



TRIBUNALE DI PISA



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lupi Umberto, nell'Esecuzione Immobiliare 26/2025 del R.G.E.

promossa da



SOMMARIO

Incarico.....	9
Premessa.....	9
Lotto 1.....	10
Descrizione.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via.....	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a San Miniato (PI) - via.....	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - via.....	11
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via.....	12
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - via.....	12
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - via.....	12
Bene N° 7 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via.....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via.....	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a San Miniato (PI) - via.....	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - via.....	13
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via.....	13
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - via.....	13
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - via.....	13
Bene N° 7 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via.....	13
Titolarità.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via.....	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a San Miniato (PI) - via.....	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - via.....	14
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via.....	14
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - via.....	14
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - via.....	15
Bene N° 7 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via.....	15
Confini.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via.....	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a San Miniato (PI) - via.....	16

Bene N° 3 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - via	16
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via	16
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - via	16
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - via	16
Bene N° 7 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via	16
Consistenza	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a San Miniato (PI) - via	17
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - via	17
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via	17
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - via	18
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - via	18
Bene N° 7 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via	18
Cronistoria Dati Catastali	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via	19
Bene N° 2 - Cantina ubicata a San Miniato (PI) - via	19
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - via	19
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via	19
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - via	20
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - via	20
Bene N° 7 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via	20
Dati Catastali	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via	22
Bene N° 2 - Cantina ubicata a San Miniato (PI) - via	23
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - via	23
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via	23
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - via	24
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - via	24
Bene N° 7 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via	25
Precisazioni	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via	26

Bene N° 2 - Cantina ubicata a San Miniato (PI) - via	26
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - via	26
Stato conservativo	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via	26
Bene N° 2 - Cantina ubicata a San Miniato (PI) - via	26
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - via	27
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via	27
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - via	27
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - via	27
Bene N° 7 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via	27
Parti Comuni	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via	27
Bene N° 2 - Cantina ubicata a San Miniato (PI) - via	27
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - via	27
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via	28
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - via	28
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - via	28
Caratteristiche costruttive prevalenti	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via	28
Bene N° 2 - Cantina ubicata a San Miniato (PI) - via	29
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - via	29
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via	29
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - via	29
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - via	29
Bene N° 7 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via	29
Stato di occupazione	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via	30
Bene N° 2 - Cantina ubicata a San Miniato (PI) - via	30
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - via	30
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via	30
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - via	30

Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - via	30
Bene N° 7 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via	31
Provenienze Ventennali	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via	31
Bene N° 2 - Cantina ubicata a San Miniato (PI) - via	32
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - via	32
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via	33
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - via	34
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - via	35
Bene N° 7 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via	35
Formalità pregiudizievoli	36
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via	36
Bene N° 2 - Cantina ubicata a San Miniato (PI) - via	37
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - via	38
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via	39
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - via	40
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - via	41
Bene N° 7 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via	42
Normativa urbanistica	43
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via	43
Bene N° 2 - Cantina ubicata a San Miniato (PI) - via	43
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - via	43
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via	43
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - via	43
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - via	44
Bene N° 7 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via	44
Regolarità edilizia	44
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via	44
Bene N° 2 - Cantina ubicata a San Miniato (PI) - via	44
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - via	45
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via	46

Vincoli od oneri condominiali.....	46
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via	46
Bene N° 2 - Cantina ubicata a San Miniato (PI) - via	46
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - via	46
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via	47
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - via	47
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - via	47
Lotto 2.....	48
Descrizione	49
Completezza documentazione ex art. 567.....	49
Titolarità	49
Confini	49
Consistenza	49
Cronistoria Dati Catastali.....	50
Dati Catastali	50
Stato conservativo	50
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	50
Stato di occupazione	51
Provenienze Ventennali	51
Formalità pregiudizievoli	51
Normativa urbanistica	52
Lotto 3.....	53
Descrizione	54
Completezza documentazione ex art. 567.....	54
Titolarità	54
Confini	54
Consistenza	54
Cronistoria Dati Catastali.....	55
Dati Catastali	55
Stato conservativo	55
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	55
Stato di occupazione	56
Provenienze Ventennali	56
Formalità pregiudizievoli	56
Normativa urbanistica	57
Lotto 4.....	58

Descrizione	59
Completezza documentazione ex art. 567.....	59
Titolarità	59
Confini	59
Consistenza.....	59
Cronistoria Dati Catastali.....	60
Dati Catastali	60
Stato conservativo	60
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	60
Stato di occupazione	61
Provenienze Ventennali	61
Formalità pregiudizievoli	61
Normativa urbanistica	62
Stima / Formazione lotti.....	63
Lotto 1	63
Lotto 2	68
Lotto 3	69
Lotto 4	70
Riepilogo bando d'asta.....	72
Lotto 1	72
Lotto 2	73
Lotto 3	73
Lotto 4	73
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 26/2025 del R.G.E.....	74
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 180.000,00	74
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 15.200,00	77
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 7.200,00	77
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 8.200,00	77
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	79
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via	79
Bene N° 2 - Cantina ubicata a San Miniato (PI) - via	79
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - via	80
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via	80
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - via	81
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - via	81
Bene N° 7 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via	81



Bene N° 8 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via

.....82

Bene N° 9 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via

.....82

Bene N° 10 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via

.....83



INCARICO

All'udienza del 16/05/2025, il sottoscritto Geom. Lupi Umberto, con studio in Via Pisana, 54 - 56025 - Pontedera (PI), email umberto@studiogalligani.it, PEC umberto.lupi@geopec.it,
, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a San Miniato (PI) - via
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - via
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - via
- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - via
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via



ASTE GIUDIZIARIE LOTTO 1



Firmato Da: LUPI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b5fabc7ea171521b07ca0658af051ca5b

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via
- Bene N° 2 - Cantina ubicata a San Miniato (PI) - via
- Bene N° 3 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - via
- Bene N° 4 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via
- Bene N° 5 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - via
- Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - via
- Bene N° 7 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA

Alloggio per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato con accesso da scala interna e corte entrambe esclusive, composto da cucina-pranzo, soggiorno, n. 2 camere, bagno e ripostiglio-soprascala, oltre portico posto al piano terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA

Cantina di pertinenza a un alloggio per civile abitazione posta al piano terreno di un più ampio fabbricato con accesso da resede esclusivo composta da n. 6 locali comunicanti tra loro ad esclusione di uno accessibile solo dal resede esterno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA

Autorimessa costituita da un unico locale di pertinenza di un alloggio per civile abitazione, posta al piano terreno di un più ampio fabbricato costituito complessivamente da due unità ed elevato di un solo piano fuori terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Vano scala esclusivo di un alloggio per civile abitazione posto al piano terra/primo di un più ampio fabbricato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA

Porzione di terreno di pertinenza di un'abitazione per civile abitazione

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In occasione del sopralluogo sul terreno era presente una piscina fuori teera.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA

Porzione di terreno di pertinenza di un'abitazione per civile abitazione

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA

Terreno agricolo a giacitura collinare

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA

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

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

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

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA

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

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA

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) - VIA**

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.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA

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.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA

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.

