

# TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Zucchelli Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 95/2025 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 95/2025 del R.G.E.....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19



In data 02/09/2025, il sottoscritto Ing. Zucchelli Barbara, con studio in Via Toscana n.28 - 56025 - Pontedera (PI), email barbara.zucchelli@ordineingegneripisa.it, Tel. 0587/694774, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via Arginale Ovest n.63, località Alberaccio

## DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di maggior fabbricato ad uso residenziale, oltre locale di sgombero esclusivo e vano scala e soffitta a comune con altra unità immobiliare.

L'immobile fa parte di un maggior fabbricato di antica costruzione posto in località Alberaccio nel comune di San Miniato (PI) ed è accessibile dalla via Arginale Ovest attraverso aree demaniali ed aree e passi catastalmente censiti nelle categorie a partita speciale ("partita 2"), nonché attraverso un vano scala a comune con altra unità immobiliare.

La porta d'ingresso all'appartamento, posta sul pianerottolo del primo piano del vano scala comune, immette direttamente in un locale attualmente adibito a cucina (di superficie utile pari a 15,5 mq circa) direttamente connesso ad una prima stanza di superficie utile pari a circa 14 mq e ad una seconda stanza di superficie utile pari a circa 12,4 mq; quest'ultimo locale dà accesso ad un bagno (di superficie utile pari a circa 3,7 mq). L'appartamento è corredato da un locale di sgombero (di superficie utile pari a circa 14,9 mq) avente accesso dal pianerottolo del vano scala comune posto al piano ammezzato, attraverso discesa di una piccola rampa composta da quattro gradini ubicati all'interno del locale.

L'immobile è inoltre completato da una soffitta (comune ad altra unità immobiliare confinante) alla quale si accede attraverso botola ad anta apribile dotata di scala retrattile, collocata in corrispondenza del pianerottolo del piano primo antistante l'ingresso all'appartamento; tale soffitta, che risulta planimetricamente sovrapposta allo sviluppo del vano scala comune al piano primo, ha una superficie utile di circa 12 mq ed ha un'altezza variabile da 2,10 m (nella parte più alta) a poche decine di centimetri (nella parte più bassa).

Per maggiore comprensione di quanto descritto si rimanda alla planimetria dello stato rilevato dei beni riprodotta in Allegato n.1, nonché alla documentazione fotografica riprodotta in Allegato n.2, redatti sulla base del rilievo metrico e fotografico eseguiti in occasione del sopralluogo ai beni effettuato dalla scrivente in data 16/10/2025.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 16/10/2025.

Custode delle chiavi: Istituto delle Vendite Giudiziarie

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via Arginale Ovest n.63, località Alberaccio

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si produce la certificazione notarile in Allegato n.3.

TITOLARITÀ

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con vano scale comune e con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al piano primo, con vano scale a comune e con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al piano ammezzato, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,38 mq	55,33 mq	1	55,33 mq	2,83 m	1
Locale di sgombero	14,90 mq	18,90 mq	0,70	13,23 mq	2,12 m	0
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>68,56 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>5,00</b>	<b>%</b>	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

E' stata considerata un'incidenza condominiale del 5% per tenere conto della presenza di un sottotetto a comune con altra unità immobiliare, nonché dell'ingresso e del vano scala a comune.  
L'altezza indicata per i locali di abitazione è quella minima riscontrata all'interno dei vani principali. Per le altezze specifiche dei vari locali si rimanda alla planimetria dello stato rilevato riprodotta in Allegato n.1.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1994 al 05/07/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 50, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3.5 Rendita € 146,60 Piano 0-1
Dal 05/07/1994 al 26/07/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 50, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3.5 Rendita € 146,60 Piano 0-1
Dal 26/07/2003 al 29/06/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 50, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 146,60 Piano 0-1
Dal 29/06/2007 al 01/04/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 50, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 146,60 Piano 0-1
Dal 01/04/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 50, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 146,60 Piano 0-1
Dal 09/11/2015 al 21/10/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 50, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 58 mq Rendita € 146,60 Piano 0-1



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	50	2		A4	1	3,5	58 mq	146,6 €	0-1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sulla scorta del rilievo metrico effettuato in data 16/10/2025 sono state riscontrate le seguenti difformità tra lo stato effettivo dell'immobile e la planimetria catastale in atti:

- 1) il locale bagno ha una diversa conformazione ed estensione rispetto alla rappresentazione planimetrica;
- 2) la porta di accesso al bagno ha una lieve diversa posizione rispetto alla planimetria catastale;
- 3) la finestra del locale posto a est ha larghezza minore rispetto alla rappresentazione della planimetria catastale;
- 4) la finestra del locale cucina posta sulla parete est della stessa ha collocazione e dimensioni diverse rispetto allo stato rappresentato nella planimetria catastale;
- 5) l'altezza interpiano indicata nella planimetria catastale in atti è unica per tutti i locali e pari a 296 cm, mentre di fatto sono presenti altezze interne differenziate nei vari locali;
- 6) nel locale di sgombero posto al piano ammezzato di fatto è presente una rampa di scale con 4 gradini posta in prossimità della porta di accesso al locale, mentre nella planimetria catastale sono rappresentati soltanto 2 gradini e con larghezza ridotta;
- 7) l'altezza interna del locale di sgombero (212 cm) posto al piano ammezzato è maggiore di quella riportata sulla planimetria catastale;
- 8) nella planimetria catastale del locale di sgombero sono rappresentate due nicchie sulle pareti nord ed ovest di fatto non presenti sul posto;
- 9) l'apertura di accesso al locale di sgombero posto al piano ammezzato è di fatto più stretta di come rappresentata sulla planimetria catastale.

