

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fiocco Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare 211/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 30, piano T-1.....	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 30, piano 1.....	6
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 28, piano T.....	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa.....	7
Lotto Unico.....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 30, piano T-1.....	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 30, piano 1.....	8
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 28, piano T.....	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa.....	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 30, piano T-1.....	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 30, piano 1.....	9
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 28, piano T.....	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa.....	9
Confini.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 30, piano T-1.....	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 30, piano 1.....	10
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 28, piano T.....	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa.....	10
Consistenza.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 30, piano T-1.....	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 30, piano 1.....	11
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 28, piano T.....	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 30, piano T-1.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 30, piano 1.....	12

Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 28, piano T.....	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa.....	12
Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 30, piano T-1.....	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 30, piano 1.....	13
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 28, piano T.....	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa.....	14
Precisazioni.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 30, piano T-1.....	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 30, piano 1.....	15
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 28, piano T.....	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa.....	15
Patti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 30, piano T-1.....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 30, piano 1.....	16
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 28, piano T.....	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa.....	16
Stato conservativo.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 30, piano T-1.....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 30, piano 1.....	16
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 28, piano T.....	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa.....	17
Parti Comuni.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 30, piano T-1.....	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 30, piano 1.....	17
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 28, piano T.....	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 30, piano T-1.....	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 30, piano 1.....	18
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 28, piano T.....	18

Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 30, piano T-1.....	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 30, piano 1.....	19
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 28, piano T.....	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa.....	19
Stato di occupazione.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 30, piano T-1.....	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 30, piano 1.....	20
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 28, piano T.....	20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa.....	20
Provenienze Ventennali.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 30, piano T-1.....	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 30, piano 1.....	21
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 28, piano T.....	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 30, piano T-1.....	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 30, piano 1.....	24
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 28, piano T.....	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa.....	26
Normativa urbanistica.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 30, piano T-1.....	27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 30, piano 1.....	27
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 28, piano T.....	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa.....	27
Regolarità edilizia.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 30, piano T-1.....	27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 30, piano 1.....	29
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 28, piano T.....	30
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa.....	31

Vincoli od oneri condominiali.....	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 30, piano T-1.....	31
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 30, piano 1.....	31
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 28, piano T.....	31
Stima / Formazione lotti.....	31
Riepilogo bando d'asta.....	37
Lotto Unico	37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 211/2023 del R.G.E.....	39
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 198.000,00 (arrotondato)	39



All'udienza del 21/03/2024, il sottoscritto Geom. Fiocco Emanuele, con studio in Via Giuseppe Garibaldi, 77 - 56100 - Pisa (PI), email geom.fiocco@gmail.com, PEC emanuele.fiocco@geopec.it, Tel. 050 573570, Fax 050 573570, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/04/2024 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 San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 30, piano T-1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 30, piano 1
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 28, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 30, PIANO T-1

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano terra e primo di maggior fabbricato in linea, il tutto sito nel Comune di San Miniato (PI), Via Bassa n. 30; si accede all'unità immobiliare direttamente da Via Bassa, attraverso corte ed ingresso condominiali.

Il piano terra si compone di tinello, cucinotto, locale di sgombero e sottoscala (locale all'interno del quale è stato ricavato un w.c.), oltre a scale interne a comune con l'appartamento del piano primo (p.lla 214 sub. 3).

Il piano primo, accessibile dal disimpegno di arrivo scale a comune con l'abitazione citata in precedenza, si compone di tre camere e bagno.

L'unità immobiliare in oggetto è corredata da un manufatto di due piani fuori terra, posto a sud-est del fabbricato principale e raggiungibile dalla corte comune. Il piccolo fabbricato è composto da due vani ad uso ripostiglio di cui uno posto a piano terra ed uno a piano primo e collegati a mezzo di scaletta interna in legno, oltre porcile, forno, altro locale realizzato in assenza di titoli abilitativi (insistente sopra il forno ed il porcile ed accessibile da scalette esterne in metallo) e resede esclusivo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 10/05/2024.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 30, PIANO 1

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano primo di maggior fabbricato in linea, il tutto sito nel Comune di San Miniato (PI), Via Bassa n. 30; si accede all'unità immobiliare direttamente da Via Bassa, attraverso corte, ingresso e disimpegno condominiali.

L'abitazione, secondo quanto risultante dai titoli abilitativi, doveva essere composta da ingresso, cucinotto, tinello con balcone, bagno e camera; in realtà, durante il sopralluogo si è constatato che tale unità era formata da un unico locale con terrazzo, oltre cucinotto. A tal proposito si precisa che tale unità immobiliare è stata accorpata all'appartamento identificato dalla p.lla 214 sub. 1 (bene n. 1) e veniva di fatto utilizzata come zona giorno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 10/05/2024.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 28, PIANO T

Piena proprietà di magazzino posto al piano terra di maggior fabbricato in linea, il tutto sito nel Comune di San Miniato (PI), Via Bassa n. 28; si accede all'unità immobiliare direttamente da Via Bassa, attraverso corte a comune con altre unità.

Il fondo si compone di un unico locale di forma rettangolare della superficie pari a 36,75 mq. circa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 10/05/2024.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA

Piena proprietà di appezzamento di terreno a giacitura pianeggiante, della superficie catastale complessiva di mq. 6.100, posto in Comune di San Miniato (PI), località Parrino, Via Bassa angolo via Gello.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 10/05/2024.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 30, piano T-1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 30, piano 1
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 28, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 30, PIANO T-1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è completa. Risulta depositata Certificato Notarile redatto dal Dott. Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA), del 16 gennaio 2024.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 30, PIANO 1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è completa. Risulta depositata Certificato Notarile redatto dal Dott. Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA), del 16 gennaio 2024.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 28, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è completa. Risulta depositata Certificato Notarile redatto dal Dott. Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA), del 16 gennaio 2024.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è completa. Risulta depositata Certificato Notarile redatto dal Dott. Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA), del 16 gennaio 2024.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 30, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si precisa che il sig. **** Omissis **** è deceduto in Empoli in data 10/09/2020.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 30, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si precisa che il sig. **** Omissis **** è deceduto in Empoli in data 10/09/2020.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 28, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si precisa che il sig. **** Omissis **** è deceduto in Empoli in data 10/09/2020.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si precisa che il sig. **** Omissis **** è deceduto in Empoli in data 10/09/2020.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 30, PIANO T-1

L'unità immobiliare, nel suo insieme, confina con corte comune su più lati, ingresso e vano scala comune, proprietà **** Omissis **** (particella 215), proprietà **** Omissis **** (particelle 186 e 214 sub. 3), salvo se altri.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 30, PIANO 1

L'unità immobiliare confina con disimpegno comune, proprietà **** Omissis **** (particella 214 sub. 1), affaccio su corte comune su più lati, salvo se altri.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 28, PIANO T