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

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.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA

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.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA

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.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA

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)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA

Il bene confina per due lati con proprietà #
esecutata

è e per i restanti lati con altra proprietà della parte

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA

Il bene confina per due lati con proprietà ##
esecutata

e per i restanti lati con altra proprietà della parte

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA

Il bene confina per un lato con proprietà ##
esecutata

e per i restanti lati con altra proprietà della parte

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

Il bene confina per due lati con proprietà #
esecutata

e per i restanti lati con altra proprietà della parte

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA

Il bene confina per due lati con altra proprietà della parte eseguita.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA

Il bene confina per tre lati con altra proprietà della parte eseguita e per il restante lato con proprietà

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA

Il bene confina a nord con proprietà **** Omissis **** a est con proprietà **** Omissis **** a sud con via e
a ovest con proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	73,00 mq	83,00 mq	1	83,00 mq	3,00 m	1°
Portico	20,00 mq	20,00 mq	0,15	3,00 mq	2,65 m	T.
Resede	31,00 mq	31,00 mq	0,10	3,10 mq	0,90 m	T.
Totale superficie convenzionale:				89,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il resede della superficie di circa 62 mq. identificato catastalmente nel F. 58 p.lla 69 sub. 17, risulta a comune con l'autorimessa (p.lla 404 sub. 1), per cui nella consistenza del presente immobile ne è stato considerato il 50 %.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,00 mq	104,00 mq	0,5	52,00 mq	31,00 m	T.
Totale superficie convenzionale:				52,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	24,00 mq	29,00 mq	0,5	14,50 mq	3,80 m	T.
Resede	31,00 mq	31,00 mq	0,10	3,10 mq	0,00 m	T.
Totale superficie convenzionale:				17,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il resede della superficie di circa 62 mq. identificato catastalmente nel F. 58 p.lla 69 sub. 17, risulta a comune con l'abitazione (F. 58 p.lla 69 sub. 28), per cui nella consistenza del presente immobile ne è stato considerato il 50 %.

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

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

	Netta	Lorda		e		
Scala	7,00 mq	8,00 mq	1	8,00 mq	3,00 m	T-1°
Totale superficie convenzionale:				8,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	78,00 mq	78,00 mq	0,1	7,80 mq	0,00 m	T.
Totale superficie convenzionale:				7,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	250,00 mq	250,00 mq	0,1	25,00 mq	0,00 m	T.
Totale superficie convenzionale:				25,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	15188,00 mq	15188,00 mq	1	15188,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				15188,00 mq		

18 di 83

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	15188,00 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/2011 al 23/04/2024	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 69, Sub. 28 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 Superficie catastale 89 mq Rendita € 377,01 Piano T.-1°

I titolari catastali risultano corrispondere con quelli reali.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/2011 al 23/04/2024	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 69, Sub. 27 Categoria C2 Cl.3, Cons. 84 Superficie catastale 104 mq Rendita € 234,27 Piano T.

I titolari catastali risultano corrispondere con quelli reali.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/2011 al 23/04/2024	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 404, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 26 Superficie catastale 29 mq Rendita € 111,45 Piano T.

I titolari catastali risultano corrispondere con quelli reali.

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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/2011 al 23/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 69, Sub. 19 Categoria F4

I titolari catastali risultano corrispondere con quelli reali.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/2011 al 23/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 69, Sub. 20 Categoria F1, Cons. 78 Piano T.

I titolari catastali risultano corrispondere con quelli reali.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/2011 al 23/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 69, Sub. 21 Categoria F1, Cons. 250 Piano T.

I titolari catastali risultano corrispondere con quelli reali.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/2011 al 23/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 460 Qualità Frutteto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.16.40 Reddito dominicale € 11,01 Reddito agrario € 8,05
Dal 21/03/2011 al 23/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 539 Qualità Bosco misto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.02.28 Reddito dominicale € 0,13 Reddito agrario € 0,04
Dal 21/03/2011 al 23/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 451 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.48.50 Reddito dominicale € 16,28

		Reddito agrario € 15,03
Dal 21/03/2011 al 23/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 457 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.01.40 Reddito dominicale € 0,47 Reddito agrario € 0,43
Dal 21/03/2011 al 23/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 547 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.34 Reddito dominicale € 0,10 Reddito agrario € 0,06
Dal 21/03/2011 al 23/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 446 Qualità Bosco misto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.08.10 Reddito dominicale € 0,46 Reddito agrario € 0,13
Dal 21/03/2011 al 23/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 541 Qualità Bosco misto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.02.13 Reddito dominicale € 0,12 Reddito agrario € 0,03
Dal 21/03/2011 al 23/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 542 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.33.03 Reddito dominicale € 5,97 Reddito agrario € 6,82
Dal 21/03/2011 al 23/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 441 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.11.70 Reddito dominicale € 1,51 Reddito agrario € 0,18
Dal 21/03/2011 al 23/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 442 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.06.20 Reddito dominicale € 0,80 Reddito agrario € 0,10
Dal 21/03/2011 al 23/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 439 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.13.60 Reddito dominicale € 0,77 Reddito agrario € 0,36
Dal 21/03/2011 al 23/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 440 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.20

Firmato Da: LUPI UMBERTO Emesso Da: AFUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b5abc7ea17f62b07ca06568a0b5bc5b

		Reddito dominicale € 0,07 Reddito agrario € 0,03
Dal 21/03/2011 al 23/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 445 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.00.70 Reddito dominicale € 0,23 Reddito agrario € 0,22
Dal 21/03/2011 al 23/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 448 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.00.90 Reddito dominicale € 0,30 Reddito agrario € 0,28
Dal 21/03/2011 al 23/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 443 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.01.80 Reddito dominicale € 0,23 Reddito agrario € 0,03
Dal 21/03/2011 al 23/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 444 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.02.10 Reddito dominicale € 0,27 Reddito agrario € 0,03

I titolari catastali risultano corrispondere con quelli reali.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	58	59	28		A4	5	5	88 mq	377,01 €	T-1°	

Corrispondenza catastale
Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto nella planimetria catastale non risulta rappresentato il vano scala d'accesso, accampionato separatamente come unità in corso di definizione (Bene n. 4 - sub. 19 - Cat. F4). Al fine di aggiornare quanto attualmente presente in catasto occorrerà presentare denuncia di variazione catastale mediante procedura D.O.C.F.A. tramite la quale il suddetto immobile dovrà essere fuso al vano scala (sub. 19) al fine di creare un'unica unità immobiliare.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	58	69	27		C2	3	04	104 mq	234,27 €	T.	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	59	404	1		C6	1	26	29 mq	111,45 €	T.	

Corrispondenza catastale

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

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

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	58	69	19		F4						

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto l'unità risulta porzione dell'unità cui al bene n. 1 (sub. 28).
 Al fine di aggiornare quanto attualmente presente in catasto occorrerà presentare denuncia di variazione catastale mediante procedura D.O.C.F.A. tramite la quale il suddetto immobile dovrà essere fuso all'appartamento (sub. 28) al fine di creare un'unica unità immobiliare.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	58	69	20		F1		78			T.	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	58	69	21		F1		250			T.	

