47
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 49
Bene N° 6 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 51
Normativa urbanistica 52
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino, 8, piano T 52
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 52
Bene N° 6 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 52
Regolarità edilizia 52
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino, 8, piano T 52
Vincoli od oneri condominiali 53
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino, 8, piano T 53
Bene N° 6 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 53
Lotto 4 54
Descrizione 55
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino, piano T, S-1 55
Bene N° 8 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 55

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N° 9 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 55
Bene N° 10 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 55
Bene N° 11 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 56
Completezza documentazione ex art. 567 56
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino, piano T, S-1 56
Bene N° 8 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 56
Bene N° 9 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 56
Bene N° 10 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 56
Bene N° 11 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 56
Titolarità 57
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino, piano T, S-1 57
Bene N° 8 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 57
Bene N° 9 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 57
Bene N° 10 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 58
Bene N° 11 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 58
Confini 59
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino, piano T, S-1 59
Bene N° 8 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 59
Bene N° 9 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 59
Bene N° 10 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 59
Bene N° 11 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 59
Consistenza 59
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino, piano T, S-1 59
Bene N° 8 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 60
Bene N° 9 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 60
Bene N° 10 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 60
Bene N° 11 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 60
Cronistoria Dati Catastali 61
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino, piano T, S-1 61
Bene N° 8 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 61
Bene N° 9 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 62
Bene N° 11 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 62
Dati Catastali 63
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino, piano T, S-1 63
Bene N° 8 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 63
Bene N° 9 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 64
Bene N° 10 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 64
Bene N° 11 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 65

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Precisazioni....65
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino, piano T, S-1....65
Bene N° 8 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino....65
Bene N° 9 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino....65
Bene N° 10 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino....65
Bene N° 11 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino....66
Patti....66
Bene N° 8 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino....66
Bene N° 9 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino....66
Stato conservativo....66
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino, piano T, S-1....66
Parti Comuni....66
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino, piano T, S-1....66
Servitù, censo, livello, usi civici....66
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino, piano T, S-1....66
Bene N° 8 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino....66
Bene N° 9 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino....66
Bene N° 11 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino....67
Caratteristiche costruttive prevalenti....67
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino, piano T, S-1....67
Stato di occupazione....67
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino, piano T, S-1....67
Bene N° 8 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino....67
Bene N° 9 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino....67
Bene N° 10 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino....67
Bene N° 11 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino....68
Provenienze Ventennali....68
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino, piano T, S-1....68
Bene N° 8 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino....68
Bene N° 9 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino....69
Bene N° 10 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino....69
Bene N° 11 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino....70
Formalità pregiudizievoli....70
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino, piano T, S-1....70
Bene N° 8 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino....72
Bene N° 9 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino....74
Bene N° 10 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino....76
Bene N° 11 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino....77

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Normativa urbanistica 79
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino, piano T, S-1 79
Bene N° 8 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 79
Bene N° 9 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 79
Bene N° 10 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 79
Bene N° 11 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 79
Regolarità edilizia 79
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino, piano T, S-1 79
Vincoli od oneri condominiali 80
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino, piano T, S-1 80
Stima / Formazione lotti 81
Lotto 1 81
Lotto 2 82
Lotto 3 84
Lotto 4 86
Riserve e particolarità da segnalare 88
Riepilogo bando d'asta 91
Lotto 1 91
Lotto 2 91
Lotto 3 91
Lotto 4 92
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 2/2019 del R.G.E. 94
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 50.000,00 94
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 184.000,00 94
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 153.000,00 95
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 32.000,00 96
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 99
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Via Andrea Vaccà, 59, piano 1 99
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palaia (PI) - Via Andrea Vaccà, 57, piano T 100
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino, piano 1 101
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino, 8, piano T 103
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 104
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino, piano T, S-1 106
Bene N° 8 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 107
Bene N° 9 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 109
Bene N° 11 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino 110

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

In data 10/04/2019, il sottoscritto Geom. Cei David, con studio in Via Confina Fucecchio, 3 - 56029 - Santa Croce sull'Arno (PI), email geometra.davidcei@yahoo.it, PEC david.cei@geopec.it, Tel. 329 2298053, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/04/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Via Andrea Vaccà, 59, piano 1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Palaia (PI) - Via Andrea Vaccà, 57, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino, piano 1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino, 8, piano T
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino
- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino, piano T, S-1
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CELDAVID Emesso Da: ABUBADEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4017a0860793418030658a4cd6067f6d

