- 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.

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

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 REGISTRI IMMOBILIARI DI LIVORNO	11/06/1997	6136	4070
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI SAN MINIATO	06/06/1997	358	1V

L'atto di provenienza verrà allegato alla presente Perizia.

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

L'atto di provenienza verrà allegato alla presente Perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

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

- **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.

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

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].

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

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]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 110.000,00
  Spese: € 10.000,00
  Rogante: TRIBUNALE DI PISA

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#: 4647a08807331b0305f8a4d4d8d67641

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.

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

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

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

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

L'edificio di cui il bene pignorato è parte è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967. Per la formazione di appartamento al piano terra di fabbricato rurale è stata rilasciata dal Comune di San Miniato, Concessione Edilizia n. 91/358 del 26/03/1997. Risultano altresì successivi interventi edilizi non conformi ai titoli abilitativi rilasciati.

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

E' stato richiesto e rilasciato il Certificato di destinazione Urbanistica n. 68 del 06/05/2019 da cui risulta
- part. 405 - Ambiti del territorio rurale - Ec "collini interne"

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

Non è stato richiesto il Certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di Area Urbana.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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 Edilizia n. 91/358 del 26/03/1997

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si rilevano gravi difformità tra lo stato dei luoghi e i titoli abilitativi rilasciati.
L'esperto stimatore ha provveduto ad aggiornare la planimetria catastale su incarico del Giudice

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

Delegato.
Resta a carico dell'assegnatario della vendita forzosa entro i termini stabiliti per legge l'Accertamento di conformità in Sanatoria per la completa deruralizzazione dell'immobile e per l'ampliamento di superficie e di volume riscontrati.

Il costo della regolarizzazione edilizia ed urbanistica sarà pari a:
- € 13.000,00 per diritti e sanzioni;
- € 6.000,00 per onorari tecnici.
Totale costi a carico dell'acquirente € 19.000,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si rilevano vincoli ed oneri condominiali.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si rilevano vincoli o oneri condominiali.

Firmato Da: CEI DAVID Emesso Da: ABUBADEC S.P.A. NIS CA 3 Serial#: 4017c08807331803058fa4cd8867ef1

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

LOTTO 4

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#: 4017a0880793819030588a4d6807bb1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **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

DESCRIZIONE

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO, PIANO T, S-1

Trattasi di locale di deposito per uso agricolo. Il bene oggetto di pignoramento è articolato su n. 2 piani fuori terra uno posto al livello del piano di campagna ed uno parzialmente interrato. Si accede a tale immobile attraverso il passaggio sugli immobili descritti al punto n....e....direttamente attestanti su strada poderale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo ad uso uliveta.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo ad uso uliveto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 10 - 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

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo ad uso uliveto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo ad uso uliveto.

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° 7 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO, PIANO T, S-1

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

BENE N° 8 - 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

BENE N° 9 - 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

BENE N° 10 - 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

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

Firmato Da: CELRAVID Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4017c08807331909058a1d6067f6f1

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° 7 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO, PIANO T, S-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)

BENE N° 8 - 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]
  Nato a [redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

BENE N° 9 - 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]

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

Firmato Da: CELRAVID Emesso Da: ABUBADEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4017c0080793198030f8a4c4d8087ef1

[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° 10 - 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]

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 11 - 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]

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

Firmato Da: CELDAVID Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4017a08607321903058d4d6067f6d1

CONFINI

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO, PIANO T, S-1

Il magazzino confina con residua proprietà dell'esecutato, proprietà [redacted]

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

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

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

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

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

Residua proprietà dell'esecutato, proprietà [redacted], proprietà [redacted], via San Quintino, s.s.a.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

Residua proprietà dell'esecutato, via San Quintino, proprietà [redacted], s.s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO, PIANO T, S-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	107,95 mq	121,20 mq	1,00	121,20 mq	2,40 m	T, S-1
RESEDE	124,20 mq	124,20 mq	0,10	12,42 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	133,62 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	133,62 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene pignorato attualmente privo di specifico utilizzo, ma inserito in contesto pertinenziale delle unità immobiliari ad uso residenziale della presente procedura verrà posto in vendita in lotto autonomo dotato di terreni agricoli anche in virtù della vocazione agricola-pertinenziale con cui andrà sottoposto al fine della necessaria regolarizzazione urbanistica ed edilizia.