L'unità immobiliare confina con proprietà **** Omissis **** (particella 214 sub. 1), corte comune su più lati, salvo se altri.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA

Il terreno confina con Via Bassa, con Via Gello, con proprietà **** Omissis **** (particella 256), proprietà **** Omissis **** (particella 214), salvo se altri.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 30, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	22,50 mq	26,30 mq	1	26,30 mq	3,05 m	Terra
Abitazione	51,00 mq	58,50 mq	1	58,50 mq	3,07 m	Primo
Locale di sgombero	27,20 mq	31,50 mq	0,45	14,18 mq	4,05 m	Terra
Ripostigli esterni	28,00 mq	33,80 mq	0,35	11,83 mq	2,60 m	Terra/primo
Forno/porcile	7,00 mq	8,60 mq	0,20	1,72 mq	2,00 m	Terra
Resede	250,00 mq	250,00 mq	0,05	12,50 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				125,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,03 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 30, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,30 mq	44,10 mq	1	44,10 mq	3,07 m	Primo
Balcone	4,40 mq	4,40 mq	0,25	1,10 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				45,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 28, PIANO T

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

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Magazzino	36,75 mq	44,20 mq	1	44,20 mq	3,52 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				44,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	6100,00 mq	6100,00 mq	1	6100,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				6100,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6100,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 30, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/01/1977 al 04/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 214, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 Superficie catastale 104 mq Rendita € 462,75 Piano T-1 Graffato P.lla 231

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 30, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/01/1977 al 04/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 214, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 45 mq Rendita € 165,27 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 28, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/01/1977 al 04/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 214, Sub. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 40 Rendita € 111,55 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/1977 al 04/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 186 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 61 00 Reddito dominicale € 31,50 Reddito agrario € 17,33

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 30, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	58	214	1		A2	1	7	104 mq	462,75 €	T-1	P.lla 231

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale attualmente agli atti presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio, presenta alcune discrepanze rispetto allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo. Nel particolare, la planimetria non riporta il locale forno ed il porcile (locali esterni all'unità abitativa), oltre alla diversa posizione di alcune partizioni interne e delle aperture sia interne che esterne.

Per quanto attiene la regolarizzazione catastale, dovrà essere presentato tipo mappale per l'inserimento in mappa del manufatto accessorio, da realizzare con pratica Pregeo, oltre alla predisposizione di aggiornamento catasto fabbricati con pratica DocFa.

Per quanto possa occorrer, si precisa che le comunanze (corte, ingresso, vano scala e disimpegno piano primo) sono individuate nelle planimetrie catastali dei subalterni 1, 2 e 3 ma sono prive di identificazione catastale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 30, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	58	214	3		A2	1	2,5	45 mq	165,27 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale attualmente agli atti presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio, presenta alcune discrepanze rispetto allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo. Nel particolare, la planimetria riporta alcune partizioni interne che ad oggi risultano essere demolite, oltre alla errata indicazione del locale wc e alla diversa posizione di alcune aperture sia interne che esterne.

Per quanto attiene la regolarizzazione catastale, dovrà essere presentato aggiornamento catasto fabbricati con pratica DocFa.

Per quanto possa occorrer, si precisa che le comunanze (corte, ingresso, vano scala e disimpegno piano primo) sono individuate nelle planimetrie catastali dei subalterni 1, 2 e 3 ma sono prive di identificazione catastale.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 28, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	58	214	2		C2	3	40		111,55 €	T	

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 attualmente agli atti presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio, rappresenta adeguatamente lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

Per quanto possa occorrer, si precisa che la comunanza (corte) è individuata nelle planimetrie catastali dei subalterni 1, 2 e 3 ma è priva di identificazione catastale.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato

58	186				Seminativ o arborato	2	00 61 00 mq	31,5 €	17,33 €	
----	-----	--	--	--	-------------------------	---	----------------	--------	---------	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per quanto occorrer possa, si precisa che sulla visura catastale il terreno è indicato con coltura a seminativo arborato, mentre durante il sopralluogo effettuato in data 10/05/2024 il sottoscritto ha riscontrato che detto terreno risulta incolto, come documentato dalle foto raccolte (Allegato A).

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 30, PIANO T-1

Si fa presente che le comunanze (corte, ingresso, vano scala e disimpegno piano primo) sono rappresentate nella planimetria dell'unità immobiliare oggetto del presente lotto, ma risultano prive di identificazione catastale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 30, PIANO 1

Si fa presente che le comunanze (corte, ingresso, vano scala e disimpegno piano primo) sono rappresentate nella planimetria dell'unità immobiliare oggetto del presente lotto, ma risultano prive di identificazione catastale.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 28, PIANO T

Si fa presente che la comunanza (corte) è individuata nelle planimetrie catastali dei subalterni 1, 2 e 3 ma è priva di identificazione catastale.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA

Nessuna precisazione da esporre.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 30, PIANO T-1

Dall'esame degli atti sul bene non sono emersi patti pregiudizievoli.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 30, PIANO 1

Dall'esame degli atti sul bene non sono emersi patti pregiudizievoli.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 28, PIANO T

Dall'esame degli atti sul bene non sono emersi patti pregiudizievoli.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA

Il terreno al momento del sopralluogo risultava non occupato. Per il bene non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 30, PIANO T-1

L'abitazione al momento del sopralluogo si presentava in sufficiente stato di manutenzione. Si rilevano, in particolare nel solaio sottotetto di alcuni locali, esfoliazioni della tinteggiatura con efflorescenze e macchie di umidità dovute presumibilmente da infiltrazioni provenienti dalla copertura. Anche nei locali del piano terra si rilevano efflorescenze e macchie dovute all'umidità di risalita.

L'annesso esterno si presentava invece in pessimo stato di conservazione, con puntelli atti a "sorreggere" il solaio di copertura del manufatto stesso.

Per una migliore individuazione di quanto sopra esposto si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 30, PIANO 1

L'abitazione al momento del sopralluogo si presentava in normale stato di manutenzione, ad eccezione del balcone che invece versava in pessime condizioni di conservazione e necessita di un intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle parti cadenti e ammalorate, soprattutto in corrispondenza del sottobalcone.

Per una migliore individuazione di quanto sopra esposto si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 28, PIANO T

Il magazzino al momento del sopralluogo si presentava in pessimo stato di manutenzione e di conservazione.