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e la area ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
58	439				Pascolo	1	00.13.60 mq	0,77 €	0,35 €	
58	440				Pascolo	1	00.01.20 mq	0,07 €	0,03 €	
58	441				Bosco ceduo	2	00.11.70 mq	1,51 €	0,18 €	
58	442				Bosco ceduo	2	00.06.20 mq	0,8 €	0,1 €	
50	443				Bosco ceduo	2	00.01.80 mq	0,23 €	0,03 €	
58	444				Bosco ceduo	2	00.02.10 mq	0,27 €	0,03 €	
58	445				Vigneto	3	00.00.70 mq	0,23 €	0,22 €	
58	448				Vigneto	3	00.00.90 mq	0,3 €	0,28 €	
58	451				Vigneto	3	00.48.50 mq	16,28 €	15,03 €	
58	457				Vigneto	3	00.01.40 mq	0,47 €	0,43 €	
58	460				Frutteto	2	00.16.40 mq	11,01 €	8,05 €	
50	539				Bosco misto	2	00.02.28 mq	0,13 €	0,04 €	
58	541				Bosco misto	2	00.02.13 mq	0,12 €	0,03 €	
58	542				Oliveto	3	00.33.03 mq	5,97 €	6,82 €	
58	547				Pascolo	1	00.01.84 mq	0,1 €	0,05 €	
58	446				Bosco misto	2	00.08.10 mq	0,46 €	0,13 €	

Firmato Da: LUPI UMIBERTO Emesso Da: ARUBAFEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 705abc7ea17f52b07ca0658a1039ae5b

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA

Si precisa che a seguito dell'intervento di cambio di destinazione dei locali oggi accessori del bene in oggetto, per il quale è stata presentata al comune di San Miniato D.I.A. del 01/12/2010 (pratica n. 2010/PE/637 prot. 28413/2010), è stato necessario procedere all'identificazione dei locali da lasciare ad uso accessorio ai sensi dell'art. 22.5.1 delle NTA dell'allora vigente Regolamento Urbanistico, pertanto è stato stipulato atto unilaterale d'obbligo per se e aventi causa, con il quale si obbligava a non richiedere il cambio di destinazione d'uso dei locali accessori, a non utilizzarli in modo improprio e a non alienarli separatamente dall'unità abitativa di riferimento.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA

Si precisa che per l'intervento di cambio di destinazione dei locali in oggetto, per il quale è stata presentata al comune di San Miniato D.I.A. del 01/12/2010 (pratica n. 2010/PE/637 prot. 28413/2010), che non è mai stata attuata, è stato necessario procedere all'identificazione dei locali da lasciare ad uso accessorio ai sensi dell'art. 22.5.1 delle NTA dell'allora vigente Regolamento Urbanistico, pertanto è stato stipulato atto unilaterale d'obbligo per se e aventi causa, con il quale si obbligava a non richiedere il cambio di destinazione d'uso dei locali accessori, a non utilizzarli in modo improprio e a non alienarli separatamente dall'unità abitativa di riferimento cui al bene 1.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA

Si precisa che a seguito dell'intervento di cambio di destinazione dei locali oggi accessori del bene in oggetto, per il quale è stata presentata al comune di San Miniato D.I.A. del 01/12/2010 (pratica n. 2010/PE/637 prot. 28413/2010), è stato necessario procedere all'identificazione dei locali da lasciare ad uso accessorio ai sensi dell'art. 22.5.1 delle NTA dell'allora vigente Regolamento Urbanistico, pertanto è stato stipulato atto unilaterale d'obbligo per se e aventi causa, con il quale si obbligava a non richiedere il cambio di destinazione d'uso dei locali accessori, a non utilizzarli in modo improprio e a non alienarli separatamente dall'unità abitativa di riferimento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA

Il bene si presenta in un mediocre stato di conservazione, in particolare sono presenti dei fenomeni di infiltrazioni nella parete tra il servizio igienico e la camera.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA

Il bene si presenta in un cattivo stato di conservazione.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA

Il bene si presenta in un mediocre stato di conservazione.

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

Il bene si presenta in un mediocre stato di conservazione.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA

Il bene si presenta in un sufficiente stato di conservazione.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA

Il bene si presenta in un sufficiente stato di conservazione.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA

Il bene si presenta in un buono stato conservativo

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA

Sono a comune tutte le proporzionali quote di comproprietà sui beni, gli enti, le strutture, gli impianti del fabbricato che per legge e/o uso e/o destinazione e/o titolo di provenienza debbano essere considerati condominiali.

Inoltre risultano a comune le seguenti unità :

- Corte identificata con il sub. 17 a comune dei sub. 27 e 28 oltre che della p.lla 404 sub. 1;
- Corte identificata con il sub. 24 a comune dei sub. 10, 11, 20, 21, 22, 23, 27 e 28 oltre che alla p.lla 404 sub. 1 e 2.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA

Sono a comune tutte le proporzionali quote di comproprietà millesimale sui beni, gli enti, le strutture, gli impianti del fabbricato che per legge e/o uso e/o destinazione e/o titolo di provenienza debbano essere considerati condominiali.

Inoltre risultano a comune le seguenti unità :

- Corte identificata con il sub. 17 a comune dei sub. 27 e 28 oltre che della p.lla 404 sub. 1;
- Corte identificata con il sub. 24 a comune dei sub. 10, 11, 20, 21, 22, 23, 27 e 28 oltre che alla p.lla 404 sub. 1 e 2.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA

Sono a comune tutte le proporzionali quote di comproprietà millesimale sui beni, gli enti, le strutture, gli impianti del fabbricato che per legge e/o uso e/o destinazione e/o titolo di provenienza debbano essere considerati condominiali.

Inoltre risultano a comune le seguenti unità :

- Corte identificata con il sub. 17 a comune dei sub. 27 e 28 oltre che della p.lla 404 sub. 1;
- Corte identificata con il sub. 24 a comune dei sub. 10, 11, 20, 21, 22, 23, 27 e 28 oltre che alla p.lla 404 sub. 1 e 2.

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

Sono a comune tutte le proporzionali quote di comproprietà millesimale sui beni, gli enti, le strutture, gli impianti del fabbricato che per legge e/o uso e/o destinazione e/o titolo di provenienza debbano essere considerati condominiali.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA

Sono a comune tutte le proporzionali quote di comproprietà millesimale sui beni, gli enti, le strutture, gli impianti del fabbricato che per legge e/o uso e/o destinazione e/o titolo di provenienza debbano essere considerati condominiali.

Inoltre risultano a comune le seguenti unità :

- Corte identificata con il sub. 24 a comune dei sub. 10, 11, 20, 21, 22, 23, 27 e 28 oltre che alla p.lla 404 sub. 1 e 2.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA

Sono a comune tutte le proporzionali quote di comproprietà millesimale sui beni, gli enti, le strutture, gli impianti del fabbricato che per legge e/o uso e/o destinazione e/o titolo di provenienza debbano essere considerati condominiali.

Inoltre risultano a comune le seguenti unità :

- Corte identificata con il sub. 24 a comune dei sub. 10, 11, 20, 21, 22, 23, 27 e 28 oltre che alla p.lla 404 sub. 1 e 2.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA

Esposizione : L'alloggio ha tre facciate esposte su spazi esterni prospicienti i lati sud/ovest, nord/ovest e nord/est;

Altezza interna utile : L'abitazione al p.1° ha un'altezza di 3,00 m., mentre il portico al piano terra ha un'altezza massima di 3,20 m. e un'altezza minima di 2,10 m.