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	495,00 mq	495,00 mq	1,00	495,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	495,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	495,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	44,00 mq	44,00 mq	1,00	44,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	44,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	44,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5610,00 mq	5610,00 mq	1,00	5610,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	5610,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	5610,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	350,00 mq	350,00 mq	1,00	350,00 mq	0,00 m	

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

Totale superficie convenzionale:	350,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	350,00 mq	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO, PIANO T, S-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **23/12/2010** al **06/09/2019**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 65, Part. 400 Categoria C2 Cl.2, Cons. 105 Superficie catastale 133 mq Rendita € 216,91 Piano T-S1

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

BENE N° 8 - 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. 61, Part. 125 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 001090
Dal **20/06/1978** al **21/07/1989**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 65, Part. 125 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 001090
Dal **21/07/1989** al **07/01/1997**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 65, Part. 125 Qualità Oliveto Cl.3
Dal **07/01/1997** al **21/05/1997**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 65, Part. 273 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 000630 Reddito dominicale € 1,14 Reddito agrario € 1,30
Dal **21/05/1997** al **06/12/2010**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 65, Part. 273 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 000630 Reddito dominicale € 1,14

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

		Reddito agrario € 1,30
Dal **06/12/2010** al **10/09/2019**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 65, Part. 401 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 000495 Reddito dominicale € 0,89 Reddito agrario € 1,02

Il titolare dell'intestazione catastale corrisponde a quella reale.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **24/07/1976** al **15/04/1993**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 65, Part. 22 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 001830
Dal **15/04/1993** al **24/01/1996**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 65, Part. 158 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 000460
Dal **24/01/1996** al **07/01/1997**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 65, Part. 283 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 000050 Reddito dominicale € 0,09 Reddito agrario € 0,10
Dal **07/01/1997** al **06/12/2010**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 65, Part. 283 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 000050 Reddito dominicale € 0,09 Reddito agrario € 0,10
Dal **06/12/2010** al **10/09/2019**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 65, Part. 403 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 000044 Reddito dominicale € 0,08 Reddito agrario € 0,09

L'intestatario dei diritti catastali corrisponde con quelli reali.

BENE N° 11 - 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. 128 Qualità Seminativo arborato Cl.4

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#: 4917a08607331903058a4d4067f6a1

		Superficie (ha are ca) 003910
Dal **20/06/1978** al **21/07/1989**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 65, Part. 128 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 003910
Dal **21/07/1989** al **07/01/1997**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 65, Part. 128 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 003910
Dal **07/01/1997** al **06/09/2019**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 65, Part. 276 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 000350 Reddito dominicale € 0,54 Reddito agrario € 0,63

Il titolare dei diritti catastali corrisponde a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO, PIANO T, S-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	65	400			C2	2	105	133 mq	216,91 €	T, S-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 corrisponde allo stato dei luoghi, ma non è supportata da alcun titolo abilitativo rilasciato dal Comune di San Miniato.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	Reddito	Graffato

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

				Cens.			ha are ca	dominicale	agrario	
65	401				Oliveto	3	000495 mq	0,89 €	1,02 €	

Corrispondenza catastale

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

Trattasi di terreno di natura agricola ad uso uliveto.

BENE N° 9 - 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	403				Oliveto	3	000044 mq	0,08 €	0,09 €	

Corrispondenza catastale

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

La destinazione culturale catastale corrisponde a quella reale.

BENE N° 10 - 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	53				Seminativo arborato	4	005610 mq	8,69 €	10,14 €	

Corrispondenza catastale

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

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

Trattasi di terreno ad uso uliveto e non seminativo arborato con indicato nelle visure catastali.