Per una migliore individuazione di quanto sopra esposto si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA

il terreno, al momento del sopralluogo effettuato in data 10/05/2024, risultava incolto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 30, PIANO T-1

Fanno parte delle comunanze i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui il bene immobile in oggetto fa parte ai sensi dell'art. 1117 e seguenti c.c. ed in particolare sulla corte, sull'ingresso e vano scala a piano terra, sul disimpegno di arrivo scale a piano primo.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 30, PIANO 1

Fanno parte delle comunanze i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui il bene immobile in oggetto fa parte ai sensi dell'art. 1117 e seguenti c.c. ed in particolare sulla corte, sull'ingresso e vano scala a piano terra, sul disimpegno di arrivo scale a piano primo.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 28, PIANO T

Fanno parte delle comunanze i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui il bene immobile in oggetto fa parte ai sensi dell'art. 1117 e seguenti c.c. ed in particolare sulla corte comune.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA

Trattasi di Terreno.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 30, PIANO T-1



Nell'atto rogato dal Notaio Dott. Alessandro Mattiangeli in data 29/01/1977 repertorio 6417, viene riportato quanto segue:

"L'acquirente costituisce servitù esclusiva d'attingere acqua dal pozzo nel confine con la proprietà **** Omissis **** a favore esclusivo della stessa che ne sopporterà totalmente gli oneri". In base a quanto descritto, la servitù è stata formalmente costituita dalla proprietà **** Omissis **** a carico della particella 253.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 30, PIANO 1

Nell'atto rogato dal Notaio Dott. Alessandro Mattiangeli in data 29/01/1977 repertorio 6417, viene riportato quanto segue:

"L'acquirente costituisce servitù esclusiva d'attingere acqua dal pozzo nel confine con la proprietà **** Omissis **** a favore esclusivo della stessa che ne sopporterà totalmente gli oneri". In base a quanto descritto, la servitù è stata formalmente costituita dalla proprietà **** Omissis **** a carico della particella 253.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 28, PIANO T

Nell'atto rogato dal Notaio Dott. Alessandro Mattiangeli in data 29/01/1977 repertorio 6417, viene riportato quanto segue:

"L'acquirente costituisce servitù esclusiva d'attingere acqua dal pozzo nel confine con la proprietà **** Omissis **** a favore esclusivo della stessa che ne sopporterà totalmente gli oneri". In base a quanto descritto, la servitù è stata formalmente costituita dalla proprietà **** Omissis **** a carico della particella 253.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA

Nell'atto rogato dal Notaio Dott. Alessandro Mattiangeli in data 05/07/1977 repertorio 7608, viene riportato quanto segue:

"Il sig. **** Omissis **** concede a carico della particella 186 ed a favore di quanto acquistato dai signori **** Omissis **** e **** Omissis **** servitù di passaggio agricolo". In base a quanto descritto, la servitù di passo sembra essere stata formalmente costituita a favore della particella 256, tuttavia non sono stati allegati documenti grafici che ne indicano con precisione la posizione e lo sviluppo.

Per quanto possa occorrere si precisa che sui confini ovest ed est del terreno in oggetto insistono alcuni pali elettrici, oltre ad un tubolare con esalatore gas posto sul confine ovest (prospiciente via di Gello).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 30, PIANO T-1

ABITAZIONE:

Unità immobiliare con esposizione nord/sud

Altezza interna utile: piano terra e primo h. 3,05 ml. circa;

Struttura portante in muratura ordinaria di laterizio; tamponamenti interni in muratura di laterizio

Solai interpiano in latero-cemento

Copertura del tipo a padiglione, con tegole marsigliesi in laterizio

Pareti esterne: intonacate a civile e tinteggiate in mediocre stato di conservazione

Pavimentazione interna: graniglia nei locali abitativi, in sufficiente stato di conservazione; rivestimenti in ceramica nel bagno e cucina.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro accoppiato, oltre oscuranti costituiti da avvolgibili in plastica; gli infissi interni sono in legno.

L'impianto elettrico risulta completamente sottotraccia.

Impianto termico: generatore di calore costituito da caldaia a basamento posta all'interno dell'annesso esterno, a servizio di n. 2 unità immobiliari (p.la 214 sub. 1 e 3); la regolazione avviene da termostato di zona posto nel disimpegno comune e l'emissione è costituita da radiatori in alluminio.

Presenza, nel bagno, di bollitore elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

ANNESSO ESTERNO:

Unità immobiliare con esposizione nord, sud ed ovest

Altezza interna utile: piano terra h. 2,60 ml. circa e primo h. 2,40 ml. circa;

Struttura portante in muratura di laterizio ad una testa

Solai interpiano in latero-cemento

Copertura del tipo a capanna a doppia falda, con struttura in legno e laterizio e tegole marsigliesi, il tutto in pessimo stato di conservazione.

Pareti esterne: intonacate a civile e tinteggiate in mediocre stato di conservazione

Pavimentazione interna: battuto di cemento / al grezzo.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, in pessimo stato manutentivo.

Impianti tecnologici assenti.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 30, PIANO 1

Unità immobiliare con esposizione nord, sud ed ovest

Altezza interna utile: piano primo h. 3,05 ml. circa;

Struttura portante in muratura ordinaria di laterizio; tamponamenti interni in muratura di laterizio

Solai interpiano in latero-cemento

Copertura del tipo a padiglione, con tegole marsigliesi in laterizio

Pareti esterne: intonacate a civile e tinteggiate in mediocre stato di conservazione

Pavimentazione interna: grès all'interno dell'abitazione, in normale stato di conservazione; rivestimenti in ceramica nel cucinotto.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro accoppiato, oltre oscuranti costituiti da avvolgibili in plastica; gli infissi interni sono in legno.

L'impianto elettrico risulta completamente sottotraccia.

Impianto termico: generatore di calore costituito da caldaia a basamento posta all'interno dell'annesso esterno (p.lla 214 sub. 1) a servizio di n. 2 unità immobiliari (p.lla 214 sub. 1 e 3); la regolazione avviene da termostato di zona posto nel disimpegno comune e l'emissione è costituita da radiatori in alluminio.

Presenza di condizionatore aria/aria monosplit posto all'interno del locale.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 28, PIANO T

Unità immobiliare con esposizione nord, sud ed ovest

Altezza interna utile: piano terra h. 3,52 ml. circa;

Struttura portante in muratura ordinaria di laterizio.

Solai interpiano in latero-cemento

Pareti esterne: intonacate a civile e tinteggiate in mediocre stato di conservazione

Pavimentazione interna: battuto di cemento / al grezzo.

Gli infissi esterni (porte e finestre) sono in legno e versano in pessimo stato conservativo.