Strutture verticali : In muratura intonacata su entrambi i lati;

Solai : In parte con struttura costituita da travi e travicelli in legno ed elementi in laterizio e in parte in laterocemento intonacati al civile;

Copertura : copertura costituita da travi e travicelli in legno con sovrastanti mezzane e manto in laterizio con tipologia a capanna;

Pareti esterne ed interne : In muratura intonacate e tinteggiate su entrambi i lati;

Infissi esterni : finestre in legno con vetro semplice e persiane in legno;

Infissi interni : In legno;

Impianto elettrico : impianto elettrico di tipo sottotraccia;

Impianto idro-sanitario : di tipo sottotraccia con scaldacqua elettrico posto nel servizio igienico;
Impianto di riscaldamento : costituito da stufa a pellet e legna.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA

Esposizione : L'unità ha due facciate esposte su spazi esterni prospicienti i lati ovest e nord
Altezza interna utile : L'abitazione ha un'altezza che varia da 2,98 m. a 3,37 m.
Strutture verticale : In muratura intonacata su entrambi i lati;
Solai : costituiti da travi e travicelli in legno ed elementi in laterizio;
Pareti esterne ed interne : In muratura intonacate e tinteggiate su entrambi i lati;
Infissi esterni : finestre in legno con vetro semplice e persiane in legno;
Impianto elettrico : impianto elettrico fuori traccia.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA

Esposizione : L'unità ha tre facciate esposte su spazi esterni prospicienti i lati est, nord e ovest;
Altezza interna utile : L'unità ha un'altezza minima di 3,48 m. e massima di 4.13 m.
Strutture verticale : In muratura intonacata su entrambi i lati;
Solai : struttura costituita da travi e travicelli in legno ed elementi in laterizio.;
Copertura : copertura costituita da travi e travicelli in legno con sovrastanti mezzane e manto in laterizio;
Pareti esterne: In muratura intonacata su entrambi i lati;
Infissi esterni : Porta in metallo.

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

Esposizione : L'alloggio ha un'unica facciate esposte su spazi esterni;
Altezza interna utile : L'unità al p.1° ha un'altezza di 3,00 m.;
Strutture verticale : In muratura intonacata su entrambi i lati;
Solai : In parte con struttura costituita da travi e travicelli in legno ed elementi in laterizio;
Copertura : copertura costituita da travi e travicelli in legno con sovrastanti mezzane e manto in laterizio con tipologia a capanna;
Pareti esterne ed interne : In muratura intonacate e tinteggiate su entrambi i lati;
Infissi esterni : Porta in legno;
Impianto elettrico : impianto elettrico di tipo sottotraccia.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA

Trattasi di terreno adibito a giardino.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA

Trattasi di terreno adibito a giardino in parte pavimentato.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA

Terreno agricolo con giacitura collinare incolto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA

Immobile occupato dall'esecutata e dall'ex coniuge.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA

Immobile occupato dall'esecutata e dall'ex coniuge.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA

Immobile occupato dall'esecutata e dall'ex coniuge.

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

Immobile occupato dall'esecutata e dall'ex coniuge.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA

Immobile occupato dall'esecutata e dall'ex coniuge.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA

Immobile occupato dall'esecutata e dall'ex coniuge.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA

Immobile occupato dall'esecutata e dall'ex coniuge.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/2001 al 21/03/2011	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Andolfi Francesco	20/03/2001	52015	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	10/04/2001	5537	3328
Dal 21/03/2011 al 23/04/2024	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		San Miniato	05/04/2001	276	
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Gustavo Cammuso	21/03/2011	13203	10694
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	07/04/2011	5627	3518
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Empoli	06/04/2011	2523	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/2001 al 21/03/2011	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Andolfi Francesco	20/03/2001	52015	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	10/04/2001	5537	3328
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		San Miniato	05/04/2001	276	
Dal 21/03/2011 al 23/04/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Gustavo Cammuso	21/03/2011	13203	10694
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	07/04/2011	5627	3518
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Empoli	06/04/2011	2523	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/2001 al 21/03/2011	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Andolfi Francesco	20/03/2001	52015	
Trascrizione					

Dal 21/03/2011 al 23/04/2024	**** Omissis ****	Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Livorno		10/04/2001	5537	3328	
		Registrazione					
		Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°	
		San Miniato		05/04/2001	276		
		Atto di compravendita					
		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Not. Gustavo Cammuso		21/03/2011	13203	10694	
		Trascrizione					
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Livorno		07/04/2011	5627	3518	
		Registrazione					
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°			
Empoli		06/04/2011	2523				

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/2001 al 21/03/2011	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Andolfi Francesco	20/03/2001	52015	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	10/04/2001	5537	3328
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		San Miniato	05/04/2001	276	
Dal 21/03/2011 al 23/04/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Gustavo Cammuso	21/03/2011	13203	10694

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Livorno	07/04/2011	5627	3518
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Empoli	06/04/2011	2523	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/2001 al 21/03/2011	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Andolfi Francesco	20/03/2001	52015	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	10/04/2001	5537	3328
Dal 21/03/2011 al 23/04/2024	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		San Miniato	05/04/2001	276	
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Gustavo Cammuso	21/03/2011	13203	10694
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	07/04/2011	5627	3518
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Empoli	06/04/2011	2523	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/2001 al 21/03/2011	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Andolfi Francesco	20/03/2001	52015	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	10/04/2001	5537	3328
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		San Miniato	05/04/2001	276	
Dal 21/03/2011 al 23/04/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Gustavo Cammuso	21/03/2011	13203	10694
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	07/04/2011	5627	3518
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Empoli	06/04/2011	2523	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/2001 al 21/03/2011	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Andolfi Francesco	20/03/2001	52015	
Trascrizione					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	10/04/2001	5537	3328
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		San Miniato	05/04/2001	276	
Atto di compravendita					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 21/03/2011 al 23/04/2024		Not. Gustavo Cammuso	21/03/2011	13203	10694
**** Omissis ****					
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	07/04/2011	5627	3518
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Empoli	06/04/2011	2523	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 31/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Livorno il 07/04/2011
 Reg. gen. 5628 - Reg. part. 1174
 Importo: € 330.000,00
 Capitale: € 220.000,00
 Percentuale interessi: 2,60 %
 Rogante: Not. Gustavo Cammuso
 Data: 21/03/2011
 N° repertorio: 13204
 N° raccolta: 10695
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Livorno il 27/06/2024
 Reg. gen. 11238 - Reg. part. 1681
 Importo: € 80.000,00
 Capitale: € 66.435,50
 Rogante: Tribunale di Firenze

Data: 23/04/2024
N° repertorio: 1228

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Livorno il 07/04/2011
Reg. gen. 5629 - Reg. part. 3519
- **Atto tra vivi - Compravendita**
Trascritto a Livorno il 07/04/2011
Reg. gen. 5627 - Reg. part. 3518
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 24/02/2025
Reg. gen. 2887 - Reg. part. 2038
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di una nota di cancellazione, che corrisponde per ogni annotazione un importo pari a € 299,00.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 31/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 07/04/2011
Reg. gen. 5628 - Reg. part. 1174
Importo: € 330.000,00
Capitale: € 220.000,00
Percentuale interessi: 2,60 %
Rogante: Not. Gustavo Cammuso
Data: 21/03/2011
N° repertorio: 13204
N° raccolta: 10695
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 27/06/2024
Reg. gen. 11238 - Reg. part. 1681
Importo: € 80.000,00
Capitale: € 66.435,50

Rogante: Tribunale di Firenze
Data: 23/04/2024
N° repertorio: 1228

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Livorno il 07/04/2011
Reg. gen. 5629 - Reg. part. 3519
- **Atto tra vivi - Compravendita**
Trascritto a Livorno il 07/04/2011
Reg. gen. 5627 - Reg. part. 3518
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 24/02/2025
Reg. gen. 2887 - Reg. part. 2038

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di una nota di cancellazione, che corrisponde per ogni annotazione un importo pari a € 299,00.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 31/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 07/04/2011
Reg. gen. 5628 - Reg. part. 1174
Importo: € 330.000,00
Capitale: € 220.000,00
Percentuale interessi: 2,60 %
Rogante: Not. Gustavo Cammuso
Data: 21/03/2011
N° repertorio: 13204
N° raccolta: 10695
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 27/06/2024
Reg. gen. 11238 - Reg. part. 1681
Importo: € 80.000,00
Capitale: € 66.435,50
Rogante: Tribunale di Firenze

Data: 23/04/2024
N° repertorio: 1228

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Livorno il 07/04/2011
Reg. gen. 5629 - Reg. part. 3519
- **Atto tra vivi - Compravendita**
Trascritto a Livorno il 07/04/2011
Reg. gen. 5627 - Reg. part. 3518
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 24/02/2025
Reg. gen. 2887 - Reg. part. 2038

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di una nota di cancellazione, che corrisponde per ogni annotazione un importo pari a € 299,00.