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Via Andrea Vaccà, 59, piano 1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Palaia (PI) - Via Andrea Vaccà, 57, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - VIA ANDREA VACCÀ, 59, PIANO 1

Unità immobiliare per abitazione facente parte di maggiore consistenza, ubicata nel centro storico della Frazione Montefoscoli del Comune di Palaia.
Trattasi di appartamento posto al piano primo, direttamente accessibile da Via Vaccà attraverso vano scala condominiale.
L'appartamento si compone al proprio interno di n. 2 vani posti alla sinistra del vano scala e n. 2 vani posti alla destra di esso, oltre a servizio igienico posto sul pianerettolo di detto vano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALAIA (PI) - VIA ANDREA VACCÀ, 57, PIANO T

Unità immobiliare ad uso locale di deposito, posto al piano terra di più ampio edificio facente parte di insediamento in linea tipico dei centri storici, ubicato nella Frazione Montefoscoli del comune di Palaia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - VIA ANDREA VACCÀ, 59, PIANO 1

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALAIA (PI) - VIA ANDREA VACCÀ, 57, PIANO T

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - VIA ANDREA VACCÀ, 59, PIANO 1

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: [redacted]
  Nato a [redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALAIA (PI) - VIA ANDREA VACCÀ, 57, PIANO T

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: [redacted]
  Nato a [redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - VIA ANDREA VACCÀ, 59, PIANO 1

L'appartamento confina con proprietà [redacted], proprietà [redacted], via Vaccà, s.s.a.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALAIA (PI) - VIA ANDREA VACCÀ, 57, PIANO T

Via Antonio Vaccà, proprietà [redacted], s.s.a.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CELDAVID Emesso Da: ABILIADEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4017a0860793190305f9a4d6f07fb1

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - VIA ANDREA VACCÀ, 59, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,20 mq	63,50 mq	1,00	63,50 mq	2,90 m	1
			Totale superficie convenzionale:	63,50 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	63,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento in oggetto è sito nel centro storico della Frazione di Montefoscoli a circa 5 km. dal centro storico del Comune di Palaia (PI). L'agglomerato costituente la Frazione di Montefoscoli è un tipico borgo Toscano sito all'interno delle colline Pisane.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALAIA (PI) - VIA ANDREA VACCÀ, 57, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	22,45 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	3,20 m	
			Totale superficie convenzionale:	6,25 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	6,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile in oggetto è pertinenza del bene n. 1 del medesimo lotto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - VIA ANDREA VACCÀ, 59, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **21/11/2002**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 68, Part. 185, Sub. 5 Categoria A4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Cl.2, Cons. 3,5 Piano 1
Dal **21/11/2002** al **25/05/2004**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 68, Part. 185, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 169,91 Piano 1
Dal **25/05/2004** al **12/06/2019**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 68, Part. 185, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 69 mq Rendita € 169,91 Piano 1

Il titolare dalle risultanze catastali risulta corrispondente a quelle reale.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALAIA (PI) - VIA ANDREA VACCÀ, 57, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **21/11/2002**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 68, Part. 185, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 21 Piano T
Dal **21/11/2002** al **25/05/2004**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 68, Part. 185, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 21 Rendita € 74,83 Piano T
Dal **25/05/2004** al **22/05/2019**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 68, Part. 185, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 21 Superficie catastale 25 mq Rendita € 74,83 Piano T

Il titolare delle risultanze catastali risulta corrispondente a quelle reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - VIA ANDREA VACCÀ, 59, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	68	185	5		A4	2	3,5	69 mq	169,91 €	1	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CELDAVID Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4017c0986073319030518a4ed6067f6a1

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi. Sarà necessaria la variazione catastale a cura e spese dell'assegnatario del presente bene entro i termini stabiliti per legge.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALAIA (PI) - VIA ANDREA VACCÀ, 57, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	68	185	2		C2	1	21	25 mq	74,83 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - VIA ANDREA VACCÀ, 59, PIANO 1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALAIA (PI) - VIA ANDREA VACCÀ, 57, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - VIA ANDREA VACCÀ, 59, PIANO 1

L'immobile risulta libero e totalmente fruibile.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALAIA (PI) - VIA ANDREA VACCÀ, 57, PIANO T

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile risulta libero e totalmente fruibile

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - VIA ANDREA VACCÀ, 59, PIANO 1

Trattasi di unità immobiliare facente parte di edificio costruito in epoca assai remota il cui stato conservativo risulta discreto al suo interno e più mediocre all'esterno e nelle parti comuni.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALAIA (PI) - VIA ANDREA VACCÀ, 57, PIANO T