Gli impianti tecnologici sono assenti, ad eccezione di quello elettrico (presenza di qualche punto luce ed interruttori).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA

Il terreno oggetto di perizia ricade, secondo il vigente Strumento Urbanistico del Comune di San Miniato, parte nel territorio urbanizzato in aree residenziali di completamento soggette a P.U.C.5.06 e in aree periurbane, e parte nel territorio non urbanizzato in ambito Ec "Colline interne"; ad oggi privo di potenzialità edificatoria a seguito della mancata attuazione del progetto unitario decaduto in data 30/03/2024, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Miniato in data 19/09/2024.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 30, PIANO T-1

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare, alla data del sopralluogo effettuato in data 10/05/2024, risultava non occupata.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 30, PIANO 1

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare, alla data del sopralluogo effettuato in data 10/05/2024, risultava non occupata.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 28, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare, alla data del sopralluogo effettuato in data 10/05/2024, risultava non occupata.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA

L'immobile risulta libero

Il terreno, alla data del sopralluogo effettuato in data 10/05/2024, risultava non occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 30, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/01/1977 al 04/12/2024	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott.	29/01/1977	6417	1005

	Alessandro Mattiangeli			
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno	21/02/1977	1373	1042
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del Registro di San Miniato	17/02/1977	200	

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;

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 30, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/01/1977 al 04/12/2024	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Alessandro Mattiangeli	29/01/1977	6417	1005
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno	21/02/1977	1373	1042
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di San Miniato	17/02/1977	200	

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;

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 28, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/01/1977 al 04/12/2024	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Alessandro Mattiangeli	29/01/1977	6417	1005
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno	21/02/1977	1373	1042
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di San Miniato	17/02/1977	200	

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;

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1977 al 04/12/2024	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Alessandro Mattiangeli	05/07/1977	7608	1204
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di	18/07/1977	5562	4153

		Livorno			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di San Miniato	13/07/1977	697	99

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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 30, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 21/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 12/12/2012
Reg. gen. 17039 - Reg. part. 2576
Quota: 1/1
Importo: € 17.300,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 8.827,83
Note: Grava sull'unità immobiliare oggetto di perizia, oltre che su altri beni.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 12/12/2012
Reg. gen. 17032 - Reg. part. 2575
Quota: 1/1
Importo: € 62.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 36.867,23
Note: Grava sull'unità immobiliare oggetto di perizia, oltre che su altri beni.

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Livorno il 03/10/2014

Reg. gen. 11925 - Reg. part. 8600

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sull'unità immobiliare oggetto di perizia.

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Livorno il 21/12/2023

Reg. gen. 21892 - Reg. part. 15515

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sull'unità immobiliare oggetto di perizia, oltre che su altri beni.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 30, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 21/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo

Iscritto a Livorno il 12/12/2012

Reg. gen. 17039 - Reg. part. 2576

Quota: 1/1

Importo: € 17.300,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 8.827,83

Note: Grava sull'unità immobiliare oggetto di perizia, oltre che su altri beni.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo

Iscritto a Livorno il 12/12/2012

Reg. gen. 17032 - Reg. part. 2575

Quota: 1/1

Importo: € 62.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 36.867,23

Note: Grava sull'unità immobiliare oggetto di perizia, oltre che su altri beni.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Livorno il 21/12/2023

Reg. gen. 21892 - Reg. part. 15515

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sull'unità immobiliare oggetto di perizia, oltre che su altri beni.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 28, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 21/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Livorno il 12/12/2012

Reg. gen. 17039 - Reg. part. 2576

Quota: 1/1

Importo: € 17.300,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 8.827,83

Note: Grava sull'unità immobiliare oggetto di perizia, oltre che su altri beni.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Livorno il 12/12/2012

Reg. gen. 17032 - Reg. part. 2575

Quota: 1/1

Importo: € 62.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 36.867,23

Note: Grava sull'unità immobiliare oggetto di perizia, oltre che su altri beni.

Trascrizioni

• Verbale di Pignoramento Immobili

Trascritto a Livorno il 21/12/2023

Reg. gen. 21892 - Reg. part. 15515

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sull'unità immobiliare oggetto di perizia, oltre che su altri beni.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 21/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

• Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Livorno il 12/12/2012

Reg. gen. 17039 - Reg. part. 2576

Quota: 1/1

Importo: € 17.300,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 8.827,83

Note: Grava sul terreno oggetto di perizia, oltre che su altri beni.

• Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Livorno il 12/12/2012

Reg. gen. 17032 - Reg. part. 2575

Quota: 1/1

Importo: € 62.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 36.867,23

Note: Grava sul terreno oggetto di perizia, oltre che su altri beni.

Trascrizioni

• Verbale di Pignoramento Immobili

Trascritto a Livorno il 21/12/2023

Reg. gen. 21892 - Reg. part. 15515

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sul terreno oggetto di perizia, oltre che su altri beni.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 30, PIANO T-1

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte ricade, secondo il vigente Strumento Urbanistico del Comune di San Miniato, nell'ambito delle aree di trasformazione ordinaria e più precisamente in aree residenziali di consolidamento, (disciplinate dall'art. 88 delle N.T.A.).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 30, PIANO 1

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte ricade, secondo il vigente Strumento Urbanistico del Comune di San Miniato, nell'ambito delle aree di trasformazione ordinaria e più precisamente in aree residenziali di consolidamento, (disciplinate dall'art. 88 delle N.T.A.).

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 28, PIANO T

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte ricade, secondo il vigente Strumento Urbanistico del Comune di San Miniato, nell'ambito delle aree di trasformazione ordinaria e più precisamente in aree residenziali di consolidamento, (disciplinate dall'art. 88 delle N.T.A.).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA

Il terreno oggetto di perizia ricade, secondo il vigente Strumento Urbanistico del Comune di San Miniato, parte nel territorio urbanizzato in aree residenziali di completamento soggette a P.U.C.5.06 e in aree periurbane, e parte nel territorio non urbanizzato in ambito Ec "Colline interne"; ad oggi privo di potenzialità edificatoria a seguito della mancata attuazione del progetto unitario decaduto in data 30/03/2024, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Miniato in data 19/09/2024.

L'area risulta essere quindi non urbanisticamente disciplinata (ovvero zona bianca) fino ad una eventuale revisione dello strumento urbanistico.

Come riferito dal responsabile del servizio urbanistica e paesaggio del Comune di San Miniato, a seguito dell'adozione del Piano Strutturale Intercomunale tale area risulta all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, e con l'entrata in vigore delle norme di salvaguardia (art. 22 delle NTA del PSI) all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato non sono più consentiti interventi di nuova edificazione residenziale, pertanto il piano non è più efficace e non più suscettibile di trasformazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 30, PIANO T-1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato residenziale è stato realizzato in forza di Autorizzazione di cui alla pratica edilizia n. 2406 dell'anno 1959; a tal proposito si precisa che non è stato possibile visionare tale pratica presso gli archivi del Comune di San Miniato in quanto alla data dell'accesso agli atti non risultava reperibile.