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 31/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 07/04/2011
Reg. gen. 5628 - Reg. part. 1174
Importo: € 330.000,00
Capitale: € 220.000,00
Percentuale interessi: 2,60 %
Rogante: Not. Gustavo Cammuso
Data: 21/03/2011
N° repertorio: 13204
N° raccolta: 10695
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 27/06/2024
Reg. gen. 11238 - Reg. part. 1681
Importo: € 80.000,00
Capitale: € 66.435,50
Rogante: Tribunale di Firenze

Data: 23/04/2024
N° repertorio: 1228

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Livorno il 07/04/2011
Reg. gen. 5629 - Reg. part. 3519
- **Atto tra vivi - Compravendita**
Trascritto a Livorno il 07/04/2011
Reg. gen. 5627 - Reg. part. 3518
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 24/02/2025
Reg. gen. 2887 - Reg. part. 2038

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di una nota di cancellazione, che corrisponde per ogni annotazione un importo pari a € 299,00.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 31/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 07/04/2011
Reg. gen. 5628 - Reg. part. 1174
Importo: € 330.000,00
Capitale: € 220.000,00
Percentuale interessi: 2,60 %
Rogante: Not. Gustavo Cammuso
Data: 21/03/2011
N° repertorio: 13204
N° raccolta: 10695
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 27/06/2024
Reg. gen. 11238 - Reg. part. 1681
Importo: € 80.000,00
Capitale: € 66.435,50
Rogante: Tribunale di Firenze

Data: 23/04/2024
N° repertorio: 1228

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Compravendita**
Trascritto a Livorno il 07/04/2011
Reg. gen. 5627 - Reg. part. 3518
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 24/02/2025
Reg. gen. 2887 - Reg. part. 2038

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di una nota di cancellazione, che corrisponde per ogni annotazione un importo pari a € 299,00.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 31/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 07/04/2011
Reg. gen. 5628 - Reg. part. 1174
Importo: € 330.000,00
Capitale: € 220.000,00
Percentuale interessi: 2,60 %
Rogante: Not. Gustavo Cammuso
Data: 21/03/2011
N° repertorio: 13204
N° raccolta: 10695
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 27/06/2024
Reg. gen. 11238 - Reg. part. 1681
Importo: € 80.000,00
Capitale: € 66.435,50
Rogante: Tribunale di Firenze
Data: 23/04/2024
N° repertorio: 1228

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Livorno il 07/04/2011
Reg. gen. 5629 - Reg. part. 3519
- **Atto tra vivi - Compravendita**
Trascritto a Livorno il 07/04/2011
Reg. gen. 5627 - Reg. part. 3518
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 24/02/2025
Reg. gen. 2887 - Reg. part. 2038

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di una nota di cancellazione, che corrisponde per ogni annotazione un importo pari a € 299,00.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 31/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 07/04/2011
Reg. gen. 5628 - Reg. part. 1174
Importo: € 330.000,00
Capitale: € 220.000,00
Percentuale interessi: 2,60 %
Rogante: Not. Gustavo Cammuso
Data: 21/03/2011
N° repertorio: 13204
N° raccolta: 10695
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 27/06/2024
Reg. gen. 11238 - Reg. part. 1681
Importo: € 80.000,00
Capitale: € 66.435,50
Rogante: Tribunale di Firenze
Data: 23/04/2024
N° repertorio: 1228

- **Atto tra vivi - Compravendita**
Trascritto a Livorno il 07/04/2011
Reg. gen. 5627 - Reg. part. 3518
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 24/02/2025
Reg. gen. 2887 - Reg. part. 2038

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di una nota di cancellazione, che corrisponde per ogni annotazione un importo pari a € 299,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade nel "Territorio rurale" in "Ambito Ec . Colle di San Miniato sud - con le prescrizioni cui al Tit. II delle NTA

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade nel "Territorio rurale" in "Ambito Ec . Colle di San Miniato sud - con le prescrizioni cui al Tit. II delle NTA.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade nel "Territorio rurale" in "Ambito Ec . Colle di San Miniato sud - con le prescrizioni cui al Tit. II delle NTA.

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

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade nel "Territorio rurale" in "Ambito Ec . Colle di San Miniato sud - con le prescrizioni cui al Tit. II delle NTA.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade nel "Territorio rurale" in "Ambito Ec . Colle di San Miniato sud - con le prescrizioni cui al Tit. II delle NTA.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade nel "Territorio rurale" in "Ambito Ec. Colle di San Miniato sud - con le prescrizioni cui al Tit. II delle NTA.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade nel "Territorio rurale" in "Ambito Ec. Colle di San Miniato sud - con le prescrizioni cui al Tit. II delle NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Per l'immobile in oggetto è stata presentata al comune di San Miniato in data 01/12/2010 D.I.A. cui al prot. 28413 (pratica edilizia n. 2010/637) finalizzata al parziale cambio d'uso del fabbricato; le cui opere non sono mai state eseguite.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi risulta corrispondere allo stato attuale rappresentato nella suddetta D.I.A. n. 637/2010, le cui opere previste pur non essendo state eseguite nel suo termine di validità perdendo così di valore ed efficacia, rappresentano lo stato legittimo dell'immobile.

Inoltre sul resede a comune con l'autorimessa (sub. 17), risulta essere presente un portico non autorizzato, che stante l'impossibilità di sanarlo secondo le vigenti norme, si prevede la sua rimozione.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA

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

Per l'immobile in oggetto è stata presentata al comune di San Miniato in data 01/12/2010 D.I.A. cui al prot. 28413 (pratica edilizia n. 2010/637) finalizzata al parziale cambio d'uso del fabbricato; le cui opere non sono

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi risulta corrispondere allo stato attuale rappresentato nella suddetta D.I.A. n. 637/2010, le cui opere previste pur non essendo state eseguite nel suo termine di validità perdendo così di valore ed efficacia, rappresentano lo stato legittimo dell'immobile.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA

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

Per l'immobile in oggetto è stata presentata al comune di San Miniato in data 01/12/2010 D.I.A. cui al prot. 28413 (pratica edilizia n. 2010/637) finalizzata al parziale cambio d'uso del fabbricato; le cui opere non sono mai state eseguite.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi risulta corrispondere allo stato attuale rappresentato nella suddetta D.I.A. n. 637/2010, le cui opere previste pur non essendo state eseguite nel suo termine di validità perdendo così di valore ed efficacia, rappresentano lo stato legittimo dell'immobile.

Inoltre sul resede a comune con l'abitazione (sub. 17), risulta essere presente un portico non autorizzato, che stante l'impossibilità di sanarlo secondo le vigenti norme, si prevede la sua rimozione.