ASTE GIUDIZIARIE.it

BENE N° 11 - 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	276				Seminativo arborato	3	000350 mq	0,54 €	0,63 €	

Corrispondenza catastale

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

Trattasi di terreno ad uso uliveto e non seminativo arborato con indicato in planimetria catastale

ASTE GIUDIZIARIE.it

PRECISAZIONI

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO, PIANO T, S-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° 8 - 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.

ASTE GIUDIZIARIE.it

BENE N° 9 - 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.

ASTE GIUDIZIARIE.it

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

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: CELI DAVID Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4017a0860793198020f8a4cd8087ef1

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° 11 - 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° 8 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

In fase di assegnazione del presente bene andrà costituita servitù di passo pedonale e carrabile a favore della particella 400 (bene n. 7 del medesimo lotto).

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

In fase di assegnazione del bene andrà costituita servitù di passo pedonale e carrabile a favore della particella 400 (bene n. 7 del medesimo lotto).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO, PIANO T, S-1

L'immobile oggetto di pignoramento risulta in carente stato di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO, PIANO T, S-1

Non si rilevano parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO, PIANO T, S-1

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

Non si rilevano servitù a carico del presente bene.

BENE N° 9 - 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

Non risultano servitù sul presente immobile

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO, PIANO T, S-1

L'immobile oggetto di pignoramento è stato costruito in epoca remota con struttura tradizionale in muratura, solai di interpiano e di copertura in legno, scale esterne in muratura rivestite in laterizio, copertura a capanna in legno con manto in laterizio, infissi interni ed esterni in legno, completamente intonacato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO, PIANO T, S-1

L'immobile risulta libero

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 libero e totalmente fruibile.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

L'immobile risulta libero

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

L'immobile risulta libero

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

L'immobile risulta libero

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#: 4017c08607231903058a1c4b067bfa1

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO, PIANO T, S-1

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

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 DEL REGISTRO 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

- 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.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/05/1997	[redacted] nato a [redacted] [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 DEL REGISTRO DI 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.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/05/1997	[redacted], nato a [redacted] [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

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

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI 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.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/05/1997	[redacted] nato a A[redacted] [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 DI 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO, PIANO T, S-1

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

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
  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

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

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 (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° 8 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

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

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

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
  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

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

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 (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° 9 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

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

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#: 4017c08807331b93058b1dd6d67bb1

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]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura

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

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.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

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);

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

- € 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° 11 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

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
  Rogante: TRIBUNALE DI PISA
  Data: 04/10/2016
  N° repertorio: 1436
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a LIVORNO il 07/12/2016

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

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 (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

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

Firmato Da: CELRAVID Emesso Da: ABUBADEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4017a08807221800058d4dd6867dfd1

pignoramento di immobili del 18/02/2019.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO, PIANO T, S-1

L'immobile oggetto di pignoramento, ubicato in zona agricola, con funzioni accessorie e pertinenziali, risulta del tutto privo di titolo abilitativo.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

E' stato richiesto e rilasciato il Certificato di destinazione Urbanistica n. 68 del 06/05/2019 da cui risulta
- part. 401 - Ambiti del territorio rurale - Ec "collini interne"

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

E' stato richiesto e rilasciato il Certificato di destinazione Urbanistica n. 68 del 06/05/2019 da cui risulta
- part. 403 - Ambiti del territorio rurale - Ec "collini interne"

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

E' stato richiesto e rilasciato il Certificato di destinazione Urbanistica n. 68 del 06/05/2019 da cui risulta
- part. 53 - Ambiti del territorio rurale - Ec "collini interne"- area interessata da incendio nell'anno 2010

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO

E' stato richiesto e rilasciato il Certificato di destinazione Urbanistica n. 68 del 06/05/2019 da cui risulta
- part. 276 - Ambiti del territorio rurale - Ec "collini interne"

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO, PIANO T, S-1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Non sono presenti titoli abilitativi riguardanti l'immobile in oggetto.

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

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.