Oltre a questo si ravvisano anche difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto delle parti comuni, in particolare:

- 1) al piano terra nell'ingresso a comune non è presente l'apertura di accesso all'unità immobiliare posta sul lato nord;
- 2) la botola di accesso al locale sottotetto comune accessibile dal pianerottolo del vano scale posto al piano primo risulta avere una diversa collocazione rispetto alla rappresentazione planimetrica;
- 3) con riferimento al locale sottotetto comune, nella planimetria catastale è rappresentato un abbaino che di fatto consiste in un lucernario con posizione e dimensioni planimetriche lievemente diverse;
- 4) con riferimento al locale sottotetto comune, la botola di accesso al locale risulta avere una diversa collocazione rispetto alla rappresentazione della planimetria catastale;
- 5) con riferimento al locale sottotetto comune, di fatto è presente un'apertura sulla parete ovest del locale (non rappresentata sulla planimetria catastale) che consente di accedere al sottotetto posto superiormente all'unità immobiliare confinante al piano primo con l'appartamento oggetto di perizia;
- 6) con riferimento al locale sottotetto comune, l'altezza rilevata nella zona più alta del locale (210 cm) è molto superiore rispetto a quella indicata sulla planimetria catastale (180 cm), mentre non è stato possibile verificare



l'altezza nella zona minore per la presenza di materiale ingombrante.

Ulteriormente si precisa che, con riferimento all'elaborato planimetrico più recente in atti del 04/11/2003, è rappresentato un sottotetto esclusivo di pertinenza dell'appartamento oggetto di analisi e soprastante allo stesso, avente accesso dal locale sottotetto comune sovrastante il vano scale tramite apertura collocata sulla parete nord di tale locale; di fatto tuttavia si rileva come sul posto non sia presente la detta apertura di accesso e si evidenzia inoltre che dall'atto di provenienza del bene non si rileva la presenza di un sottotetto esclusivo a servizio dell'appartamento, per cui si ritiene che l'elaborato planimetrico non rispecchi lo stato effettivo né quello di diritto.

Per maggiore comprensione di quanto sopra descritto si riproducono la planimetria catastale in atti (Allegato n.5), la visura storica catastale (Allegato n.6), l'elenco subalterni (Allegato n.7), l'elaborato planimetrico (Allegato n.8) e la planimetria dello stato rilevato (Allegato n.1) con evidenziate le difformità riscontrate tra l'immobile e la planimetria catastale.

In riferimento alle difformità riscontrate è necessario presentare un aggiornamento della planimetria catastale e dell'elaborato planimetrico mediante presentazione di pratica di aggiornamento DOCCA, per la quale si stima un costo forfettario di circa € 600,00 comprensivi delle spese tecniche e dei diritti da versare all'Agenzia del Territorio.

Si evidenzia che, come meglio specificato al paragrafo Regolarità Edilizia, per l'immobile in esame non sono state rinvenute negli archivi del comune di San Miniato pratiche edilizie inerenti, per cui si ritiene che per i beni periziati la conformità edilizia vada verificata con raffronto tra lo stato rilevato e la planimetria catastale d'impianto. Nel caso in esame è stato pertanto fatto accesso presso gli archivi catastali per rinvenire la suddetta planimetria, che si produce in Allegato n.13. Poiché l'immobile risulta difforme anche rispetto alla suddetta planimetria, si ritiene che l'aggiornamento della planimetria catastale necessario debba essere eseguito a seguito della presentazione di una pratica edilizia di sanatoria e per tale motivo non si procede con l'aggiornamento d'ufficio della planimetria catastale in atti.

## PRECISAZIONI

Sull'atto di provenienza del bene è riportato che congiuntamente alla piena proprietà dei beni periziati viene riservato anche il "diritto di falciare l'erba su un piccolo appezzamento di terreno limitrofo di proprietà demaniale di circa 140 mq" rappresentato al foglio di mappa 12 particella 47.

In merito a quanto sopra si evidenzia che, come visibile dalla visura storica della particella 47 citata (Allegato n.9), la stessa risultava soppressa dal 1998 (quindi antecedentemente all'atto di provenienza che risale al 29/06/2007) a seguito di frazionamento n.1374.9/1998 del 01/06/1998, con il quale sono state generate le due aree identificate al NCT di San Miniato F.12 Part.285 e 286, la cui superficie totale è appunto 140 mq (si vedano visure storiche delle due particelle in Allegato n.10). Le due aree risultano censite nella categoria a partita speciale 2 (accessori comuni a enti rurali).