Lo stato conservativo del locale di deposito risulta essere mediocre con evidenti tracce di umidità.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - VIA ANDREA VACCÀ, 59, PIANO 1

Le parti ad uso comune risultano essere il vano scala condominiale ed il corridoio di accesso all'unità immobiliare oggetto di esecuzione che conduce al vano scale di accesso al piano secondo.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALAIA (PI) - VIA ANDREA VACCÀ, 57, PIANO T

L'unità immobiliare ad uso locale di deposito non ha parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - VIA ANDREA VACCÀ, 59, PIANO 1

Non si rilevano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALAIA (PI) - VIA ANDREA VACCÀ, 57, PIANO T

Non si rilevano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - VIA ANDREA VACCÀ, 59, PIANO 1

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è parte di un fabbricato costruito in epoca remota con struttura tradizionale in muratura, solai di interpiano e di copertura in legno, scale in muratura rivestite in pietra. L'appartamento oggetto di pignoramento si presenta in buono stato di manutenzione con pavimenti in mattonelle di graniglia, infissi interni ed esterni in legno, soffitti con travi e travicelli in legno a vista.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALAIA (PI) - VIA ANDREA VACCÀ, 57, PIANO T

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è parte di un fabbricato costruito in epoca remota con struttura tradizionale in muratura, solai di interpiano in legno. L'unità immobiliare per deposito presenta pavimento in calcestruzzo, pareti intonacate al civile e tinteggiate, con evidenti tracce di umidità, soffitti con travi e travicelli in legno a vista.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - VIA ANDREA VACCÀ, 59, PIANO 1

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, avvenuto il 23/05/2019, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e totalmente fruibile.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALAIA (PI) - VIA ANDREA VACCÀ, 57, PIANO T

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, avvenuto il 23/05/2019, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato ma solo da poco tempo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - VIA ANDREA VACCÀ, 59, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **18/05/1983** al **21/11/2002**	[redacted] il [redacted] proprietario per 1/1 Piena Proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/05/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE DI LIVORNO - TERRITORIO	05/01/1984	252	219
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI PONTEDERA		27	600

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal **21/11/2002** al **24/05/2004**	[redacted] con sede in [redacted] proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	DECRETO DI TRASFERIMENTO DI IMMOBILE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI PISA			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **25/05/2004**	[redacted] nato a [redacted] proprietario per 1/1 Piena Proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ROBERTO ROSSELLI	25/05/2004	27006	9248
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE DI LIVORNO - TERRITORIO	17/06/2004		6316
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI SAN MINIATO	15/06/2004	651	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non risulta trascritta l'accettazione di eredità del Sig. [redacted] per le successioni in morte di [redacted]

L'atto di provenienza verrà allegato alla presente.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALAIA (PI) - VIA ANDREA VACCÀ, 57, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal **18/05/1983** al **22/11/2002**	[redacted] nato a [redacted], il [redacted] proprietario per 1/1 Piena Propietà. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/05/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE DI LIVORNO - TERRITORIO	05/01/1984	252	219
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI PONTEDERA		27	600
Dal **21/11/2002** al **24/05/2004**	[redacted], con sede in [redacted] proprietaria per 1/1 Piena Proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI PISA	21/11/2002	350	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE DI LIVORNO - TERRITORIO	14/12/2002	21626	12768
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **25/05/2004**	[redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietario per 1/1 Piena Proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ROBERTO ROSSELLI	25/05/2004	27006	9248
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE DI LIVORNO - TERRITORIO	17/06/2004		6316
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA ENTRATE DI SAN MINIATO	15/06/2004	651	1T

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CELDAVID Emesso Da: ARUBACERT S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4017c08e07331800005f8a1cd6067ef1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non risultano trascritte le accettazioni di eredità del Sig. [redacted] per le successioni in morte di [redacted]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - VIA ANDREA VACCÀ, 59, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 09/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a LIVORNO il 02/09/2016
  Reg. gen. 13848 - Reg. part. 2401
  Importo: € 260.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 189.137,77
  Spese: € 27.863,23
  Interessi: € 43.000,00
  Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE
  Data: 01/09/2016
  N° repertorio: 4374
- **IPOTECA LEGALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a LIVORNO il 27/09/2016
  Reg. gen. 14792 - Reg. part. 2587
  Importo: € 317.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 317.026,00
  Rogante: TRIBUNALE DI PISA
  Data: 20/09/2016
  N° repertorio: 1878
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a LIVORNO il 10/10/2016
  Reg. gen. 15678 - Reg. part. 2760
  Importo: € 396.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A favore di [redacted]
Contro [redacted]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 395.015,59
Rogante: TRIBUNALE DI PISA
Data: 04/10/2016
N° repertorio: 1436