Per la costruzione di annessi alla casa di civile abitazione (ripostiglio-forno-porcile), in data 09/04/1963 è stata rilasciata dal Comune di San Miniato Autorizzazione edilizia n. 45 (P.E. 45/1963).

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.

Dai rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo sono emerse alcune difformità dell'unità immobiliare oggetto di procedura rispetto a quanto risultante dai grafici allegati ai titoli abilitativi di cui sopra.

Per quanto attiene la porzione abitativa, lo stato di fatto è stato comparato con la planimetria catastale datata 07/01/1977 in quanto primo ed unico grafico reperibile (l'autorizzazione edilizia p.e. 2406/1959 non è rintracciabile); le discrepanze riscontrate sono quelle riportate nei seguenti punti:

- Chiusura, a piano terra, della porta di collegamento tra il vano scale comune ed il locale di sgombero;
- Trasformazione dell'apertura (da porta a piccola finestra) che consentiva l'accesso diretto al sottoscala dal resede comune.
- Creazione, nel sottoscala, di piccolo servizio igienico;
- Spostamento, a piano primo, di parete interna con conseguente ampliamento del servizio igienico a scapito di una camera.
- Differenze riscontrate nelle dimensioni interne dei locali che compongono l'appartamento;
- Diverso posizionamento e ridimensionamento di alcune aperture sia interne che esterne;
- Lieve differenza rilevata nell'altezza interna dei locali.

Per quanto concerne invece l'annesso esterno, si è fatto riferimento all'Autorizzazione Edilizia n. 45/1963; le difformità rilevate sono le seguenti:

- Ampliamento in sopraelevazione (al di sopra dei locali denominati "forno" e "porcile"), per la creazione di un locale tecnico avente accesso dal cortile comune a mezzo di scala fissa in metallo;

- Diversa conformazione della scala di collegamento piano terra/primo;
- Differenze riscontrate nelle dimensioni interne dei locali;
- Diverso posizionamento e ridimensionamento di alcune aperture sia interne che esterne;
- Differenze rilevate nell'altezza interna dei locali.

Durante il sopralluogo è stata inoltre rilevata la presenza di alcuni manufatti precari posti sul resede esclusivo dell'unità immobiliare, in adiacenza all'annesso esterno (lato sud), e di una tettoia a collegamento tra il fabbricato principale e l'annesso stesso (proiezione su corte comune), con struttura in legno e manto costituito da onduline in fibro-cemento/eternit.

Quanto sopra realizzato difformemente deve essere in parte ripristinato (bagno nel sottoscala e demolizione della porzione in ampliamento) ed in parte sanato con segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria ai sensi dell'art. 36/bis del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Al fine di tener conto della minor appetibilità commerciale che le difformità comportano all'immobile, si applica allo stesso un deprezzamento, in via cautelativa, del 5% imputabile appunto alle spese di sanatoria e di ripristino.

Si precisa inoltre che non sono state fatte verifiche in merito alla conformità edilizia e urbanistica dell'intero complesso edilizio in quanto costituito anche da unità immobiliari di altra proprietà e non oggetto di procedura.

L'unità immobiliare in oggetto è dotata di tutti i caratteristici impianti della civile abitazione, quale impianto termo-idrosanitario ed adduzione gas, impianto elettrico e impianto di scarico.

Verosimilmente tali impianti sono stati realizzati durante la costruzione del fabbricato, nel rispetto delle norme vigenti all'epoca; si fa presente che non è stato rintracciato alcun certificato di conformità.

Per l'immobile non risulta predisposto alcun tipo di certificazione energetica, ma secondo quanto disposto dal D.M. 26/06/2009 e ss.mm.ii. tale documento dovrà essere predisposto in caso di passaggio di proprietà a titolo oneroso.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 30, PIANO 1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

La porzione di fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte è stata realizzata in forza di Licenza Edilizia n. 265 rilasciata dal Comune di San Miniato in data 01/12/1965 (P.E. 265/1965).

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.

Dai rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo sono emerse alcune difformità dell'unità immobiliare oggetto di procedura rispetto a quanto risultante dai grafici allegati al titolo abilitativo di cui sopra e più precisamente:

- Demolizione di alcune partizioni interne, con conseguente eliminazione dei locali previsti (wc, tinello e camera) e creazione di un unico ambiente (oltre cucinotto);
- Spostamento della paretina tra disimpegno e cucinotto con incremento della superficie di quest'ultimo locale;
- Creazione di camino in muratura all'interno del cucinotto;
- Diverso posizionamento e ridimensionamento di alcune aperture sia interne che esterne.

Durante il sopralluogo è stata inoltre rilevata la presenza di una tettoia a collegamento tra il fabbricato principale e l'annesso esterno facente parte del bene n. 1 (proiezione su corte comune), con struttura in legno e manto costituito da onduline in fibro-cemento/eternit.

Quanto sopra realizzato difformemente deve essere in parte ripristinato ed in parte eventualmente sanato con segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria ai sensi dell'art. 36/bis del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Al fine di tener conto della minor appetibilità commerciale che le difformità comportano all'immobile, si applica allo stesso un deprezzamento, in via cautelativa, del 20% imputabile appunto alle spese di sanatoria e di ripristino.

Si precisa inoltre che non sono state fatte verifiche in merito alla conformità edilizia e urbanistica dell'intero complesso edilizio in quanto costituito anche da unità immobiliari di altra proprietà e non oggetto di procedura.

L'unità immobiliare in oggetto è dotata di tutti i caratteristici impianti della civile abitazione, quale impianto termo-idrosanitario ed adduzione gas, impianto elettrico e impianto di scarico.

Verosimilmente tali impianti sono stati realizzati durante la costruzione del fabbricato, nel rispetto delle norme vigenti all'epoca; si fa presente che non è stato rintracciato alcun certificato di conformità.

Per l'immobile non risulta predisposto alcun tipo di certificazione energetica, ma secondo quanto disposto dal D.M. 26/06/2009 e ss.mm.ii. tale documento dovrà essere predisposto in caso di passaggio di proprietà a titolo oneroso.



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 28, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

La porzione di fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte è stata realizzata in forza di Autorizzazione n. 220 rilasciata dal Comune di San Miniato in data 11/07/1963 (P.E. 220/1963).

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.

Dai rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo sono emerse alcune difformità dell'unità immobiliare oggetto di procedura rispetto a quanto risultante dai grafici allegati al titolo abilitativo di cui sopra e più precisamente:

- Differenze riscontrate nelle dimensioni e nell'altezza del locale;
- Diverso posizionamento e ridimensionamento di alcune aperture esterne.

Durante il sopralluogo è stata inoltre rilevata la presenza di una tettoia a collegamento tra il fabbricato principale e l'annesso esterno facente parte del bene n. 1 (proiezione su corte comune), con struttura in legno e manto costituito da onduline in fibro-cemento/eternit.