Di fatto le due aree compongono un appezzamento di terreno di forma pressoché rettangolare collocate nella gola del fiume Arno, recintato in parte con rete a maglia sciolta, verosimilmente un tempo adibito ad orto e adesso in stato di abbandono e pervaso da vegetazione spontanea. Si produce la documentazione fotografica inerente l'appezzamento di terreno citato in Allegato n.11).

## STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero e abbandonato da vecchia data (i vicini confinanti hanno riferito probabilmente dall'anno 2014 circa).

Si specifica che l'accesso al bene è stato eseguito con l'ausilio del custode giudiziario e l'ingresso all'appartamento è stato consentito con la sostituzione da parte del fabbro della serratura del portoncino blindato di accesso, il quale pertanto ha adesso perso la sua funzionalità, che dovrà essere ripristinata.

Lo stato conservativo delle parti private dell'immobile risulta normale. Alla data del sopralluogo erano presenti nell'immobile arredi e oggetti in disordine, ma non sono stati rilevati particolari segni di degrado degli elementi edilizi, fatta eccezione per la presenza di muffa su porzione del soffitto del servizio igienico verosimilmente dovuta a condensa superficiale per insufficiente isolamento termico di tale elemento edilizio facente parte dell'involucro disperdente. Per quanto concerne le parti comuni, nel sottotetto alla data del sopralluogo erano presenti materiali ingombranti ma le condizioni di manutenzione sono apparse sufficienti, così come le condizioni interne del vano scala sono apparse buone, con la sola eccezione di presenza, nella parte bassa delle pareti del piano terra, di porzioni di intonaco "sfarinato" verosimilmente a causa di umidità di risalita capillare. Per maggiore comprensione di quanto descritto si rimanda alla documentazione fotografica (Allegato n.2).

## PARTI COMUNI

Sono comuni tutte le parti che per legge, uso e consuetudine sono ritenute comuni e condominiali, anche ai sensi dell'art. 1117 del codice civile; in particolare sono comuni la soffitta a comune con l'altra unità immobiliare confinante, l'ingresso ed il vano scala condominiali, il tutto come riportato sull'atto di provenienza del bene a cui si rimanda (Allegato n.4).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto di provenienza del bene non si rileva la presenza di servitù, censi livelli ed usi civici espressi.

Si riporta l'estratto dell'atto in relazione a quanto sopra asserito:

"Patti:

1) I beni che sopra vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, diritti e ragioni inerenti, nulla escluso od eccettuato, in particolare col diritto di falciare l'erba su un piccolo appezzamento di terreno limitrofo di proprietà demaniale di circa mq. 140 (centoquaranta) rappresentata al foglio di mappa 12, particella 47.

2) La parte venditrice dichiara e garantisce che i beni oggetto di questo atto sono di sua assoluta ed esclusiva proprietà, liberi da censi, livelli, ipoteche, trascrizioni ostative, privilegi fiscali, vincoli ed oneri che ne potessero diminuire il pregio o la disponibilità ad eccezione di:

- una iscrizione ipotecaria a favore della Banca di Credito Cooperativo di Cambiano con sede in Castelfiorentino nascente con atto rogato dal Notaio Ruta di Fucecchio in data 26.07.2003 repertorio 101.464/17.077, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Livorno in data 11.08.2003 al n.ro 3.502 per complessivi Euro 140.000,00 di cui Euro 70.000,00 di capitale, che la parte venditrice si obbliga di radiare a propria cura e spese entro e non oltre il 30 Settembre 2007."

Si evidenzia che nel locale sottotetto comune, alla data del sopralluogo effettuato (16/10/2025), risultava presente uno scaldacqua a gas verosimilmente posto a servizio dell'appartamento periziato; tale aspetto configura pertanto di fatto l'esercizio di una servitù di passaggio impiantistico a favore dell'immobile gravante su porzioni condominiali, della quale non vi è tuttavia traccia esplicita sull'atto di provenienza.

Per completezza si rimanda comunque all'atto di provenienza dei beni (Allegato n.4).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fanno parte i beni periziati è di antica costruzione, si eleva su due piani fuori terra oltre a sottotetto ed ha struttura in muratura portante di mattoni pieni di laterizio, con solaio di calpestio del piano primo avente struttura a travi e travicelli in legno e mezzane, solaio di calpestio del piano sottotetto con struttura non nota (risulta comunque intonacato all'intradosso) e copertura a padiglione con struttura in legno e manto in tegole di laterizio. Il solaio di calpestio del sottotetto è dotato di soletta in calcestruzzo all'estradosso e risulta pertanto calpestabile. Le pareti sono intonacate sia internamente che esternamente. All'interno dell'appartamento sono presenti pavimenti in ceramica, il locale cucina presenta rivestimenti in mosaico ceramico su tutte le pareti perimetrali. L'impianto elettrico è in traccia nelle pareti, mentre per quanto riguarda l'impianto termico sono presenti radiatori nei vari ambienti (anche nel locale di sgombero posto al piano ammezzato) ma non è stato rinvenuto il generatore di calore. Nel sottotetto comune è stata rilevata la presenza di uno scaldacqua a gas con capacità 77 l e potenza 4,4 kW, la cui posizione sembra suggerire che sia posto a servizio dell'appartamento periziato. A causa dell'assenza dell'esecutato non è stato possibile reperire maggiori informazioni sulla presenza e collocazione del generatore di calore. Infine si rileva la presenza di impianti idrosanitari all'interno del locale di sgombero, quali un pilozzo, una doccia e un impianto di triturazione dei reflui di scarico (tipo "Sanitrit") predisposto anche per eventuale allaccio di un wc. L'ingresso condominiale ha un soffitto in travi e travicelli in legno con mezzane in cotto, i pavimenti sono in ceramica, mentre i gradini della scala condominiale sono in pietra naturale. I contatori dell'energia elettrica sono collocati sul pianerottolo del vano scale posto al piano ammezzato.

