

TRIBUNALE DI PISA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tomei Tommaso, nell'Esecuzione Immobiliare 57/2021 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

contro

Codice fiscale: [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Piazza Marianello Marianelli 6	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Piazza Marianello Marianelli 6	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Piazza Marianello Marianelli 6	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Piazza Marianello Marianelli 6	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Piazza Marianello Marianelli 6	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Piazza Marianello Marianelli 6	6
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Piazza Marianello Marianelli 6	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Piazza Marianello Marianelli 6	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Piazza Marianello Marianelli 6	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Piazza Marianello Marianelli 6	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Piazza Marianello Marianelli 6	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Piazza Marianello Marianelli 6	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Piazza Marianello Marianelli 6	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Piazza Marianello Marianelli 6	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Piazza Marianello Marianelli 6	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Piazza Marianello Marianelli 6	8
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Piazza Marianello Marianelli 6	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Piazza Marianello Marianelli 6	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Piazza Marianello Marianelli 6	9

Stato di occupazione.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Piazza Marianello Marianelli 6.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Piazza Marianello Marianelli 6.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Piazza Marianello Marianelli 6.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Piazza Marianello Marianelli 6.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Piazza Marianello Marianelli 6.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Piazza Marianello Marianelli 6.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Piazza Marianello Marianelli 6.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Piazza Marianello Marianelli 6.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Piazza Marianello Marianelli 6.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Piazza Marianello Marianelli 6.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Piazza Marianello Marianelli 6.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Piazza Marianello Marianelli 6.....	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Elenco allegati	
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 57/2021 del R.G.E.....	18
Lotto Unico	18

INCARICO

All'udienza del 11/08/2021, il sottoscritto Ing. Tomei Tommaso, con studio in Viale Michelangelo Buonarroti, 20 - 56122 - Pisa (PI), email tommaso.tomei@ordineingegneripisa.it; totomei@libero.it, PEC tommaso.tomei@ingpec.eu, Tel. 347 1564088, Fax 050 5200877, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/08/2021 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) - Piazza Marianello Marianelli 6
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Piazza Marianello Marianelli 6 (ingresso da via Gramsci)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - PIAZZA MARIANELLO MARIANELLI 6

Trattasi di unità immobiliare ad uso civile abitazione, posto al piano terra, facente parte di maggior fabbricato condominiale articolato su quattro piani fuori-terra oltre ad un piano interrato adibito ad autorimesse. Il bene è identificato catastalmente nel foglio 24, part. 795, sub.191. Si accede all'appartamento da vano scala condominiale e da resede esclusivo.

Internamente è articolato da zona giorno comprensiva di cottura-pranzo-soggiorno, disimpegno notte, due camere, bagno e ripostiglio oltre a resede esclusivo su tre lati.

Fa parte del resede esclusivo piccola porzione di terreno (area urbana di mq 5) identificata catastalmente nel foglio 24, part. 106, sub.5.

A comune con gli altri appartamenti che hanno accesso dal civico 6 della scala "a" del fabbricato "D", vi è il resede ubicato sul fronte principale, il vano scala e l'ascensore interno di collegamento dal piano interrato al piano terzo. L'accesso pedonale al piano terreno di tutto il complesso immobiliare avviene da via Diaz, da via Buozzi e da via Gramsci.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - PIAZZA MARIANELLO MARIANELLI 6

Trattasi di unità immobiliare ad uso autorimessa posto al piano interrato.

Catastalmente è identificato nel foglio 24, part. 795, sub.34.

L'accesso al garage avviene da via Gramsci e l'uscita su via Buozzi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Piazza Marianello Marianelli 6
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Piazza Marianello Marianelli 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - PIAZZA MARIANELLO MARIANELLI 6

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - PIAZZA MARIANELLO MARIANELLI 6

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - PIAZZA MARIANELLO MARIANELLI 6

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
Nato il [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - PIAZZA MARIANELLO MARIANELLI 6

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

Nato il [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - PIAZZA MARIANELLO MARIANELLI 6**

Il bene confina a nord con vano scala condominiale, sugli altri lati su resede esclusivo.
Il resede confina a sua volta con particella 108 a sud e particella 795 sub.192 ad ovest.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - PIAZZA MARIANELLO MARIANELLI 6

Il bene confina con scannafosso comune per due lati e con spazio di manovra comune su altro lato.