Quanto sopra realizzato difformemente deve essere sanato con segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria ai sensi dell'art. 36/bis del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Al fine di tener conto della minor appetibilità commerciale che le difformità comportano all'immobile, si applica allo stesso un deprezzamento, in via cautelativa, del 15% imputabile appunto alle spese di sanatoria.

Si precisa inoltre che non sono state fatte verifiche in merito alla conformità edilizia e urbanistica dell'intero complesso edilizio in quanto costituito anche da unità immobiliari di altra proprietà e non oggetto di procedura.

L'unità immobiliare in oggetto risulta dotata del solo impianto elettrico, presumibilmente realizzato durante la costruzione del fabbricato.





Per l'unità immobiliare in oggetto non risulta predisposto alcun tipo di certificazione energetica.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA

Trattasi di terreno.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 30, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 30, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - LOCALITÀ PARRINO, VIA BASSA N. 28, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la presente perizia si è resa necessaria la formazione di un unico lotto, in quanto l'intero compendio immobiliare risulta, allo stato attuale, difficilmente divisibile. Le due unità abitative sono effettivamente collegate tra loro, formando un'unica abitazione. Inoltre, gli impianti tecnologici risultano essere comuni, il che rende complicato separare le singole unità. Il terreno, che fornisce l'accesso al fabbricato dal resede comune, è anch'esso parte integrante del compendio immobiliare e non si presta facilmente a divisioni. La difficoltà di divisione delle parti suggerisce che, allo stato attuale, sia preferibile considerare l'intero immobile come un unico lotto.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 30, piano T-1

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano terra e primo di maggior fabbricato in linea, il tutto sito nel Comune di San Miniato (PI), Via Bassa n. 30; si accede all'unità immobiliare direttamente da Via Bassa, attraverso corte ed ingresso condominiali. Il piano terra si compone di tinello, cucinotto, locale di sgombero e sottoscala (locale all'interno del quale è stato ricavato un w.c.), oltre a scale interne a comune con l'appartamento del piano primo (p.la 214 sub. 3). Il piano primo, accessibile dal disimpegno di arrivo scale a comune con l'abitazione citata in precedenza, si compone di tre camere e bagno. L'unità immobiliare in oggetto è corredata da un manufatto di due piani fuori terra, posto a sud-est del fabbricato principale e raggiungibile dalla corte comune. Il piccolo fabbricato è composto da due vani ad uso ripostiglio di cui uno posto a piano terra ed uno a piano primo e collegati a mezzo di scaletta interna in legno, oltre porcile, forno, altro locale realizzato in assenza di titoli abilitativi (insistente sopra il forno ed il porcile ed accessibile da scalette esterne in metallo) e resede esclusivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 214, Sub. 1, Categoria A2, Graffato P.la 231

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

Valore di stima del bene: € 148.000,00

Il più probabile valore del bene viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale (ricavata secondo i criteri della Norma U.N.I. 15733 "Servizi-Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" sulla base di un rilievo diretto dell'unità immobiliare eseguito in sede di sopralluogo) e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dai Borsini FIMAA, dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (1° Semestre 2024) e da indagini effettuate presso agenzie immobiliari di zona, tenendo conto dell'ubicazione, della tipologia, della vetustà, dello stato di manutenzione e delle finiture delle unità immobiliari. Successivamente verranno applicati deprezzamenti per le difformità urbanistiche e catastali riscontrate durante le operazioni di sopralluogo.

In considerazione delle difformità edilizie rilevate e quindi degli eventuali costi di sanatoria e/o di ripristino, nonché le spese da sostenere per gli aggiornamenti catastali, si ritiene di apportare un deprezzamento pari al 5% del valore stimato.

$156.287,50 \times 0,95 = 148.000,00 \text{ €}$. (arrotondato)

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 30, piano 1

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano primo di maggior fabbricato in linea, il tutto sito nel Comune di San Miniato (PI), Via Bassa n. 30; si accede all'unità immobiliare direttamente da Via Bassa, attraverso corte, ingresso e disimpegno condominiali. L'abitazione, secondo quanto risultante dai titoli abilitativi, doveva essere composta da ingresso, cucinotto, tinello con balcone, bagno e camera; in realtà, durante il sopralluogo si è constatato che tale unità era formata da un unico locale con terrazzo, oltre cucinotto. A tal proposito si precisa che tale unità immobiliare è stata accorpata all'appartamento identificato dalla p.lla 214 sub. 1 (bene n. 1) e veniva di fatto utilizzata come zona giorno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 214, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 45.000,00

Il più probabile valore del bene viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale (ricavata secondo i criteri della Norma U.N.I. 15733 "Servizi-Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" sulla base di un rilievo diretto dell'unità immobiliare eseguito in sede di sopralluogo) e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dai Borsini FIMAA, dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (I° Semestre 2024) e da indagini effettuate presso agenzie immobiliari di zona, tenendo conto dell'ubicazione, della tipologia, della vetustà, dello stato di manutenzione e delle finiture delle unità immobiliari. Successivamente verranno applicati deprezzamenti per le difformità urbanistiche e catastali riscontrate durante le operazioni di sopralluogo.

In considerazione delle difformità edilizie rilevate e quindi degli eventuali costi di sanatoria e/o di ripristino, nonché le spese da sostenere per gli aggiornamenti catastali, si ritiene di apportare un deprezzamento pari al 20% del valore stimato.

$56.500,00 \times 0,80 = 45.000,00 \text{ €}$. (arrotondato)

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 28, piano T

Piena proprietà di magazzino posto al piano terra di maggior fabbricato in linea, il tutto sito nel Comune di San Miniato (PI), Via Bassa n. 28; si accede all'unità immobiliare direttamente da Via Bassa, attraverso corte a comune con altre unità. Il fondo si compone di un unico locale di forma rettangolare della superficie pari a 36,75 mq. circa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 214, Sub. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 18.000,00

Il più probabile valore del bene viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale (ricavata secondo i criteri della Norma U.N.I. 15733 "Servizi-Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" sulla base di un

rilievo diretto dell'unità immobiliare eseguito in sede di sopralluogo) e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dai Borsini FIMAA, dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (I° Semestre 2024) e da indagini effettuate presso agenzie immobiliari di zona, tenendo conto dell'ubicazione, della tipologia, della vetustà, dello stato di manutenzione e delle finiture delle unità immobiliari. Successivamente verranno applicati deprezzamenti per le difformità urbanistiche riscontrate durante le operazioni di sopralluogo.

In considerazione delle difformità edilizie rilevate e quindi degli eventuali costi di sanatoria e/o di ripristino, nonché le spese da sostenere per gli aggiornamenti catastali, si ritiene di apportare un deprezzamento pari al 15% del valore stimato.