Per maggiore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (Allegato n.2).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo (16/10/2025) l'immobile era libero ed appariva non occupato da tempo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/2003 al 29/06/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ruta Leonardo	26/07/2003	101463	17076
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Livorno	11/08/2003	14742	8323
Dal 29/06/2007	**** Omissis ****	<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Atto di compravendita</b>			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Donnini Giovanni Francesco Maria	29/06/2007	27170	4061
<b>Trascrizione</b>			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Livorno	11/07/2007	15729	7757
<b>Registrazione</b>			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si produce in Allegato n.4 l'atto di provenienza del bene.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 28/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo  
Iscritto a Livorno il 11/07/2007  
Reg. gen. 15730 - Reg. part. 4883  
Quota: 1/1  
Importo: € 162.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 108.000,00  
Rogante: Donnini Giovanni Francesco Maria  
Data: 29/07/2007  
N° repertorio: 27171  
N° raccolta: 4062  
Note: In data 16/06/2010 ai nn 11652/2104 è riportata annotazione ad iscrizione per surrogazione totale.

#### Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Livorno il 28/07/2025

Reg. gen. 13584 - Reg. part. 9597

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Oneri di cancellazione a carico della procedura.

Per maggiori dettagli si rimanda alla Certificazione Notarile (Allegato n.3).

### **NORMATIVA URBANISTICA**

In base allo strumento urbanistico comunale vigente (variante n.3 al Secondo Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione consiliare n. 60 del 7 agosto 2015), il fabbricato di cui fanno parte i beni periziati ricade all'esterno del centro abitato in area "a prevalente funzione agricola" esterna alle UTOE ed in particolare nell'ambito del territorio rurale, in area fluviale "Ef". Gli interventi attuabili sugli immobili ricadenti in tale area sono normati dagli articoli 11, 14 e 15 del Capo I delle Norme Tecniche di Attuazione del detto Regolamento Urbanistico.

Oltre a quanto riportato si precisa che l'immobile ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c del DLgs 42/2004 e s.m.i. per la vicinanza ai fiumi (ricade entro la fascia dei 150 m dall'argine del fiume Arno) ed è pertanto soggetto al rispetto della normativa inerente il suddetto vincolo.

L'Allegato n.12 riporta un estratto del Regolamento Urbanistico in relazione al quadro progettuale, un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione di interesse ed un estratto della carta inerente i vincoli presenti.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

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

Il fabbricato di cui fanno parte i beni periziati è antecedente al 1967, inoltre, analizzando la fototeca della Regione Toscana, il fabbricato appare presente al 1954, quindi in precedenza al primo piano regolatore del comune di San Miniato. Si osserva altresì che presso gli archivi comunali non sono state reperite pratiche edilizie o condoni inerenti i beni periziati effettuando la ricerca ai nominativi risultanti dalle visure storiche catastali. Stante quanto sopra è lecito pensare che non esistano autorizzazioni edilizie inerenti la costruzione dei beni periziati (ante '67 e preesistenti ai primi strumenti urbanistici comunali) e la conformità del bene viene pertanto valutata con riferimento alla planimetria catastale d'impianto. La scrivente ha pertanto effettuato accesso agli atti presso l'Agenzia del Territorio di Pisa per reperire la suddetta planimetria, che risale al 1940 e che si produce in Allegato n.13. Si produce inoltre in Allegato n.14 la foto aerea estratta dalla fototeca



**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Dal raffronto tra la planimetria catastale d'impianto e lo stato effettivo riscontrato emergono le seguenti difformità:

- 1) nella vecchia planimetria il locale bagno è rappresentato completamente in aggetto rispetto al prospetto nord e il locale confinante con il bagno posto sul lato est dell'immobile ha forma rettangolare, mentre di fatto il bagno risulta in parte in aggetto rispetto al prospetto nord e in parte entro la sagoma rettangolare che ricomprende anche il ridetto locale posto sul lato est (cosicché quest'ultimo ha una forma planimetrica "ad elle"); inoltre sulla planimetria nel bagno non è raffigurata la nicchia effettivamente presente sulla parete est dello stesso locale;
- 2) la finestra effettivamente presente nel locale posto sul lato est dell'immobile adiacente al bagno non è raffigurata nella planimetria; si evidenzia che la posizione effettiva di detta finestra attesta sulla porzione della parete in cui nella planimetria è raffigurato attestarsi il bagno posto in aggetto al prospetto nord;
- 3) la finestra del locale cucina posta sulla parete est della stessa ha collocazione e dimensioni diverse rispetto allo stato rappresentato nella planimetria;
- 4) la posizione dell'apertura che mette in comunicazione il locale posto sul lato ovest dell'immobile con la cucina in planimetria risulta spostata verso est rispetto allo stato di fatto;
- 5) le altezze interpiano indicate nella planimetria (400 cm nei due locali che si affacciano a nord e 425 cm nella cucina) sono diverse da quelle effettive, che sono differenziate nei vari locali come indicato nell'elaborato grafico di cui all'Allegato n.1;
- 6) nella parete divisoria posta tra i due locali che attestano il lato nord dell'appartamento sono di fatto presenti porzioni di contropareti dello spessore di circa 3 cm poste ai due lati del divisorio stesso e nella parte centrale soltanto in alto, mentre tali contropareti non sono rappresentate nella planimetria;
- 7) nel locale di sgombero posto al piano ammezzato di fatto è presente una rampa di scale con 4 gradini collocata in prossimità della porta di accesso al locale, mentre nella planimetria non sono rappresentati gradini;
- 8) l'apertura di accesso al locale di sgombero posto al piano ammezzato nella planimetria è rappresentata più ampia di quella effettivamente presente;
- 9) l'altezza interna del locale di sgombero (212 cm) posto al piano ammezzato è inferiore a quella riportata sulla planimetria (230 cm);
- 10) nella planimetria del locale di sgombero non è rappresentata la nicchia sulla parete est di fatto presente sul posto.

Infine, in relazione alle parti comuni, sulla planimetria di impianto è rappresentato il solo vano scale comune al piano primo e in tale ambiente non risultano rappresentati né la finestra posta sulla parete che attesta il lato est, né la porta d'ingresso all'unità immobiliare confinante con l'appartamento periziato.

Sempre in merito alla regolarità edilizia preme precisare che sulla planimetria dello stato rilevato riprodotta in Allegato n.1, la scrivente ha riportato anche le quote rilevate delle aperture presenti nelle parti private, in modo che l'acquirente possa essere a conoscenza delle superfici aeroilluminanti dei locali; in proposito a detto aspetto si rileva che i locali non rispettano il requisito del rapporto aeroilluminante superiore all'ottavo di superficie utile dei locali (come richiesto per i requisiti igienico sanitari ai sensi del DM 05/07/1975) ma si ricorda che l'immobile risale a data ampiamente antecedente rispetto alla suddetta normativa e che non è nota la data di realizzazione (nei vari ambienti) degli interventi eseguiti in difformità dalla planimetria catastale d'impianto.

Per maggiore comprensione di quanto sopra descritto si rimanda alla comparazione tra la planimetria



d'impianto (Allegato n.13) e la planimetria dello stato rilevato (Allegato n.1) su cui sono evidenziate le difformità riscontrate tra lo stato effettivo e la planimetria catastale d'impianto nonché tra lo stato effettivo e la planimetria catastale.

Si precisa che il procedimento di regolarizzazione edilizia dei beni periziati, soprattutto nel caso in esame in cui non sono presenti pratiche edilizie in atti, comporterebbe un preliminare studio approfondito della eventuale documentazione disponibile inerente i beni (documentazione fotografica o altra documentazione attestante la data di esecuzione degli interventi abusivi o realizzati in modo difforme dalla planimetria d'impianto), nonché un confronto puntuale con l'ufficio tecnico comunale nonché con la soprintendenza (visto il vincolo paesaggistico gravante sui beni) volto all'esame delle singole difformità, al fine di determinare la specifica modalità di presentazione della pratica di sanatoria edilizia, il riferimento normativo da impiegare per tale scopo e l'importo delle eventuali sanzioni da corrispondere all'ente. Pertanto la stima dei costi regolarizzazione nell'ambito della presente perizia non può che essere sommaria e da avvallare con uno studio mirato che gli interessati all'acquisto del bene possono eventualmente effettuare preliminarmente alla partecipazione alla vendita mediante un tecnico di propria fiducia.

Premesso quanto sopra, per la regolarizzazione delle difformità riscontrate e descritte si ipotizza che debba essere presentata una pratica di sanatoria (con anche eventuale accertamento della compatibilità paesaggistica) con sostenimento di costi stimabili in circa € 8.500,00, comprensivi delle spese tecniche, delle sanzioni e dei diritti da corrispondere all'Ente.

Per maggiore comprensione di quanto sopra descritto si rimanda alla planimetria dello stato rilevato (Allegato n.1) dove sono evidenziate le difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale d'impianto (Allegato n.13).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dall'atto di provenienza non si rileva la presenza espressa di vincoli di natura condominiale sui beni periziati.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di un'unica unità immobiliare catastale, per cui è stato formato un lotto unico costituito da un unico bene.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via Arginale Ovest n.63, località Alberaccio. Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di maggior fabbricato ad uso residenziale, oltre locale di sgombero esclusivo e vano scala e soffitta a comune con altra unità immobiliare. L'immobile fa parte di un maggior fabbricato di antica costruzione posto in località Alberaccio nel comune di San Miniato (PI) ed è accessibile dalla via Arginale Ovest attraverso aree demaniali ed aree e passi catastalmente censiti nelle categorie a partita speciale ("partita 2"), nonché attraverso un vano scala a comune con altra unità immobiliare. La porta d'ingresso all'appartamento, posta sul pianerottolo del primo piano del vano scala comune, immette direttamente in un locale attualmente adibito a cucina (di superficie utile pari a 15,5 mq circa) direttamente connesso ad una prima stanza di superficie utile