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

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

Per l'immobile in oggetto è stata presentata al comune di San Miniato in data 01/12/2010 D.I.A. cui al prot. 28413 (pratica edilizia n. 2010/637) finalizzata al parziale cambio d'uso del fabbricato; le cui opere non sono mai state eseguite.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi risulta corrispondere allo stato attuale rappresentato nella suddetta D.I.A. n. 637/2010, le cui opere previste pur non essendo state eseguite nel suo termine di validità perdendo così di valore ed efficacia, rappresentano lo stato legittimo dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





ASTE GIUDIZIARIE LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 8 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via

DESCRIZIONE

Terreno agricolo a giacitura collinare

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina a nord con proprietà **** Omissis **** a ovest con proprietà **** Omissis **** a sud e est con via

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	10110,00 mq	10110,00 mq	1	10110,00 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:	10110,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	10110,00 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/2011 al 23/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Pg. 58, Part. 90 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 01.01.10 Reddito dominicale € 18,27 Reddito agrario € 20,89

I titolari catastali risultano corrispondere con quelli reali.

DATI CATASTALI

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	90				Oliveto	3	01.01.10 mq	18,27 €	20,89 €	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in un buono stato conservativo

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno agricolo con giacitura collinare incolto.

Immobile occupato dall'esecutata e dall'ex coniuge.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/2001 al 21/03/2011	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Andolfi Francesco	20/03/2001	52015	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	10/04/2001	5537	3328
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	San Miniato	05/04/2001	276		
Dal 21/03/2011 al 23/04/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Gustavo Cammuso	21/03/2011	13203	10694
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	07/04/2011	5627	3518
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Empoli	06/04/2011	2523		

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 31/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 07/04/2011
Reg. gen. 5628 - Reg. part. 1174
Importo: € 330.000,00
Capitale: € 220.000,00
Percentuale interessi: 2,60 %
Rogante: Not. Gustavo Cammuso
Data: 21/03/2011
N° repertorio: 13204
N° raccolta: 10695
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 27/06/2024
Reg. gen. 11238 - Reg. part. 1681
Importo: € 80.000,00
Capitale: € 66.435,50
Rogante: Tribunale di Firenze
Data: 23/04/2024
N° repertorio: 1228

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Compravendita**
Trascritto a Livorno il 07/04/2011
Reg. gen. 5627 - Reg. part. 3518
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 24/02/2025
Reg. gen. 2887 - Reg. part. 2038

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di una nota di cancellazione, che corrisponde per ogni annotazione un importo pari a € 299,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade nel "Territorio rurale" in parte nell' "Ambito Ec - Colle di San Miniato sud" e in parte nell' "Ambito Ec - Colline interne" con le prescrizioni cui al Tit. II delle NTA.



ASTE GIUDIZIARIE LOTTO 3



Firmato Da: LUPI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NS CA 3 Serial#: 7b5ab2c7ea17152b07ca0666a105baa5b

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 9 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via

DESCRIZIONE

Terreno agricolo a giacitura pianeggiante.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina a nord con via _____ a est con proprietà **** Omissis **** a sud con _____ e a ovest con _____

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4780,00 mq	4780,00 mq	1	4780,00 mq	0,00 m	

54 di 83

Totale superficie convenzionale:	4780,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	4780,00 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/2011 al 23/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 190 Qualità Orto Cl.U Superficie (ha are ca) 00,47,80 Reddito dominicale € 51,84 Reddito agrario € 29,62

I titolari catastali risultano corrispondere con quelli reali.

DATI CATASTALI

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	190				Orto	U	00,47,80 mq	51,84 €	29,62 €	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in un buono stato conservativo

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno agricolo con giacitura pianeggiante incolto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile occupato dall'esecutata e dall'ex coniuge.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/2001 al 21/03/2011	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Andolfi Francesco	20/03/2001	52015	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	10/04/2001	5537	3328
Dal 21/03/2011 al 23/04/2024	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		San Miniato	05/04/2001	276	
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Gustavo Cammuso	21/03/2011	13203	10694
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	07/04/2011	5627	3518
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Empoli	06/04/2011	2523	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 31/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 07/04/2011
Reg. gen. 5628 - Reg. part. 1174
Importo: € 330.000,00
Capitale: € 220.000,00
Percentuale interessi: 2,60 %
Rogante: Not. Gustavo Cammuso
Data: 21/03/2011
N° repertorio: 13204
N° raccolta: 10695
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 27/06/2024
Reg. gen. 11238 - Reg. part. 1681
Importo: € 80.000,00
Capitale: € 66.435,50
Rogante: Tribunale di Firenze
Data: 23/04/2024
N° repertorio: 1228

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Compravendita**
Trascritto a Livorno il 07/04/2011
Reg. gen. 5627 - Reg. part. 3518
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 24/02/2025
Reg. gen. 2887 - Reg. part. 2038

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di una nota di cancellazione, che corrisponde per ogni annotazione un importo pari a € 299,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade nel "Territorio rurale" in "Ambito Ec . Colline interne" con le prescrizioni cui al Tit. II delle NTA.



ASTE GIUDIZIARIE LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 10 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via

DESCRIZIONE

Terreno agricolo a giacitura pianeggiante.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina a nord con via _____, a est con proprietà **** Omissis **** a sud con _____ e a ovest con _____.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5460,00 mq	5460,00 mq	1	5460,00 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:	5460,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	5460,00 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/2011 al 23/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 459 Qualità Seminativo arborato Cl. 2 Superficie (ha are ca) 00.54.60 Reddito dominicale € 28,20 Reddito agrario € 15,51

I titolari catastali risultano corrispondere con quelli reali.

DATI CATASTALI

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	459				Seminativ o arborato	2	00.54.60 mq	28,2 €	15,51 €	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in un buono stato conservativo

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno agricolo con giacitura pianeggiante.

Immobile occupato dall'esecutata e dall'ex coniuge.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/2001 al 21/03/2011	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Andolfi Francesco	20/03/2001	52015	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	10/04/2001	5537	3328
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		San Miniato	05/04/2001	276	
		Dal 21/03/2011 al 23/04/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Not. Gustavo Caminuso	21/03/2011			13203	10694
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Livorno	07/04/2011			5627	3518
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Empoli	06/04/2011			2523	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 31/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 07/04/2011
Reg. gen. 5628 - Reg. part. 1174
Importo: € 330.000,00
Capitale: € 220.000,00
Percentuale interessi: 2,60 %
Rogante: Not. Gustavo Cammuso
Data: 21/03/2011
N° repertorio: 13204
N° raccolta: 10695
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 27/06/2024
Reg. gen. 11238 - Reg. part. 1681
Importo: € 80.000,00
Capitale: € 66.435,50
Rogante: Tribunale di Firenze
Data: 23/04/2024
N° repertorio: 1228

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Compravendita**
Trascritto a Livorno il 07/04/2011
Reg. gen. 5627 - Reg. part. 3518
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 24/02/2025
Reg. gen. 2887 - Reg. part. 2038

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di una nota di cancellazione, che corrisponde per ogni annotazione un importo pari a € 299,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade nel "Territorio rurale" in "Ambito Ec . Colline interne" con le prescrizioni cui al Tit. II delle NTA.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 esperienza 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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via
 Alloggio per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato con accesso da scala interna e corte entrambe esclusive, composto da cucina-pranzo, soggiorno, n. 2 camere, bagno e ripostiglio-soprascala, oltre portico posto al piano terra.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 69, Sub. 28, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 85.300,00
 La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.
 Infine il valore ottenuto è stato arrotondato.
- Bene N° 2** - Cantina ubicata a San Miniato (PI) - via
 Cantina di pertinenza a un alloggio per civile abitazione posta al piano terreno di un più ampio fabbricato con accesso da resede esclusivo composta da n. 6 locali comunicanti tra loro ad esclusione di uno accessibile solo dal resede esterno.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 69, Sub. 27, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 49.700,00

La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Infine il valore ottenuto è stato arrotondato.