Immobile da assoggettare a Permesso di costruire in sanatoria il cui costo dipenderà sopratutto dal suo futuro utilizzo.
Trattandosi di edificio non abitativo in zona agricola potrà essere reso conforme, agevolmente con destinazione agricola legata ad una attività imprenditoriale di tale tipo. Risulterà altresì meno agevole, ma sopratutto assai più onerosa una diversa destinazione (mancanza di requisiti di ruralità).
In questa seconda ipotesi il costo di una eventuale sanatoria sarà pari a circa € 20.000,00 di cui € 15.000,00 di oneri e oblazione ed € 5.000,00 per onorari tecnici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN QUINTINO, PIANO T, S-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli o oneri condominiali.

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'esperto stimatore ha ritenuto opportuna la formazione di n. 4 lotti al fine di rendere più agevole la vendita. Il lotto n. 1 sarà costituito dai bene siti in Comune di Palaia, mentre i rimanenti tre lotti riguarderanno i beni siti in Comune di San Miniato e più precisamente il lotto n. 2 sarà costituito dall'appartamento posto al piano primo con annesso resede di pertinenza opportunamente frazionato, il lotto n. 3 sarà costituito dall'appartamento posto al piano terra con il restante resede, la stradella di accesso al fabbricato in comproprietà, su cui graverà diritto ed una porzione di terreno agricolo ad essa adiacente ed il lotto n. 4 che sarà costituito dall'annesso agricolo (magazzino) ed i rimanenti appezzamenti di terreno agricolo ad uso uliveta.
Tutte le vendite relative ai suddetti beni non saranno soggette ad IVA.

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

LOTTO 1

- **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.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 185, Sub. 5, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 57.150,00
  MCA (MARKET COMPARISON APPROCH) - METODO DI CONFRONTO CON I PREZZI DI MERCATO.

  Il perito ha provveduto a confrontare il bene oggetto di pignoramento con i beni del solito segmento di mercato di n. 2 compravendite effettuate negli ultimi 18 mesi così come previsto dagli Standard Valutativi Europei ed Internazionali vigenti. In particolare trattasi di n. 3 compravendite di appartamenti in condominio, di analoghe caratteristiche e dimensioni, ubicate nello stesso foglio di mappa del Comune di Castelfranco di Sotto, del bene oggetto di pignoramento.

  Il metodo di stima utilizzato in linea con gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS) è il Metodo del confronto diretto dei valori di mercato di immobili simile o anche detto MCA (Market Comparison Approach).

  L'immobile oggetto di stima costruito in data anteriore al 1 settembre 1967 risulta difforme dalle planimetri catstali presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate e comunque suscettibile di accertamento di conformità in Sanatoria e relativo aggiornamento catastale.
  I costi relativi alla regolarizzazione urbanistico-catastale del bene oggetto di procedura, posti a carico dell'acquirente, che dovrà provvedere entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento saranno pari a circa € 2.500,00 e così ripartiti:
  - € 1.300,00 per onorari tecnici;
  - € 1.200,00 per spese e oblazioni.

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

- **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.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 185, Sub. 2, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 5.625,00
  MCA (MARKET COMPARISON APPROCH) - METODO DI CONFRONTO CON I PREZZI DI MERCATO.

  Vedi stima bene n. 1 di cui il presente bene risulta pertinenza.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Palaia (PI) - Via Andrea Vaccà, 59, piano 1	63,50 mq	900,00 €/mq	€ 57.150,00	100,00%	€ 57.150,00
Bene N° 2 - Magazzino Palaia (PI) - Via Andrea Vaccà, 57, piano T	6,25 mq	900,00 €/mq	€ 5.625,00	100,00%	€ 5.625,00
				Valore di stima:	€ 62.775,00

Valore di stima: € 62.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Altro	15,00	%

***Valore finale di stima:* € 50.000,00**

Il deprezzamento del 15%, viene applicato in quanto l'immobile oggetto di procedura esecutiva non sarà oggetto della adeguata pubblicità immobiliare o quantomeno i tempi di commercializzazione, risulteranno assai ristretti.