pari a circa 14 mq e ad una seconda stanza di superficie utile pari a circa 12,4 mq; quest'ultimo locale dà accesso ad un bagno (di superficie utile pari a circa 3,7 mq). L'appartamento è corredato da un locale di sgombero (di superficie utile pari a circa 14,9 mq) avente accesso dal pianerottolo del vano scala comune posto al piano ammezzato, attraverso discesa di una piccola rampa composta da quattro gradini ubicati all'interno del locale. L'immobile è inoltre completato da una soffitta (comune ad altra un'unità immobiliare confinante) alla quale si accede attraverso botola ad anta apribile dotata di scala retrattile, collocata in corrispondenza del pianerottolo del piano primo antistante l'ingresso all'appartamento; tale soffitta, che risulta planimetricamente sovrapposta allo sviluppo del vano scale comune al piano primo, ha una superficie utile di circa 12 mq ed ha un'altezza variabile da 2,10 m (nella parte più alta) a poche decine di centimetri (nella parte più bassa). Per maggiore comprensione di quanto descritto si rimanda alla planimetria dello stato rilevato dei beni riprodotta in Allegato n.1, nonché alla documentazione fotografica riprodotta in Allegato n.2, redatti sulla base del rilievo metrico e fotografico eseguiti in occasione del sopralluogo ai beni effettuato dalla scrivente in data 16/10/2025. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 12, Part. 50, Sub. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 68.000,00

I beni vengono stimati nello stato di fatto in cui attualmente si trovano con il metodo di stima sintetico-comparativo, mediante l'acquisizione dei dati tecnici rilevati durante il sopralluogo ed in considerazione degli attuali valori di mercato della zona in cui sono ubicati gli immobili. Quindi il valore finale discende da un'analisi comparativa di beni analoghi presenti sul mercato immobiliare locale, in particolare da una media tra varie pubblicazioni di annunci di vendita presso agenzie immobiliari della medesima zona di beni analoghi a quelli in oggetto, tenendo conto anche delle indicazioni degli osservatori immobiliari come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Naturalmente il valore così determinato tiene conto delle varie caratteristiche del bene (sia intrinseche che estrinseche), oltre che di fattori che possono determinare un incremento o un deprezzamento del bene, come la posizione, la panoramicità, la vicinanza a servizi, la condizione manutentiva del bene, lo stato di occupazione e la presenza di particolari vincoli di natura varia. Si procede comunque con una stima a corpo e non a misura: le operazioni di calcolo hanno significato puramente indicativo, poiché il valore finale è mutato da considerazioni complesse e compensative di tutte le osservazioni rilevate. Per quanto riguarda il calcolo delle superfici lorde dell'immobile, questo avviene sulla base del rilievo metrico eseguito durante il sopralluogo. La consistenza del bene è espressa sulla base della superficie commerciale, pari alla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali. Le superfici dei locali sono misurate al lordo delle murature interne ed esterne computate per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25. La superficie commerciale è determinata adottando i criteri dell'estimo, secondo un procedimento di omogeneizzazione con opportuni coefficienti di ragguaglio che sono stati evidenziati nella tabella per la determinazione della consistenza del bene riportata in precedenza. Infine la superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (così come previsto dal D.P.R. n.138/98) per la determinazione della superficie convenzionale finale. Premesso ciò, di seguito si riportano in breve i fattori presi in considerazione nel calcolo del valore unitario (€/mq) da applicare alla superficie convenzionale per la determinazione del valore di stima del bene; per brevità si riportano soltanto i fattori che comportano un deprezzamento o un incremento del valore del bene e non quelli che conducono al mantenimento del prezzo medio ricorrente: prezzo medio ricorrente (€/mq) per la tipologia e ubicazione del bene esaminato per immobili in buone condizioni (non nuovi ma in buono stato manutentivo, in San Miniato, zona suburbana tipo San Donato, Cigoli ecc., abitazioni civili-di tipo economico, codice di zona per riferimento valori OMI: E2): 1.300,00 €/mq; fattore di zona (deprezzamento del 5% per la presenza in prossimità dell'immobile, sul lato nord dello stesso, di un elettrodotto aereo ad alta tensione): -5%; fattore di apprezzamento in considerazione del fatto che congiuntamente alla vendita del bene viene trasferito il diritto di falciare l'erba (e verosimilmente poter coltivare ad orto) sulle particelle 285 e 286 del foglio 12; fattore positivo di incidenza della superficie