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a LIVORNO il 07/12/2016
  Reg. gen. 18903 - Reg. part. 3352
  Importo: € 260.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 176.767,39
  Spese: € 24.349,76
  Interessi: € 58.882,85
  Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE
  Data: 01/12/2016
  N° repertorio: 5774
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a LIVORNO il 03/05/2017
  Reg. gen. 6636 - Reg. part. 1143
  Importo: € 120.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 110.000,00
  Spese: € 10.000,00
  Rogante: TRIBUNALE DI PISA
  Data: 10/04/2017
  N° repertorio: 839

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a LIVORNO il 18/02/2019
  Reg. gen. 2666 - Reg. part. 1826
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, ammonta complessivamente ad € 19.164,00 di cui:
- € 4.094,00 per la cancellazione dell'iscrizione n.13848/2401 del 02/09/2016, ipoteca giudiziale (DECRETO INGIUNTIVO);
- € 4.094,00 per la cancellazione dell'iscrizione n.14792/2587 del 27/09/2016, ipoteca giudiziale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(DECRETO INGIUNTIVO);
- € 4.094,00 per la cancellazione dell'iscrizione n.15678/2760 del 10/10/2016, ipoteca giudiziale (DECRETO INGIUNTIVO);
- € 4.094,00 per la cancellazione dell'iscrizione n.18903/3352 del 07/12/2016, ipoteca giudiziale (DECRETO INGIUNTIVO);
- € 2.494,00 per la cancellazione dell'iscrizione n.6636/1143 del 03/05/2017, ipoteca giudiziale (DECRETO INGIUNTIVO);
- € 294,00 per la cancellazione della trascrizione n. 2666/1826 del 18/02/2019, verbale di pignoramento di immobili del 18/02/2019.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALAIA (PI) - VIA ANDREA VACCÀ, 57, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 09/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a LIVORNO il 02/09/2016
  Reg. gen. 13848 - Reg. part. 2401
  Importo: € 260.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 189.137,77
  Spese: € 27.863,23
  Interessi: € 43.000,00
  Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE
  Data: 01/09/2016
  N° repertorio: 4374
- **IPOTECA LEGALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a LIVORNO il 27/09/2016
  Reg. gen. 14792 - Reg. part. 2587
  Importo: € 317.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 317.026,00
  Rogante: TRIBUNALE DI PISA
  Data: 20/09/2016
  N° repertorio: 1878
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a LIVORNO il 10/10/2016
  Reg. gen. 15678 - Reg. part. 2760
  Importo: € 396.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 395.015,59

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Rogante: TRIBUNALE DI PISA
Data: 04/10/2016
N° repertorio: 1436

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a LIVORNO il 07/12/2016
  Reg. gen. 18903 - Reg. part. 3352
  Importo: € 260.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 176.767,39
  Spese: € 24.349,76
  Interessi: € 58.882,85
  Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE
  Data: 01/12/2016
  N° repertorio: 5774
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a LIVORNO il 03/05/2017
  Reg. gen. 6636 - Reg. part. 1143
  Importo: € 120.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 110.000,00
  Spese: € 10.000,00
  Rogante: TRIBUNALE DI PISA
  Data: 10/04/2017
  N° repertorio: 839

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a LIVORNO il 18/02/2019
  Reg. gen. 2666 - Reg. part. 1826
  A favore di [redacted].
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, ammonta complessivamente ad € 19.164,00 di cui:
- € 4.094,00 per la cancellazione dell'iscrizione n.13848/2401 del 02/09/2016, ipoteca giudiziale (DECRETO INGIUNTIVO);
- € 4.094,00 per la cancellazione dell'iscrizione n.14792/2587 del 27/09/2016, ipoteca giudiziale (DECRETO INGIUNTIVO);
- € 4.094,00 per la cancellazione dell'iscrizione n.15678/2760 del 10/10/2016, ipoteca giudiziale (DECRETO INGIUNTIVO);
- € 4.094,00 per la cancellazione dell'iscrizione n.18903/3352 del 07/12/2016, ipoteca giudiziale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CELDAVID Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1017c096073218030f8a1cd6067ef1