LOTTO 2

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

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino, piano 1
  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.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 277, Sub. 13, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 258.444,00
  MCA (MARKET COMPARISON APPROCH) - METODO DI CONFRONTO CON I PREZZI DI MERCATO.
  Il perito ha provveduto a confrontare il bene oggetto di pignoramento con i beni immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, oggetto di compravendite effettuate negli ultimi 24 mesi così come previsto dagli Standard Valutativi Europei ed Internazionali vigenti.
  In particolare il perito ha analizzato n. 2 compravendite di immobili di analoghe caratteristiche e dimensioni, ubicate nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di procedura esecutiva.

  Il metodo di stima utilizzato in linea con gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS) è il Metodo del confronto diretto dei valori di mercato di immobili simile.

  L'immobile oggetto di stima costruito in data anteriore al 1 settembre 1967 e oggetto di interventi edilizi nei prima anni '80, risulta difforme dal titolo abilitativo reperito presso l'amministrazione comunale e sarà quindi oggetto di Accertamento di conformità in Sanatoria a carico dell'aggiudicatario nei tempi previsti dalla norma.
  I costi relativi alla regolarizzazione urbanistica, del bene oggetto di procedura, posti a carico dell'acquirente, che dovrà provvedere entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento saranno pari a circa € 4.500,00 e così ripartiti:

  - € 1.500,00 per onorari tecnici;
  - € 3.000,00 per spese e oblazioni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento San Miniato (PI) - Via San Quintino, piano 1	215,37 mq	1.200,00 €/mq	€ 258.444,00	100,00%	€ 258.444,00
				Valore di stima:	€ 258.444,00

Valore di stima: € 258.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4500,00	€

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

Altro	15,00	%
Stato di possesso	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	7,00	%

***Valore finale di stima:* € 184.000,00**

Il metodo di stima utilizzato per la ricerca del valoro di mercato dei beni del presente lotto, in linea con gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS) ed Europei (EVS) è il Metodo del confronto diretto dei valori di mercato di immobili simili, meglio conosciuto con la sigla MCA (Market Comparison Approach). Il valore di mercato dei beni siti nella provincia di Pisa, risulta aver subito una leggera flessione nel 2018 peraltro confermata nel primo semestre del 2019.

Il deprezzamento del 15%, viene applicato in quanto l'immobile oggetto di procedura esecutiva non sarà oggetto della adeguata pubblicità immobiliare o quantomeno i tempi di commercializzazione, risulteranno assai ristretti.

I restanti deprezzamenti sono stati applicati in quanto il suddetto immobile risulta locato a terzi e necessita di lavori di manutenzione non procrastinabili.

LOTTO 3

- **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.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 277, Sub. 12, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 207.935,00
  MCA (MARKET COMPARISON APPROCH) - METODO DI CONFRONTO CON I PREZZI DI MERCATO.
  Il perito ha provveduto a confrontare il bene oggetto di pignoramento con i beni immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, oggetto di compravendite effettuate negli ultimi 24 mesi così come previsto dagli Standard Valutativi Europei ed Internazionali vigenti.
  In particolare il perito ha analizzato n. 2 compravendite di immobili di analoghe caratteristiche e dimensioni, ubicate nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di procedura esecutiva.

  Il metodo di stima utilizzato in linea con gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS) è il Metodo del confronto diretto dei valori di mercato di immobili simile.

  L'immobile oggetto di stima costruito in data anteriore al 1 settembre 1967 e oggetto di interventi di ristrutturazione ed ampliamento avvenuti in varie fasi dal 2000 al 2010. Tale unità immobiliare, risulta difforme dai titoli abilitativi reperiti presso l'amministrazione comunale e sarà quindi oggetto di Accertamento di conformità in Sanatoria a carico dell'aggiudicatario nei tempi previsti dalla norma.