(per superficie compresa tra 60 mq e 80 mq): +10%; fattore di particolarità negativo (per la presenza del vincolo paesaggistico sull'immobile): -2%; fattore di particolarità negativo (per la mediocre distribuzione degli spazi interni dovuta al fatto che il bagno è accessibile solo dalla stanza posta sul lato est, nonché alla mancanza di un disimpegno antistante le camere):-8%; fattore di ristrutturazione (necessità di manutenzione straordinaria interna con rifacimento del bagno, integrazione dell'impianto termico, ripulitura e ritinteggiatura interna, oltre a rifacimento della facciata condominiale): - 10%. Con l'applicazione dei fattori correttivi sopra riportati, il valore unitario di 1.300,00 €/mq viene ridotto ad € 1.170,00 €/mq. Il prodotto del valore unitario per la superficie convenzionale finale fornisce un valore complessivo del bene pari a € 84.228,30. Da tale valore devono essere detratti i costi stimati in via sommaria per la regolarizzazione edilizia e catastale del bene dovuti alle difformità segnalate ai paragrafi "Dati catastali" e "Regolarità Edilizia" (stimati a corpo complessivamente in € 9.100,00). Pertanto in conclusione il valore di mercato stimato per l'intero della piena proprietà del bene ammonta ad € 75.128,30. Considerando infine la tipologia di vendita (a mezzo di asta), si ritiene necessario effettuare un deprezzamento del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per cui si avrà un valore finale abbattuto a € 67.615,47, approssimabile per eccesso ad € 68.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Miniato (PI) - via Arginale Ovest n.63, località Alberaccio	71,99 mq	1.170,00 €/mq	€ 84.228,30		
				Valore di stima:	€ 68.000,00

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

Pontedera, li 30/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Zucchelli Barbara

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria dello stato effettivo rilevato in fase di sopralluogo (Aggiornamento al 16/10/2025)