(DECRETO INGIUNTIVO);
- € 2.494,00 per la cancellazione dell'iscrizione n.6636/1143 del 03/05/2017, ipoteca giudiziale (DECRETO INGIUNTIVO);
- € 294,00 per la cancellazione della trascrizione n. 2666/1826 del 18/02/2019, verbale di pignoramento di immobili del 18/02/2019.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - VIA ANDREA VACCÀ, 59, PIANO 1

L'edificio di cui l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALAIA (PI) - VIA ANDREA VACCÀ, 57, PIANO T

L'edificio di cui l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - VIA ANDREA VACCÀ, 59, PIANO 1

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

L'unità immobiliare in oggetto risulta difforme dalla planimetria catastale in atti.
Sarà necessario da parte dell'acquirente eseguire entro 120 gg. dalla data di assegnazione del bene idoneo Accertamento di conformità in Sanatoria.

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.

Il costo della regolarizzazione urbanistica e catastale sarà pari a:
- € 1.200,00 per diritti e sanzioni;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- € 1.300,00 per onorari tecnici.
Totale costi a carico dell'acquirente € 2.500,00

In merito agli impianti di vecchissima costruzione, allorché funzionanti, risulta alquanto difficile quantificare il costo per gli adeguamenti normativi necessari.

ASTE GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALAIA (PI) - VIA ANDREA VACCÀ, 57, PIANO T

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

Unità immobiliare facente parte di edificio costruito in data anteriore al 1 settembre 1967

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.

ASTE GIUDIZIARIE.it

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - VIA ANDREA VACCÀ, 59, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Pur trattandosi di immobile in ambito condominiale, non risultano vincoli od oneri da porre a carico della procedura esecutiva.

ASTE GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALAIA (PI) - VIA ANDREA VACCÀ, 57, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CELDAVID Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4017a0860731190005f9a4ed6067bfa1

Non si rilevano vincoli ed oneri condominiali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CELDAVID Emesso Da: ABUBADEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4017c08807931b93058a1c4b067bfd1

LOTTO 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CELDAVID Emesso Da: ABUBADEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4917a0986073318030f58a4ad4067afa1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino, piano 1

DESCRIZIONE

Unità immobiliare per abitazione, ubicata al piano primo di più ampio edificio residenziale. Si accede alla suddetta unità immobiliare attraverso vano scala esterno attestante resede di terreno esclusivo con accesso pedonale e carrabile da stradella privata a comune con altra proprietà.
L'appartamento al proprio interno è composto da ingresso-disimpegno, pranzo-soggiorno, cucina, n. 2 camere di cui una con piccolo terrazzo, studio, ripostiglio, bagno e veranda chiusa con accesso dal soggiorno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In sede di assegnazione del bene dovrà essere costituita servitù di passo pedonale e carrabile sulla particella individuata al Catasto Terreni del Comune di San Miniato nel foglio 65, particella 279, bene n. 5 della presente procedura esecutiva.

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]
  Nato a [redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONFINI

Residua proprietà dell'esecutato su più lati, proprietà [redacted], s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	145,55 mq	158,15 mq	1,00	158,15 mq	2,80 m	1
Veranda	6,05 mq	6,90 mq	0,95	6,55 mq	0,00 m	
Loggia	19,20 mq	19,20 mq	0,40	7,68 mq	0,00 m	
Terrazza	1,70 mq	1,70 mq	0,25	0,42 mq	0,00 m	
Giardino	236,50 mq	236,50 mq	0,18	42,57 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				215,37 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				215,37 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un fabbricato ex-rurale, ubicato nelle colline interne del Comune di San Miniato in contesto agricolo-collinare posto a circa 5 km. dal capoluogo di detto comune, in zona mediamente apprezzata da un punto di vista ambientale, dove si riscontra la presenza di residenze storiche ed immobili a vocazione agrituristica.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **13/01/1997** al **02/06/1997**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 65, Part. 277, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 364,10 Piano T-1
Dal **02/06/1997** al **30/08/2019**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 65, Part. 277, Sub. 4 Categoria A4 Cl.5, Cons. 8 Superficie catastale 175 mq Rendita € 603,22

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CELDAVID Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4017c0860732190305f8a4cd8067f6a1

		Piano T-1
Dal **30/08/2019** al **04/09/2019**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 65, Part. 277, Sub. 13 Categoria A4 Cl.5, Cons. 7 Superficie catastale 187 mq Rendita € 527,82 Piano T-1