- **Bene N° 3 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - via**

Autorimessa costituita da un unico locale di pertinenza di un alloggio per civile abitazione, posta al piano terreno di un più ampio fabbricato costituito complessivamente da due unità ed elevato di un solo piano fuori terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 404, Sub. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 16.800,00

La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Infine il valore ottenuto è stato arrotondato.

- **Bene N° 4 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via**

Vano scala esclusivo di un alloggio per civile abitazione posto al piano terra/primo di un più ampio fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 69, Sub. 19, Categoria F4

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

Valore di stima del bene: € 7.700,00

La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Infine il valore ottenuto è stato arrotondato.

- **Bene N° 5 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - via)**

Porzione di terreno di pertinenza di un'abitazione per civile abitazione

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 69, Sub. 20, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 7.500,00

La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Infine il valore ottenuto è stato arrotondato.

- **Bene N° 6 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - via**

Porzione di terreno di pertinenza di un'abitazione per civile abitazione

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 69, Sub. 21, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 24.000,00

La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le

caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Infine il valore ottenuto è stato arrotondato.
Infine il valore ottenuto è stato arrotondato.

- Bene N° 7 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via

Terreno agricolo a giacitura collinare

Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 439, Qualità Pascolo - Fg. 58, Part. 440, Qualità Pascolo - Fg. 58, Part. 441, Qualità Bosco ceduo - Fg. 58, Part. 442, Qualità Bosco ceduo - Fg. 58, Part. 443, Qualità Bosco ceduo - Fg. 58, Part. 444, Qualità Bosco ceduo - Fg. 58, Part. 445, Qualità Vigneto - Fg. 58, Part. 448, Qualità Vigneto - Fg. 58, Part. 451, Qualità Vigneto - Fg. 58, Part. 457, Qualità Vigneto - Fg. 58, Part. 460, Qualità Frutteto - Fg. 58, Part. 539, Qualità Bosco misto - Fg. 58, Part. 541, Qualità Bosco misto - Fg. 58, Part. 542, Qualità Oliveto - Fg. 58, Part. 547, Qualità Pascolo - Fg. 58, Part. 446, Qualità Bosco misto

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

Valore di stima del bene: € 10.800,00

Il bene in oggetto è stato stimato con il metodo di stima comparativo, mediante l'acquisizione dei dati tecnici rilevati in occasione del sopralluogo ed in considerazione degli atti di compravendita effettuati nell'ultimo periodo di beni similari in zona in cui è ubicato l'immobile. Mediante un incrocio dei dati catastali con le compravendite del periodo suddetto è stato acquisito un atto di compravendita di un bene simile e precisamente Atto del Not. Vittorio di Lella del 30/05/2025 rep. 25818. Da una valutazione dell'atto indicato, confrontando l'immobile in oggetto con il suddetto bene simile, ricadente nello stesso segmento di mercato immobiliare, di cui si conoscono i relativi prezzi e caratteristiche, è stato possibile accertare un valore al mq. di superficie lorda. Il valore complessivo del terreno è stato determinato applicando al valore unitario la superficie del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Miniato (PI) -	89,10 mq	957,00 €/mq	€ 85.268,70	100,00%	€ 85.300,00
Bene N° 2 - Cantina San Miniato (PI) -	52,00 mq	957,00 €/mq	€ 49.764,00	100,00%	€ 49.700,00
Bene N° 3 - Garage San Miniato (PI) -	17,60 mq	957,00 €/mq	€ 16.843,20	100,00%	€ 16.800,00
Bene N° 4 - Appartamento	8,00 mq	957,00 €/mq	€ 7.656,00	100,00%	€ 7.700,00

San Miniato (PI) -					
Bene N° 5 - Area urbana San Miniato (PI) -	7,80 mq	957,00 €/mq	€ 7.464,60	100,00%	€ 7.500,00
Bene N° 6 - Area urbana San Miniato (PI) -	25,00 mq	957,00 €/mq	€ 23.925,00	100,00%	€ 24.000,00
Bene N° 7 - Terreno San Miniato (PI) -	15188,00 mq	0,71 €/mq	€ 10.783,48	100,00%	€ 10.800,00
Valore di stima:					€ 201.800,00

Valore di stima: € 201.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	500,00	€
Ripristino stato conforme	1500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 180.000,00

La valutazione dei fabbricati è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Invece il terreno è stato stimato con il metodo di stima comparativo, mediante l'acquisizione dei dati tecnici rilevati in occasione del sopralluogo ed in considerazione degli atti di compravendita effettuati nell'ultimo periodo di beni similari in zona in cui è ubicato l'immobile. Mediante un incrocio dei dati catastali con le compravendite del periodo suddetto è stato acquisito un atto di compravendita di un bene simile e

precisamente Atto del Not. Vittorio di Lella del 30/05/2025 rep. 25818. Da una valutazione dell'atto indicato, confrontando l'immobile in oggetto con il suddetto bene simile, ricadente nello stesso segmento di mercato immobiliare, di cui si conoscono i relativi prezzi e caratteristiche, è stato possibile accertare un valore al mq. di superficie lorda. Il valore complessivo del terreno è stato determinato applicando al valore unitario la superficie del bene.

Infine al valore totale complessivo ricavato sono stati applicati dei deprezzamenti per la regolarizzazione catastale, il ripristino dello stato conforme e il rischio assunto per la mancata garanzia.

LOTTO 2

- Bene N° 8 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via Terreno agricolo a giacitura collinare Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 90, Qualità Oliveto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 15.200,00

Il bene in oggetto è stato stimato con il metodo di stima comparativo, mediante l'acquisizione dei dati tecnici rilevati in occasione del sopralluogo ed in considerazione degli atti di compravendita effettuati nell'ultimo periodo di beni simili in zona in cui è ubicato l'immobile. Mediante un incrocio dei dati catastali con le compravendite del periodo suddetto è stato acquisito un atto di compravendita di un bene simile e precisamente Atto del Not. Vittorio di Lella del 30/05/2025 rep. 25818. Da una valutazione dell'atto indicato, confrontando l'immobile in oggetto con il suddetto bene simile, ricadente nello stesso segmento di mercato immobiliare, di cui si conoscono i relativi prezzi e caratteristiche, è stato possibile accertare un valore al mq. di superficie lorda. Il valore complessivo del terreno è stato poi determinato applicando al valore unitario la superficie del bene poi arrotondato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Terreno San Miniato (PI) -	10110,00 mq	1,50 €/mq	€ 15.165,00	100,00%	€ 15.200,00
				Valore di stima:	€ 15.200,00

Valore di stima: € 15.200,00

Valore finale di stima: € 15.200,00

Il bene in oggetto è stato stimato con il metodo di stima comparativo, mediante l'acquisizione dei dati tecnici rilevati in occasione del sopralluogo ed in considerazione degli atti di compravendita effettuati nell'ultimo periodo di beni simili in zona in cui è ubicato l'immobile. Mediante un incrocio dei dati catastali con le compravendite del periodo suddetto è stato acquisito un atto di compravendita di un bene simile e

precisamente Atto del Not. Vittorio di Lella del 30/05/2025 rep. 25818. Da una valutazione dell'atto indicato, confrontando l'immobile in oggetto con il suddetto bene simile, ricadente nello stesso segmento di mercato immobiliare, di cui si conoscono i relativi prezzi e caratteristiche, è stato possibile accertare un valore al mq. di superficie lorda. Il valore complessivo del terreno è stato poi determinato applicando al valore unitario la superficie del bene poi arrotondato.