$22.100,00 \times 0,85 = 18.000,00 \text{ €}$. (arrotondato)

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa

Piena proprietà di appezzamento di terreno a giacitura pianeggiante, della superficie catastale complessiva di mq. 6.100, posto in Comune di San Miniato (PI), località Parrino, Via Bassa angolo via Gello.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 186, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 9.500,00

DESCRIZIONE GENERALE DELLA METODOLOGIA DI STIMA

Il più probabile valore del bene viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie catastale e come prezzo unitario quello desumibile dai valori agricoli medi (Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Pisa) e dai valori di mercato tratti dal "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Pisa". Successivamente verrà applicato un deprezzamento che terrà conto della presenza di servitù di passo gravante sul terreno (a favore della confinante particella 256).

Occorre precisare che il terreno in esame ricade all'interno di un progetto unitario, ad oggi non attuato e decaduto in data 30/03/2024. L'area risulta essere quindi non urbanisticamente disciplinata (ovvero zona bianca) fino ad una eventuale revisione dello strumento urbanistico.

Come riferito dal responsabile del servizio urbanistica e paesaggio del Comune di San Miniato, a seguito dell'adozione del Piano Strutturale Intercomunale tale area risulta all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, e con l'entrata in vigore delle norme di salvaguardia (art. 22 delle NTA del PSI) all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato non sono più consentiti interventi di nuova edificazione residenziale, pertanto il piano non è più efficace e non più suscettibile di trasformazione.

In riferimento a quanto sopra esposto, si precisa che il terreno in oggetto verrà trattato come terreno agricolo.

Per quanto possa occorrere, il sottoscritto precisa infine che la superficie del terreno non deriva da un rilievo ma è quella catastale e che pertanto la stima che verrà formulata deve intendersi come stima a corpo e non a misura.

Si riporta in seguito la coltura e la superficie del terreno, precisando che la coltura scelta per la stima è quella catastale, ovvero seminativo arborato.

- Seminativo arborato 6100 mq.

A questo punto si riporta in seguito il valore agricolo medio dei terreni nella Regione Agraria n. 1, in cui rientra il Comune di San Miniato:

Seminativo arborato 15.660,00 €/ha pari a 1,57 €/mq

Si riporta in seguito il valore di mercato rilevato dall'Osservatorio dei valori di mercato dei terreni agricoli per la provincia di Pisa:

- Seminativo arborato (valore Medio) 18.000,00 €/ha pari a 1,80 €/mq

Dai dati precedentemente esposti si perviene al più probabile valore di mercato del terreno oggetto di stima, utilizzando i valori medi tra quelli reperiti:

- Seminativo arborato 1,68 €/mq x 6100 mq = 10.248,80 €.

Al fine di tener conto della superficie del terreno, delle forma regolare e della giacitura pianeggiante, nonché del buon accesso al terreno stesso, si apporta un incremento al valore calcolato in precedenza del 15%.

$10.248,80 \times 1,15 = 11.786,12 \text{ €}$.

Tenendo conto della servitù di passo gravante sul terreno oggetto di stima, si apporta un decremento al valore calcolato in precedenza del 20%.

p.p.v.m. $11.786,12 \times 0,80 = 9.500,00 \text{ €}$. (arrotondato)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 30, piano T-1	125,03 mq	1.250,00 €/mq	€ 156.287,50	100,00%	€ 148.000,00
Bene N° 2 - Appartamento San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 30, piano 1	45,20 mq	1.250,00 €/mq	€ 56.500,00	100,00%	€ 45.000,00
Bene N° 3 - Magazzino San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 28, piano T	44,20 mq	500,00 €/mq	€ 22.100,00	100,00%	€ 18.000,00
Bene N° 4 - Terreno San Miniato (PI) - Località Parrino, Via	6100,00 mq	1,56 €/mq	€ 9.516,00	100,00%	€ 9.500,00

Bassa				
Valore di stima:				€ 220.500,00

Valore di stima: € 220.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Minor appetibilità che la vendita dell'immobile all'asta comporta, dovuta al rapido saldo del prezzo	10,00	%

In considerazione della particolare modalità di alienazione del compendio immobiliare, al fine di determinare un prezzo da utilizzare come base d'asta, si ritiene opportuno applicare al valore trovato un deprezzamento pari al 10 % al fine di tener conto della minor appetibilità che la vendita dell'immobile all'asta comporta, dovuta al rapido saldo del prezzo.

Valore finale di stima: € 198.000,00 (arrotondato)

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.

Pisa, li 08/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fiocco Emanuele

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO A - Elaborato grafico
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO B - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO C - Atto di pignoramento
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO D - Atti di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO E - Certificazione notarile ed ispezioni
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO F - Documentazione catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO G - Documentazione urbanistica



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 30, piano T-1

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano terra e primo di maggior fabbricato in linea, il tutto sito nel Comune di San Miniato (PI), Via Bassa n. 30; si accede all'unità immobiliare direttamente da Via Bassa, attraverso corte ed ingresso condominiali. Il piano terra si compone di tinello, cucinotto, locale di sgombero e sottoscala (locale all'interno del quale è stato ricavato un w.c.), oltre a scale interne a comune con l'appartamento del piano primo (p.lla 214 sub. 3). Il piano primo, accessibile dal disimpegno di arrivo scale a comune con l'abitazione citata in precedenza, si compone di tre camere e bagno. L'unità immobiliare in oggetto è corredata da un manufatto di due piani fuori terra, posto a sud-est del fabbricato principale e raggiungibile dalla corte comune. Il piccolo fabbricato è composto da due vani ad uso ripostiglio di cui uno posto a piano terra ed uno a piano primo e collegati a mezzo di scaletta interna in legno, oltre porcile, forno, altro locale realizzato in assenza di titoli abilitativi (insistente sopra il forno ed il porcile ed accessibile da scalette esterne in metallo) e resede esclusivo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 214, Sub. 1, Categoria A2, Graffato P.lla 231 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte ricade, secondo il vigente Strumento Urbanistico del Comune di San Miniato, nell'ambito delle aree di trasformazione ordinaria e più precisamente in aree residenziali di consolidamento, (disciplinate dall'art. 88 delle N.T.A.).