Il titolare dell'intestazione catastale risulta corrispondente a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	65	277	13		A4	5	7	187 mq	527,82 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale in atti è stata da aggiornata su incarico del Giudice delegato e risulta quindi conforme allo stato dei luoghi.
A seguito di tale aggiornamento risulta variato l'identificativo catastale presente nell'atto di pignoramento.
Il presente bene attualmente identificato con il sub. 13 è identificato con il sub. 4 del f. 65, part. 277 nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

La planimetria catastale è stata aggiornata allo stato reale dei luoghi a seguito di autorizzazione del Giudice Delegato. Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Con il decreto di trasferimento, sarà necessaria la costituzione di servitù di passo pedonale e carrabile sulla particella individuata al Catasto Terreni del Comune di San Miniato nel foglio 65, particella 279 di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

proprietà dell'esecutato al 50% a favore dell'unità immobiliare in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

L'unita immobiliare oggetto di procedura esecutiva risulta in discreto stato di manutenzione e conservazione se si eccettuano modesti interventi sul manto di copertura al fine di eliminare lievi infiltrazioni di acqua provenienti dalla stessa.

PARTI COMUNI

Non si rilevano parti comuni, con l'eccezione della stradella di accesso alla proprietà su cui grava diritto di passo e che andrà conservata in comunione di mantenimento con gli altri proprietari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è parte di un fabbricato costruito in epoca remota, ma che ha subito interventi di ampliamento nel 1981. La struttura portante è del tipo tradizionale in muratura, solai di interpiano e di copertura in latero - cemento, scale esterne in muratura rivestite in marmo, completamente intonacata sia all'esterno che all'interno, infissi esterni ed interni in legno. L'appartamento oggetto di pignoramento si presenta in buono stato di manutenzione con pavimenti in mattonelle di graniglia.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/06/2016
- Scadenza contratto: 30/04/2020
- Scadenza disdetta: 30/04/2019

Canoni di locazione

Canone mensile: € 250,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, avvenuto il 15/05/2019, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dal locatario. Si rileva che la data di disdetta fissata nel contratto di locazione è fissata in 12 mesi anteriori alla scadenza (30/04/2020) ed è quindi presumibile il rinnovo tacito del suddetto contratto fino al 30/04/2024.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **21/05/1997**	[redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietario per 1/1 PIENA PROPRIETA' Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FRANCESCO ANDOLFI	21/05/1997	46978	9880
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA LIVORNO	11/06/1997	6136	4070
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRO SAN MINIATO	06/06/1997	358	1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza verrà allegato alla presente Perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 09/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CELDAVID Emesso Da: ABILIADEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4017a08b073218020058a4ad8a87bfd1

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a LIVORNO il 02/09/2016
  Reg. gen. 13848 - Reg. part. 2401
  Importo: € 260.000,00
  A favore di [redacted].
  Contro [redacted]
  Capitale: € 189.137,77
  Spese: € 27.863,23
  Interessi: € 43.000,00
  Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE
  Data: 01/09/2016
  N° repertorio: 4374
- **IPOTECA LEGALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a LIVORNO il 27/09/2016
  Reg. gen. 14792 - Reg. part. 2587
  Importo: € 317.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 317.026,00
  Rogante: TRIBUNALE DI PISA
  Data: 20/09/2016
  N° repertorio: 1878
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a LIVORNO il 10/10/2016
  Reg. gen. 15678 - Reg. part. 2760
  Importo: € 396.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 395.015,59
  Rogante: TRIBUNALE DI PISA
  Data: 04/10/2016
  N° repertorio: 1436
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a LIVORNO il 07/12/2016
  Reg. gen. 18903 - Reg. part. 3352
  Importo: € 260.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 176.767,39
  Spese: € 24.349,76
  Interessi: € 58.882,85
  Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE
  Data: 01/12/2016
  N° repertorio: 5774
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a LIVORNO il 03/05/2017
  Reg. gen. 6636 - Reg. part. 1143
  Importo: € 120.000,00
  A favore di [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Contro [redacted]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Spese: € 10.000,00
Rogante: TRIBUNALE DI PISA
Data: 10/04/2017
N° repertorio: 839