CONSISTENZA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - PIAZZA MARIANELLO MARIANELLI 6**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	81,50 mq	1,00	81,50 mq	2,70 m	Terra
Giardino	163,00 mq	163,00 mq	0,18	29,34 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				110,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,84 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - PIAZZA MARIANELLO MARIANELLI 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	20,00 mq	24,00 mq	1,00	24,00 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				24,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - PIAZZA MARIANELLO MARIANELLI 6**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/12/2007 al 01/12/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 795, Sub. 101 Categoria A2 Cl.3, Cons. 55 Rendita € 538,28
Dal 04/12/2008 al 06/07/2023	[REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 795, Sub. 191 Categoria A2 Cl.3, Cons. 55 Rendita € 538,28

Preme precisare che nell'indirizzo indicato nella visura è indicato via Bruno Buozzi n.10 in luogo di Piazza Marianelli Marianello n.6.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - PIAZZA MARIANELLO MARIANELLI 6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/07/2007 al 01/12/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 795, Sub. 34 Categoria C6 Cl.2, Cons. 20 Rendita € 100,19
Dal 01/12/2008 al 06/07/2023	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 795, Sub. 34 Categoria C6 Cl.2, Cons. 20 Superficie catastale 21 mq Rendita € 100,19

I titolari corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - PIAZZA MARIANELLO MARIANELLI 6

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	795	191		A2	3	55		538,28 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si evidenziano lievi difformità interne.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - PIAZZA MARIANELLO MARIANELLI 6

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	795	34		C6	2	20	21 mq	100,19 €		

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - PIAZZA MARIANELLO MARIANELLI 6

Lo stato conservativo risulta nel suo complesso discreto. Si evidenzia un precario stato manutentivo degli oscuranti (persiane).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - PIAZZA MARIANELLO MARIANELLI 6

Lo stato conservativo risulta nel suo complesso buono.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - PIAZZA MARIANELLO MARIANELLI 6

Gli spazi comuni posti al piano terra confinano con via Diaz, via Buozzi e via Gramsci.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - PIAZZA MARIANELLO MARIANELLI 6

L'immobile articolato su quattro piani fuori terra, è costituito da struttura portante in cemento armato.

Gli orizzontamenti risultano costituiti da solai in latero-cemento.

Internamente il rivestimento risulta ad intonaco civile. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi sono in legno. Sono presenti sia l'impianto elettrico che termo-idro-sanitario.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - PIAZZA MARIANELLO MARIANELLI 6

L'immobile articolato su quattro piani fuori terra, è costituito da struttura portante in cemento armato.

La porta d'accesso al garage è in lamiera con apertura basculante.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - PIAZZA MARIANELLO MARIANELLI 6

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

Il bene risulta occupato dall'esecutata e da suo figlio minorenni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - PIAZZA MARIANELLO MARIANELLI 6

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

Il bene risulta occupato dall'esecutata e da suo figlio minorenni.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - PIAZZA MARIANELLO MARIANELLI 6

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/2008 al 01/12/2008	[REDACTED] [REDACTED] Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RUTA LEONARDO	10/11/2008	122827	26881
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Livorno	09/12/2008	21789	12414
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - PIAZZA MARIANELLO MARIANELLI 6

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/2008 al 01/12/2008	[REDACTED] Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RUTA LEONARDO	10/11/2008	122827	26881
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	09/12/2008	21789	12414
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - PIAZZA MARIANELLO MARIANELLI 6**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 20/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale** derivante da Fondo patrimoniale

Iscritto a Livorno il 20/04/2010

Reg. gen. 7565 - Reg. part. 4442

Quota: 1/1

Importo: € 0,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Trattasi di fondo patrimoniale trascritto presso la Conservatoria di Livorno il 20/10/2010, mediante atto ai rogiti Notaio Casarosa Sabrina del 2/4/2010 (REP. 20394/7957) contro l'esecutata.

- **Ipoteca** derivante da Ipoteca della riscossione
Iscritto a Livorno il 09/03/2018

Reg. gen. 3971 - Reg. part. 611

Quota: 1/1

Importo: € 73.406,48

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Ipoteca gravante sull'immobile identificato al catasto fabbricati nel foglio 24, particella 795, sub.191.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Livorno il 27/04/2021

Reg. gen. 7223 - Reg. part. 4995

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - PIAZZA MARIANELLO MARIANELLI 6

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 20/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale** derivante da Fondo patrimoniale

Iscritto a Livorno il 20/04/2010

Reg. gen. 7565 - Reg. part. 4442

Quota: 1/1

Importo: € 0,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Trattasi di fondo patrimoniale trascritto presso la Conservatoria di Livorno il 20/10/2010, mediante atto ai rogiti Notaio Casarosa Sabrina del 2/4/2010 (REP. 20394/7957) contro l'esecutata.

- **Ipoteca** derivante da Ipoteca della riscossione

Iscritto a Livorno il 09/03/2018

Reg. gen. 3971 - Reg. part. 611

Quota: 1/1

Importo: € 73.406,48

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Ipoteca gravante sull'immobile identificato al catasto fabbricati nel foglio 24, particella 795, sub.191.

Trascrizioni

• **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Livorno il 27/04/2021

Reg. gen. 7223 - Reg. part. 4995

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - PIAZZA MARIANELLO MARIANELLI 6

Il bene ricade nel lotto n.2 del Piano di Recupero (comparto n.9 di Ponte a Egola - D.C.C. n.2 del 27/01/2004).
Zona di P.R.G. - comparto edificatorio Piano di Recupero.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - PIAZZA MARIANELLO MARIANELLI 6

Il bene ricade nel lotto n.2 del Piano di Recupero (comparto n.9 di Ponte a Egola - D.C.C. n.2 del 27/01/2004).
Zona di P.R.G. - comparto edificatorio Piano di Recupero.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - PIAZZA MARIANELLO MARIANELLI 6

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.
L'immobile risulta agibile.