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 30, piano 1

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano primo di maggior fabbricato in linea, il tutto sito nel Comune di San Miniato (PI), Via Bassa n. 30; si accede all'unità immobiliare direttamente da Via Bassa, attraverso corte, ingresso e disimpegno condominiali. L'abitazione, secondo quanto risultante dai titoli abilitativi, doveva essere composta da ingresso, cucinotto, tinello con balcone, bagno e camera; in realtà, durante il sopralluogo si è constatato che tale unità era formata da un unico locale con terrazzo, oltre cucinotto. A tal proposito si precisa che tale unità immobiliare è stata accorpata all'appartamento identificato dalla p.lla 214 sub. 1 (bene n. 1) e veniva di fatto utilizzata come zona giorno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 214, Sub. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte ricade, secondo il vigente Strumento Urbanistico del Comune di San Miniato, nell'ambito delle aree di trasformazione ordinaria e più precisamente in aree residenziali di consolidamento, (disciplinate dall'art. 88 delle N.T.A.).

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 28, piano T

Piena proprietà di magazzino posto al piano terra di maggior fabbricato in linea, il tutto sito nel Comune di San Miniato (PI), Via Bassa n. 28; si accede all'unità immobiliare direttamente da Via Bassa, attraverso corte a comune con altre unità. Il fondo si compone di un unico locale di forma rettangolare della superficie pari a 36,75 mq. circa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 214, Sub. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte ricade, secondo il vigente Strumento Urbanistico del Comune di San Miniato, nell'ambito delle aree di trasformazione ordinaria e più precisamente in aree residenziali di consolidamento, (disciplinate dall'art. 88 delle N.T.A.).

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa

Piena proprietà di appezzamento di terreno a giacitura pianeggiante, della superficie catastale complessiva di mq. 6.100, posto in Comune di San Miniato (PI), località Parrino, Via Bassa angolo via Gello. Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 186, Qualità Seminativo arborato. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il terreno oggetto di perizia ricade, secondo il vigente Strumento Urbanistico del Comune di San Miniato, parte nel territorio urbanizzato in aree residenziali di completamento soggette a P.U.C.5.06 e in aree periurbane, e parte nel territorio non urbanizzato in ambito Ec "Colline interne"; ad oggi privo di potenzialità edificatoria a seguito della mancata attuazione del progetto unitario decaduto in data 30/03/2024, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Miniato in data 19/09/2024. L'area risulta essere quindi non urbanisticamente disciplinata (ovvero zona bianca) fino ad una eventuale revisione dello strumento urbanistico. Come riferito dal responsabile del servizio urbanistica e paesaggio del Comune di San Miniato, a seguito dell'adozione del Piano Strutturale Intercomunale tale area risulta all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, e con l'entrata in vigore delle norme di salvaguardia (art. 22 delle NTA del PSI) all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato non sono più consentiti interventi di nuova edificazione residenziale, pertanto il piano non è più efficace e non più suscettibile di trasformazione.

Prezzo base d'asta: € 198.000,00 (arrotondato)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 211/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 198.000,00 (ARROTONDATO)

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 30, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 214, Sub. 1, Categoria A2, Graffato P.lla 231	Superficie	125,03 mq
Stato conservativo:	L'abitazione al momento del sopralluogo si presentava in sufficiente stato di manutenzione. Si rilevano, in particolare nel solaio sottotetto di alcuni locali, esfoliazioni della tinteggiatura con efflorescenze e macchie di umidità dovute presumibilmente da infiltrazioni provenienti dalla copertura; Anche nei locali del piano terra si rilevano efflorescenze e macchie dovute all'umidità di risalita. L'annesso esterno si presentava invece in pessimo stato di conservazione, con puntelli atti a "sorreggere" il solaio di copertura del manufatto stesso. Per una migliore individuazione di quanto sopra esposto si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.		
Descrizione:	Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano terra e primo di maggior fabbricato in linea, il tutto sito nel Comune di San Miniato (PI), Via Bassa n. 30; si accede all'unità immobiliare direttamente da Via Bassa, attraverso corte ed ingresso condominiali. Il piano terra si compone di tinello, cucinotto, locale di sgombero e sottoscala (locale all'interno del quale è stato ricavato un w.c.), oltre a scale interne a comune con l'appartamento del piano primo (p.la 214 sub. 3). Il piano primo, accessibile dal disimpegno di arrivo scale a comune con l'abitazione citata in precedenza, si compone di tre camere e bagno. L'unità immobiliare in oggetto è corredata da un manufatto di due piani fuori terra, posto a sud-est del fabbricato principale e raggiungibile dalla corte comune. Il piccolo fabbricato è composto da due vani ad uso ripostiglio di cui uno posto a piano terra ed uno a piano primo e collegati a mezzo di scaletta interna in legno, oltre porcile, forno, altro locale realizzato in assenza di titoli abilitativi (insistente sopra il forno ed il porcile ed accessibile da scalette esterne in metallo) e resede esclusivo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 30, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 214, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	45,20 mq
Stato conservativo:	L'abitazione al momento del sopralluogo si presentava in normale stato di manutenzione, ad eccezione del balcone che invece versava in pessime condizioni di conservazione e necessita di un intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle parti cadenti e ammalorate, soprattutto in corrispondenza del sottobalcone. Per una migliore individuazione di quanto sopra esposto si rimanda alla		

	documentazione fotografica allegata alla presente perizia.
Descrizione:	Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano primo di maggior fabbricato in linea, il tutto sito nel Comune di San Miniato (PI), Via Bassa n. 30; si accede all'unità immobiliare direttamente da Via Bassa, attraverso corte, ingresso e disimpegno condominiali. L'abitazione, secondo quanto risultante dai titoli abilitativi, doveva essere composta da ingresso, cucinotto, tinello con balcone, bagno e camera; in realtà, durante il sopralluogo si è constatato che tale unità era formata da un unico locale con terrazzo, oltre cucinotto. A tal proposito si precisa che tale unità immobiliare è stata accorpata all'appartamento identificato dalla p.lla 214 sub. 1 (bene n. 1) e veniva di fatto utilizzata come zona giorno.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa n. 28, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 214, Sub. 2, Categoria C2	Superficie	44,20 mq
Stato conservativo:	Il magazzino al momento del sopralluogo si presentava in pessimo stato di manutenzione e di conservazione. Per una migliore individuazione di quanto sopra esposto si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.		
Descrizione:	Piena proprietà di magazzino posto al piano terra di maggior fabbricato in linea, il tutto sito nel Comune di San Miniato (PI), Via Bassa n. 28; si accede all'unità immobiliare direttamente da Via Bassa, attraverso corte a comune con altre unità. Il fondo si compone di un unico locale di forma rettangolare della superficie pari a 36,75 mq. circa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Località Parrino, Via Bassa		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 186, Qualità Seminativo arborato	Superficie	6100,00 mq
Stato conservativo:	il terreno, al momento del sopralluogo effettuato in data 10/05/2024, risultava incolto.		
Descrizione:	Piena proprietà di appezzamento di terreno a giacitura pianeggiante, della superficie catastale complessiva di mq. 6.100, posto in Comune di San Miniato (PI), località Parrino, Via Bassa angolo via Gello.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