- ✓ N° 2 Foto - Rilievo fotografico dei beni eseguito in fase di sopralluogo (Aggiornamento al 16/10/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Certificazione notarile (Aggiornamento al 28/07/2025)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Atto di provenienza del bene, Notaio Donnini Giovanni rep.77.170 (Aggiornamento al 29/06/2007)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale in atti (Aggiornamento al 01/07/1994)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura storica catastale del bene (Aggiornamento al 21/10/2025)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Elenco subalterni (Aggiornamento al 26/09/2003)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 26/09/2003)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Visura storica catastale NCT F.12 Part.47 (Aggiornamento al 22/10/2025)
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Visure storiche catastali NCT F.12 Part.285 e 286 (Aggiornamento al 22/10/2025)
- ✓ N° 11 Foto - Documentazione fotografica appezzamenti di terreno con diritto a favore della proprietà del bene (Aggiornamento al 16/10/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Estratto di Regolamento Urbanistico e delle Norme Tecniche di Attuazione (Aggiornamento al 22/10/2025)
- ✓ N° 13 Planimetrie catastali - Planimetria catastale d'impianto (Aggiornamento al 30/04/1940)
- ✓ N° 14 Ortofoto - Estratto di ortofoto dalla fototeca della Regione Toscana (Aggiornamento al 14/07/1954)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via Arginale Ovest n.63, località Alberaccio Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di maggior fabbricato ad uso residenziale, oltre locale di sgombero esclusivo e vano scala e soffitta a comune con altra unità immobiliare. L'immobile fa parte di un maggior fabbricato di antica costruzione posto in località Alberaccio nel comune di San Miniato (PI) ed è accessibile dalla via Arginale Ovest attraverso aree demaniali ed aree e passi catastalmente censiti nelle categorie a partita speciale ("partita 2"), nonché attraverso un vano scala a comune con altra unità immobiliare. La porta d'ingresso all'appartamento, posta sul pianerottolo del primo piano del vano scala comune, immette direttamente in un locale attualmente adibito a cucina (di superficie utile pari a 15,5 mq circa) direttamente connesso ad una prima stanza di superficie utile pari a circa 14 mq e ad una seconda stanza di superficie utile pari a circa 12,4 mq; quest'ultimo locale dà accesso ad un bagno (di superficie utile pari a circa 3,7 mq). L'appartamento è corredato da un locale di sgombero (di superficie utile pari a circa 14,9 mq) avente accesso dal pianerottolo del vano scala comune posto al piano ammezzato, attraverso discesa di una piccola rampa composta da quattro gradini ubicati all'interno del locale. L'immobile è inoltre completato da una soffitta (comune ad altra un'unità immobiliare confinante) alla quale si accede attraverso botola ad anta apribile dotata di scala retrattile, collocata in corrispondenza del pianerottolo del piano primo antistante l'ingresso all'appartamento; tale soffitta, che risulta planimetricamente sovrapposta allo sviluppo del vano scale comune al piano primo, ha una superficie utile di circa 12 mq ed ha un'altezza variabile da 2,10 m (nella parte più alta) a poche decine di centimetri (nella parte più bassa). Per maggiore comprensione di quanto descritto si rimanda alla planimetria dello stato rilevato dei beni riprodotta in Allegato n.1, nonché alla documentazione fotografica riprodotta in Allegato n.2, redatti sulla base del rilievo metrico e fotografico eseguiti in occasione del sopralluogo ai beni effettuato dalla scrivente in data 16/10/2025. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 50, Sub. 2, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: In base allo strumento urbanistico comunale vigente (variante n.3 al Secondo Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione consiliare n. 60 del 7 agosto 2015), il fabbricato di cui fanno parte i beni periziati ricade all'esterno del centro abitato in area "a prevalente funzione agricola" esterna alle UTOE ed in particolare nell'ambito del territorio rurale, in area fluviale "Ef". Gli interventi attuabili sugli immobili ricadenti in tale area sono normati dagli articoli 11, 14 e 15 del Capo I delle Norme Tecniche di Attuazione del detto Regolamento Urbanistico. Oltre a quanto riportato si precisa che l'immobile ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c del DLgs 42/2004 e s.m.i. per la vicinanza ai fiumi (ricade entro la fascia dei 150 m dall'argine del fiume Arno) ed è pertanto soggetto al rispetto della normativa inerente il suddetto vincolo. L'Allegato n.12 riporta un estratto del Regolamento Urbanistico in relazione al quadro progettuale, un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione di interesse ed un estratto della carta inerente i vincoli presenti.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 95/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Miniato (PI) - via Arginale Ovest n.63, località Alberaccio		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 50, Sub. 2, Categoria A4	<b>Superficie</b>	71,99 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero e abbandonato da vecchia data (i vicini confinanti hanno riferito probabilmente dall'anno 2014 circa). Si specifica che l'accesso al bene è stato eseguito con l'ausilio del custode giudiziario e l'ingresso all'appartamento è stato consentito con la sostituzione da parte del fabbro della serratura del portoncino blindato di accesso, il quale pertanto ha adesso perso la sua funzionalità, che dovrà essere ripristinata. Lo stato conservativo delle parti private dell'immobile risulta normale. Alla data del sopralluogo erano presenti nell'immobile arredi e oggetti in disordine, ma non sono stati rilevati particolari segni di degrado degli elementi edilizi, fatta eccezione per la presenza di muffa su porzione del soffitto del servizio igienico verosimilmente dovuta a condensa superficiale per insufficiente isolamento termico di tale elemento edilizio facente parte dell'involucro disperdente. Per quanto concerne le parti comuni, nel sottotetto alla data del sopralluogo erano presenti materiali ingombranti ma le condizioni di manutenzione sono apparse sufficienti, così come le condizioni interne del vano scala sono apparse buone, con la sola eccezione di presenza, nella parte bassa delle pareti del piano terra, di porzioni di intonaco "sfarinato" verosimilmente a causa di umidità di risalita capillare. Per maggiore comprensione di quanto descritto si rimanda alla documentazione fotografica (Allegato n.2).</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di maggior fabbricato ad uso residenziale, oltre locale di sgombero esclusivo e vano scala e soffitta a comune con altra unità immobiliare. L'immobile fa parte di un maggior fabbricato di antica costruzione posto in località Alberaccio nel comune di San Miniato (PI) ed è accessibile dalla via Arginale Ovest attraverso aree demaniali ed aree e passi catastalmente censiti nelle categorie a partita speciale ("partita 2"), nonché attraverso un vano scala a comune con altra unità immobiliare. La porta d'ingresso all'appartamento, posta sul pianerottolo del primo piano del vano scala comune, immette direttamente in un locale attualmente adibito a cucina (di superficie utile pari a 15,5 mq circa) direttamente connesso ad una prima stanza di superficie utile pari a circa 14 mq e ad una seconda stanza di superficie utile pari a circa 12,4 mq; quest'ultimo locale dà accesso ad un bagno (di superficie utile pari a circa 3,7 mq). L'appartamento è corredato da un locale di sgombero (di superficie utile pari a circa 14,9 mq) avente accesso dal pianerottolo del vano scala comune posto al piano ammezzato, attraverso discesa di una piccola rampa composta da quattro gradini ubicati all'interno del locale. L'immobile è inoltre completato da una soffitta (comune ad altra un'unità immobiliare confinante) alla quale si accede attraverso botola ad anta apribile dotata di scala retrattile, collocata in corrispondenza del pianerottolo del piano primo antistante l'ingresso all'appartamento; tale soffitta, che risulta planimetricamente sovrapposta allo sviluppo del vano scale comune al piano primo, ha una superficie utile di circa 12 mq ed ha un'altezza variabile da 2,10 m (nella parte più alta) a poche decine di centimetri (nella parte più bassa). Per maggiore comprensione di quanto descritto si rimanda alla planimetria dello stato rilevato dei beni riprodotta in Allegato n.1, nonché alla documentazione fotografica riprodotta in Allegato n.2, redatti sulla base del rilievo metrico e fotografico eseguiti in occasione del sopralluogo ai beni effettuato dalla scrivente in data 16/10/2025.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo  
Iscritto a Livorno il 11/07/2007  
Reg. gen. 15730 - Reg. part. 4883  
Quota: 1/1  
Importo: € 162.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 108.000,00  
Rogante: Donnini Giovanni Francesco Maria  
Data: 29/07/2007  
N° repertorio: 27171  
N° raccolta: 4062  
Note: In data 16/06/2010 ai nn 11652/2104 è riportata annotazione ad iscrizione per surrogazione totale.

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**  
Trascritto a Livorno il 28/07/2025  
Reg. gen. 13584 - Reg. part. 9597  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