Il bene risulta legittimato dalla seconda Variante (del 17/10/2007) alla Concessione Edilizia n.2004/66 del 16/09/2004.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato dei luoghi non corrisponde all'ultima autorizzazione rilasciata. Internamente si riscontrano lievi difformità architettoniche. Tali difformità al fine della loro regolarizzazione necessitano dello strumento edilizio dell'Accertamento di Conformità di Sanatoria ai sensi della L.R.t. n. 65/2014.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - PIAZZA MARIANELLO MARIANELLI 6

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il bene risulta legittimato dalla seconda Variante (del 17/10/2007) alla Concessione Edilizia n.2004/66 del 16/09/2004.

Relativamente al piano interrato è stata presentata Attestazione di Conformità in Sanatoria prot. 2007/40/PE del 15/10/2007.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le pratiche edilizie in atti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - PIAZZA MARIANELLO MARIANELLI 6**

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

E' stata inoltrata richiesta all'amministratore del condominio per avere informazioni su eventuali sospesi economici.

Al momento non siamo a conoscenza di sospesi economici.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - PIAZZA MARIANELLO MARIANELLI 6

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

E' stata inoltrata richiesta all'amministratore del condominio per avere informazioni su eventuali sospesi economici.

Al momento non siamo a conoscenza di sospesi economici.

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

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

• **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Piazza Marianello Marianelli 6

Trattasi di unità immobiliare ad uso civile abitazione, posto al piano terra, facente parte di maggior fabbricato condominiale articolato su quattro piani fuori-terra oltre ad un piano interrato adibito ad autorimesse. Il bene è identificato catastalmente nel foglio 24, part. 795, sub.191. Si accede all'appartamento da vano scala condominiale e da resede esclusivo. Internamente è articolato da zona giorno comprensiva di cottura-pranzo-soggiorno, disimpegno notte, due camere, bagno e ripostiglio oltre a resede esclusivo su tre lati. Fa parte del resede esclusivo piccola porzione di terreno (area urbana di mq 5) identificata catastalmente nel foglio 24, part. 106, sub.5. A comune con gli altri appartamenti che hanno accesso dal civico 6 della scala "a" del fabbricato "D", vi è il resede ubicato sul fronte principale, il vano scala e l'ascensore interno di collegamento dal piano interrato al piano terzo. L'accesso pedonale al piano terreno di tutto il complesso immobiliare avviene da via Diaz, da via Buozzi e da via Gramsci.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 795, Sub. 191, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 144.092,00

Il valore unitario è stato ricavato dai dati del secondo semestre 2022, relativo alla Banca dati quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, relativo al Comune di San Miniato, zona suburbana (Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La scala, Ponte a Elsa, Cigoli) - Tipologia abitazione civile a destinazione residenziale. Nel caso in oggetto, è stato calcolato il valore massimo ridotto del 10% per possibili vizi occulti, da cui il prezzo unitario risulta pari a 1.350,00 euro/mq. Al valore stimato, occorre detrarre inoltre gli oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica, catastale e relative prestazioni professionali stimati in circa 3.000,00 euro, ovvero circa il 2,0% del valore di mercato calcolato, da cui il valore unitario relativo all'appartamento risulta pari a 1323,00 euro/mq, arrotondato a 1.300,00 euro/mq.

• **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Piazza Marianello Marianelli 6

Trattasi di unità immobiliare ad uso autorimessa posto al piano interrato. Catastralmente è identificato nel foglio 24, part. 795, sub.34. L'accesso al garage avviene da via Gramsci e l'uscita su via Buozzi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 795, Sub. 34, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 14.880,00

Il valore unitario è stato ricavato dai dati del secondo semestre 2022, relativo alla Banca dati quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, relativo al Comune di San Miniato, zona suburbana (Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La scala, Ponte a Elsa, Cigoli) - Tipologia abitazione civile a destinazione residenziale. Nel caso in oggetto, è stato calcolato il valore massimo ridotto de 10% per possibili vizi occulti, da cui il prezzo unitario risulta pari a 621,00 euro/mq arrotondato a 620 euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Miniato (PI) - Piazza Marianello Marianelli 6	110,84 mq	1.300,00 €/mq	€ 144.092,00	100,00%	€ 144.092,00
Bene N° 2 - Garage San Miniato (PI) - Piazza Marianello Marianelli 6	24,00 mq	620,00 €/mq	€ 14.880,00	100,00%	€ 14.880,00
Valore di stima:					€ 158.972,00

La stima complessiva del Lotto (Beni 1 e 2) risulta quindi pari a **€ 158.972,00**.

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

Pisa, li 07/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Tomei Tommaso

15 di 18