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

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino
  Piccolo appezzamento di terreno ad uso resede
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 405, Qualità AREA RURALE
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 6.760,00
  MCA (MARKET COMPARISON APPROCH) - METODO DI CONFRONTO CON I PREZZI DI MERCATO.

  Vedi stima bene n. 4 di cui il presente bene risulta pertinenza.

- **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.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 279, Qualità AREA URBANA
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
  Valore di stima del bene: € 800,00
  Trattasi di stradella privata in comproprietà con altro soggetto su cui dovrà gravare diritto di passo a favore del bene n. 3 costituente il lotto n. 2. La rilevanza economica del presente bene risulterà ulteriormente gravata da servitù e quindi di limitata rilevanza.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento San Miniato (PI) - Via San Quintino, 8, piano T	159,95 mq	1.300,00 €/mq	€ 207.935,00	100,00%	€ 207.935,00
Bene N° 5 - Terreno San Miniato (PI) - Via San Quintino	5,20 mq	1.300,00 €/mq	€ 6.760,00	100,00%	€ 6.760,00
Bene N° 6 - Terreno San Miniato (PI) - Via San Quintino	160,00 mq	10,00 €/mq	€ 1.600,00	50,00%	€ 800,00
				Valore di stima:	€ 215.495,00

Valore di stima: € 215.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	19000,00	€
Altro	15,00	%

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

Stato di possesso	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 153.000,00**

Il metodo di stima utilizzato per la ricerca del più probabile Valore di mercato dei beni del presente lotto, in linea con gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS) ed Europei (EVS) è il Metodo del confronto diretto dei valori di mercato di immobili simili, meglio conosciuto con la sigla MCA (Market Comparison Approach). Il valore di mercato dei beni siti nella provincia di Pisa, risulta aver subito una leggera flessione nel 2018, peraltro confermata nel primo semestre del 2019.

Il deprezzamento del 15%, viene applicato in quanto l'immobile oggetto di procedura esecutiva non sarà oggetto della adeguata pubblicità immobiliare o quantomeno i tempi di commercializzazione, risulteranno assai ristretti, mentre quello del 5% è applicato in quanto i suddetti beni risultano locati a terzi.

LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino, piano T, S-1
  Trattasi di locale di deposito per uso agricolo. Il bene oggetto di pignoramento è articolato su n. 2 piani fuori terra uno posto al livello del piano di campagna ed uno parzialmente interrato. Si accede a tale immobile attraverso il passaggio sugli immobili descritti al punto n....e....direttamente attestanti su strada poderale.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 400, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 53.448,00
  MCA (MARKET COMPARISON APPROCH) - METODO DI CONFRONTO CON I PREZZI DI MERCATO.
  Il perito ha provveduto a confrontare il bene oggetto di pignoramento con i beni immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, oggetto di compravendite effettuate negli ultimi 24 mesi così come previsto dagli Standard Valutativi Europei ed Internazionali vigenti.
  In particolare il perito ha analizzato n. 2 compravendite di immobili di analoghe caratteristiche e dimensioni, ubicate nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di procedura esecutiva.

  Il metodo di stima utilizzato in linea con gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS) è il Metodo del confronto diretto dei valori di mercato di immobili simile.

  L'immobile oggetto di stima, risulta del tutto privo di titolo abilitativo e sarà quindi oggetto di Permesso di Costruire in Sanatoria a carico dell'aggiudicatario nei tempi previsti dalla norma.
  I costi relativi alla regolarizzazione urbanistica, del bene oggetto di procedura, posti a carico dell'acquirente, che dovrà provvedere entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento saranno pari a circa € 20.000,00 e così ripartiti:

  - € 5.000,00 per onorari tecnici;
  - € 15.000,00 per spese e oblazioni.

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino
  Trattasi di appezzamento di terreno agricolo ad uso uliveta.

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

Identificato al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 401, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.237,50
Per la presente stima si è proceduto al metodo del confronto diretto con beni simili nella zona di riferimento e con i prezzi riscontrati sui beni simili posti in vendita.