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a LIVORNO il 18/02/2019
  Reg. gen. 2666 - Reg. part. 1826
  A favore di [redacted].
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, ammonta complessivamente ad € 19.164,00 di cui:
- € 4.094,00 per la cancellazione dell'iscrizione n.13848/2401 del 02/09/2016, ipoteca giudiziale (DECRETO INGIUNTIVO);
- € 4.094,00 per la cancellazione dell'iscrizione n.14792/2587 del 27/09/2016, ipoteca giudiziale (DECRETO INGIUNTIVO);
- € 4.094,00 per la cancellazione dell'iscrizione n.15678/2760 del 10/10/2016, ipoteca giudiziale (DECRETO INGIUNTIVO);
- € 4.094,00 per la cancellazione dell'iscrizione n.18903/3352 del 07/12/2016, ipoteca giudiziale (DECRETO INGIUNTIVO);
- € 2.494,00 per la cancellazione dell'iscrizione n.6636/1143 del 03/05/2017, ipoteca giudiziale (DECRETO INGIUNTIVO);
- € 294,00 per la cancellazione della trascrizione n. 2666/1826 del 18/02/2019, verbale di pignoramento di immobili del 18/02/2019.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di procedura è parte, è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967. Per la sopraelevazione di tale edificio con modifiche interne ed esterne è stata rilasciata dal Comune di San Miniato Concessione n. 843 del 29/12/1981.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Concessione n. 843 del 29/12/1981, prot. 6909.

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.

Lo stato dei luoghi risulta difforme dal titolo abilitativo sopraindicato. In particolare si rileva la chiusura del terrazzo posto a Nord-Ovest, trasformato in veranda, oltre a lievi modifiche interne.
I costi di messa a norma degli impianti risulta di difficile quantificazione in quanto trattasi di abitazione di vecchia costruzione.

Il costo della regolarizzazione edilizia ed urbanistica sarà pari a:
- € 3.500,00 per diritti e sanzioni;
- € 1.500,00 per onorari tecnici.
Totale costi a carico dell'acquirente € 5.000,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono vincoli ed oneri condominiali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DEL DAVID Emesso Da: ABUBADEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4017a08807331803005f8a4ad6087df4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino, 8, piano T
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO, 8, PIANO T

Unità immobiliare ad uso abitazione, ubicata al piano terra di maggiore fabbricato ad uso residenziale. L'abitazione con accesso pedonale e carrabile da stradella privata in comproprietà con altro intestatario e su cui graverà diritto di passo a favore dell'appartamento posto al piano primo, è composta al proprio interno da cucina-pranzo, soggiorno - disimpegno, ripostiglio n. 2 bagni, n. 2 camere, oltre resede esclusivo e locale tecnico con accesso dall'esterno attraverso altra proprieà.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

Piccolo appezzamento di terreno ad uso resede

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

Piccolo appezzamento di terreno ad uso strada in comproprietà con altro intestatario su cui graverà diritto di passo a favore dei beni del lotto n. 2 e n. 4.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO, 8, PIANO T

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

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

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

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO, 8, PIANO T

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: [redacted]
  [redacted]
  Nato a [redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: [redacted]
  [redacted]
  Nato a [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CELDAVID Emesso Da: ARUBADEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4017c08807331890305f8d4d6067ef1

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

ASTE GIUDIZIARIE.it

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

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

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

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

- [redacted] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

ASTE GIUDIZIARIE.it

CONFINI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO, 8, PIANO T

Residua proprietà dell'esecutato su più lati, proprietà [redacted], s.s.a.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

Residua proprietà dell'esecutato su più lati, proprietà [redacted], s.s.a.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

Residua proprietà dell'esecutato su più lati, Via San Quintino.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO, 8, PIANO T

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CELDAVID Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4017c0860723819030658ad4d6067fd1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	130,25 mq	143,00 mq	1,00	143,00 mq	0,00 m	T
Loggia	1,55 mq	1,55 mq	0,40	0,62 mq	0,00 m	
Cantina	2,30 mq	2,45 mq	0,20	0,49 mq	0,00 m	
Giardino	88,00 mq	88,00 mq	0,18	15,84 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	159,95 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	159,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un fabbricato ex-rurale, ubicato nelle colline interne del Comune di San Miniato in contesto agricolo-collinare posto a circa 5 km. dal capoluogo di detto comune, in zona mediamente apprezzata da un punto di vista ambientale, dove si riscontra la presenza di residenze storiche ed immobili a vocazione agrituristica.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	52,00 mq	52,00 mq	0,10	5,20 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	5,20 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	5,20 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
strada privata	160,00 mq	160,00 mq	1,00	160,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	160,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	160,00 mq		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CELDAVID Emesso Da: ABUBADEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4017a0886073218000858a4ad8a87fd1

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO, 8, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **23/12/2010** al **23/12/2011**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 65, Part. 277, Sub. 9 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 292,83 Piano T
Dal **23/12/2011** al **30/08/2019**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 65, Part. 277, Sub. 9 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 Superficie catastale 102 mq Rendita € 292,83 Piano T
Dal **30/08/2019** al **04/09/2019**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 65, Part. 277, Sub. 12 Categoria A4 Cl.4, Cons. 8 Superficie catastale 156 mq Rendita € 520,59 Piano T