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino
  Trattasi di appezzamento di terreno agricolo ad uso uliveto.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 403, Qualità Oliveto
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 110,00
  Per la presente stima si è proceduto al metodo del confronto diretto con beni simili nella zona di riferimento e con i prezzi riscontrati sui beni simili posti in vendita.

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino
  Trattasi di appezzamento di terreno agricolo ad uso uliveto.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 53, Qualità Seminativo arborato
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 11.220,00
  Per la presente stima si è proceduto al metodo del confronto diretto con beni simili nella zona di riferimento e con i prezzi riscontrati sui beni simili posti in vendita.

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Quintino
  Trattasi di appezzamento di terreno agricolo ad uso uliveto.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 276, Qualità Seminativo arborato
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 875,00
  Per la presente stima si è proceduto al metodo del confronto diretto con beni simili nella zona di riferimento e con i prezzi riscontrati sui beni simili posti in vendita.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Magazzino San Miniato (PI) - Via San Quintino, piano T, S-1	133,62 mq	400,00 €/mq	€ 53.448,00	100,00%	€ 53.448,00
Bene N° 8 - Terreno San Miniato (PI) - Via San Quintino	495,00 mq	2,50 €/mq	€ 1.237,50	100,00%	€ 1.237,50
Bene N° 9 - Terreno San Miniato (PI) - Via San Quintino	44,00 mq	2,50 €/mq	€ 110,00	100,00%	€ 110,00
Bene N° 10 - Terreno San Miniato (PI) - Via San Quintino	5610,00 mq	2,50 €/mq	€ 11.220,00	100,00%	€ 11.220,00
Bene N° 11 - Terreno	350,00 mq	2,50 €/mq	€ 875,00	100,00%	€ 875,00

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

San Miniato (PI) - Via San Quintino					
				Valore di stima:	€ 66.890,50

Valore di stima: € 67.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	20000,00	€
Altro	15,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	7,00	%

***Valore finale di stima:* € 32.000,00**

Il metodo di stima utilizzato per la ricerca del valoro di mercato dei beni del presente lotto, in linea con gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS) ed Europei (EVS) è il Metodo del confronto diretto dei valori di mercato di immobili simili, meglio conosciuto con la sigla MCA (Market Comparison Approach). Il valore di mercato dei beni siti nella provincia di Pisa, risulta aver subito una leggera flessione nel 2018 peraltro confermata nel primo semestre del 2019.

Il deprezzamento del 15%, viene applicato in quanto l'immobile oggetto di procedura esecutiva non sarà oggetto della adeguata pubblicità immobiliare o quantomeno i tempi di commercializzazione, risulteranno assai ristretti.

Il deprezzamento del 7% per lo stato di manutenzione si rende opportuno in quanto il fabbricato risulta parzialmente in disuso e necessita di rilevanti interventi di manutenzione.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Gli immobili oggetto di esecuzione sono gravati da difformità urbanistiche e catastali. Tali difformità meglio dettagliate nella stima dei singoli cespiti, risultano in alcuni casi, modeste e facilmente sanabili in altri casi risultano più rilevanti e di maggiore difficoltà. In particolare quelle relative ai beni n. 2 e n. 7 risultano assai complesse poichè riguardano ampliamenti di superficie coperta e di volume che in zona agricola presente sempre notevoli difficoltà.
L'esperto stimatore, a seguito di confronto con l'amministrazione comunale di San Miniato ha ritenuto comunque presumibilmente sanabili tutte le irregolarità riscontrate, anche se per il bene n. 7 dovranno essere approfonditi alcuni aspetti specifici, vista la totale assenza di titolo edilizio e la destinazione d'uso del bene.
L'esperto stimatore ritiene inoltre necessaria la costituzione di servitù su alcuni beni dettagliati in perizia al fine di regolare i rapporti giuridici tra le parti assegnatarie dei vari lotti come pure nei confronti delle proprietà attigue.

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

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.

Santa Croce sull'Arno, li 16/09/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Cei David

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