Il titolare dell'intestazione catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **24/07/1976** al **02/06/1978**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 65, Part. 124 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 001620
Dal **02/06/1978** al **21/07/1989**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 65, Part. 124 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 001620
Dal **21/07/1989** al **07/01/1997**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 65, Part. 124 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 001620
Dal **07/01/1997** al **18/10/2012**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 65, Part. 405 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 000052
Dal **18/10/2012** al **06/09/2019**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 65, Part. 405 Qualità AREA RURALE Superficie (ha are ca) 000052

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CELI DAVID Emesso Da: ABILIAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4017c08807331903065f8a4ed6067df1

Il titolare catastale coincide con quello reale

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **24/07/1976** al **20/06/1978**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 65, Part. 124 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 001620
Dal **20/06/1978** al **21/07/1989**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 65, Part. 124 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 001620
Dal **21/07/1989** al **07/01/1997**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 65, Part. 124 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 001620
Dal **07/01/1997** al **21/05/1997**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 65, Part. 279 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 000160
Dal **21/05/1997** al **10/09/2019**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 65, Part. 279 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 000160

L'attuale intestazione catastale, risulta corrispondente a quella reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO, 8, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	65	277	12		A4	4	8	156 mq	520,29 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CEI DAVID Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4017a08807321803065f9a1ad6867ef1

La planimetria catastale in atti è stata da aggiornata su incarico del Giudice delegato e risulta quindi conforme allo stato dei luoghi.
A seguito di tale aggiornamento risulta variato l'identificativo catastale presente nell'atto di pignoramento.
Il presente bene attualmente identificato con il sub. 12 è identificato con il sub. 9 del f. 65, part. 277 nell'atto di pignoramento.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

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
65	405				AREA RURALE		000052 mq			

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

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
65	279				AREA URBANA		000160 mq			

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO, 8, PIANO T

La planimetria catastale è stata aggiornata allo stato reale dei luoghi a seguito di autorizzazione del Giudice Delegato. Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO, 8, PIANO T

L'unità immobiliare in oggetto dovrà essere privata dell'accesso posto sul lato sud-ovest attestante la loggia di proprietà dell'appartamento posto al piano primo, anche attraverso la trasformazione di detta apertura in finestra dotata di inferriata (luce). Dovrà inoltre precisarsi la modalità di accesso sulla centrale termica a cui si accede da altra proprietà non facente parte della procedura attraverso passaggio esistente da remota epoca.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

In fase di assegnazione del lotto n. 3 di cui il presente bene è parte, si dovrà procedere alla costituzione di servitù di passo pedonale e carrabile sul presente bene (fondo servente) a favore del bene n. 3 costituente il lotto n. 2 della presente procedura esecutiva.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO, 8, PIANO T

L'appartamento oggetto di procedura esecutiva si trova in buono stato di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO, 8, PIANO T

L'immobile in oggetto pur essendo inserito in un contesto di tipo condominiale, non risulta avere parti a comune con altre u.i.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO, 8, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

Non si rilevano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

Con la presente procedura in fase di assegnazione del presente bene andrà costituita servitù di passo pedonale e carrabile a favore del bene n. 3 costituente il lotto n. 2 della presente procedura esecutiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO, 8, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è parte di un fabbricato costruito in epoca remota, ma che ha subito interventi di ristrutturazione ed ampliamento in varie fasi. La struttura portante è del tipo tradizionale in muratura, la porzione di unità ad un solo piano presenta solai in legno a vista. I pavimenti interni in gres porcellanato, gli infissi interni ed esterni in legno, le pareti completamente intonacate sia interne che esterne.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO, 8, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 22/03/2016
- Scadenza contratto: 23/03/2020
- Scadenza disdetta: 23/03/2019

Canoni di locazione

Canone mensile: € 210,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, avvenuto il 15/05/2019, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dal locatario. Si rileva che la data di disdetta fissata nel contratto di locazione è fissata in 12 mesi anteriori alla scadenza ed è quindi presumibile il rinnovo tacito del suddetto contratto fino al 23/03/2024.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

L'immobile risulta libero

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO, 8, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **21/05/1997**	[redacted] nato a [redacted] proprietario per 1/1 PIENA PROPRIETA'. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FRANCESCO ANDOLFI	21/05/1997	46978	9880
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LIVORNO	11/06/1997	6136	4070
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRO DI SAN MINIATO	06/06/1997	358	1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009