LOTTO 3

- **Bene N° 9 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via**
Terreno agricolo a giacitura pianeggiante.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 190, Qualità Orto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.200,00

Il bene in oggetto è stato stimato con il metodo di stima comparativo, mediante l'acquisizione dei dati tecnici rilevati in occasione del sopralluogo ed in considerazione degli atti di compravendita effettuati nell'ultimo periodo di beni simili in zona in cui è ubicato l'immobile. Mediante un incrocio dei dati catastali con le compravendite del periodo suddetto è stato acquisito un atto di compravendita di un bene simile e precisamente Atto del Not. Vittorio di Lella del 30/05/2025 rep. 25818. Da una valutazione dell'atto indicato, confrontando l'immobile in oggetto con il suddetto bene simile, ricadente nello stesso segmento di mercato immobiliare, di cui si conoscono i relativi prezzi e caratteristiche, è stato possibile accertare un valore al mq. di superficie lorda. Il valore complessivo del terreno è stato poi determinato applicando al valore unitario la superficie del bene poi arrotondato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Terreno San Miniato (PI) -	4780,00 mq	1,50 €/mq	€ 7.170,00	100,00%	€ 7.200,00
Valore di stima:					€ 7.200,00

Valore di stima: € 7.200,00

Valore finale di stima: € 7.200,00

Il bene in oggetto è stato stimato con il metodo di stima comparativo, mediante l'acquisizione dei dati tecnici rilevati in occasione del sopralluogo ed in considerazione degli atti di compravendita effettuati nell'ultimo periodo di beni simili in zona in cui è ubicato l'immobile. Mediante un incrocio dei dati catastali con le compravendite del periodo suddetto è stato acquisito un atto di compravendita di un bene simile e precisamente Atto del Not. Vittorio di Lella del 30/05/2025 rep. 25818. Da una valutazione dell'atto indicato, confrontando l'immobile in oggetto con il suddetto bene simile, ricadente nello stesso segmento di mercato immobiliare, di cui si conoscono i relativi prezzi e caratteristiche, è stato possibile accertare un valore al mq. di superficie lorda. Il valore complessivo del terreno è stato poi determinato applicando al valore unitario la

superficie del bene poi arrotondato.

LOTTO 4

- **Bene N° 10 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via**
Terreno agricolo a giacitura pianeggiante.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 459, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 8.200,00

Il bene in oggetto è stato stimato con il metodo di stima comparativo, mediante l'acquisizione dei dati tecnici rilevati in occasione del sopralluogo ed in considerazione degli atti di compravendita effettuati nell'ultimo periodo di beni simili in zona in cui è ubicato l'immobile. Mediante un incrocio dei dati catastali con le compravendite del periodo suddetto è stato acquisito un atto di compravendita di un bene simile e precisamente Atto del Not. Vittorio di Lella del 30/05/2025 rep. 25818. Da una valutazione dell'atto indicato, confrontando l'immobile in oggetto con il suddetto bene simile, ricadente nello stesso segmento di mercato immobiliare, di cui si conoscono i relativi prezzi e caratteristiche, è stato possibile accertare un valore al mq. di superficie lorda. Il valore complessivo del terreno è stato poi determinato applicando al valore unitario la superficie del bene poi arrotondato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Terreno San Miniato (PI) -	5460,00 mq	1,50 €/mq	€ 8.190,00	100,00%	€ 8.200,00
Valore di stima:					€ 8.200,00

Valore di stima: € 8.200,00

Valore finale di stima: € 8.200,00

Il bene in oggetto è stato stimato con il metodo di stima comparativo, mediante l'acquisizione dei dati tecnici rilevati in occasione del sopralluogo ed in considerazione degli atti di compravendita effettuati nell'ultimo periodo di beni simili in zona in cui è ubicato l'immobile. Mediante un incrocio dei dati catastali con le compravendite del periodo suddetto è stato acquisito un atto di compravendita di un bene simile e precisamente Atto del Not. Vittorio di Lella del 30/05/2025 rep. 25818. Da una valutazione dell'atto indicato, confrontando l'immobile in oggetto con il suddetto bene simile, ricadente nello stesso segmento di mercato immobiliare, di cui si conoscono i relativi prezzi e caratteristiche, è stato possibile accertare un valore al mq. di superficie lorda. Il valore complessivo del terreno è stato poi determinato applicando al valore unitario la superficie del bene poi 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.

Pontedera, li 09/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lupi Umberto

ASTE
GIUDIZIARIE®
ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Doc. fotografica - Lotto 1
- ✓ N° 2 Altri allegati - Doc. fotografica - Lotto 2
- ✓ N° 3 Altri allegati - Doc. fotografica - Lotto 3
- ✓ N° 4 Altri allegati - Doc. fotografica - Lotto 4
- ✓ N° 5 Altri allegati - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- ✓ N° 7 Altri allegati - Visura catastale
- ✓ N° 8 Altri allegati - Planimetrie catastali
- ✓ N° 9 Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ N° 10 Altri allegati - Titoli edilizi
- ✓ N° 11 Altri allegati - Certificato Destinazione Urbanistica
- ✓ N° 12 Altri allegati - Rapporto di valutazione

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via
Alloggio per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato con accesso da scala interna e corte entrambe esclusive, composto da cucina-pranzo, soggiorno, n. 2 camere, bagno e ripostiglio-soprascala, oltre portico posto al piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 69, Sub. 28, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade nel "Territorio rurale" in "Ambito Ec. Colle di San Miniato sud - con le prescrizioni cui al Tit. II delle NTA
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a San Miniato (PI) - via
Cantina di pertinenza a un alloggio per civile abitazione posta al piano terreno di un più ampio fabbricato con accesso da resede esclusivo composta da n. 6 locali comunicanti tra loro ad esclusione di uno accessibile solo dal resede esterno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 69, Sub. 27, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade nel "Territorio rurale" in "Ambito Ec. Colle di San Miniato sud - con le prescrizioni cui al Tit. II delle NTA.
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - via
Autorimessa costituita da un unico locale di pertinenza di un alloggio per civile abitazione, posta al piano terreno di un più ampio fabbricato costituito complessivamente da due unità ed elevato di un solo piano fuori terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 404, Sub. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade nel "Territorio rurale" in "Ambito Ec. Colle di San Miniato sud - con le prescrizioni cui al Tit. II delle NTA.
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via
Vano scala esclusivo di un alloggio per civile abitazione posto al piano terra/primo di un più ampio fabbricato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 69, Sub. 19, Categoria F4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade nel "Territorio rurale" in "Ambito Ec. Colle di San Miniato sud - con le prescrizioni cui al Tit. II delle NTA.
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - via
Porzione di terreno di pertinenza di un'abitazione per civile abitazione
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 69, Sub. 20, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade nel "Territorio rurale" in "Ambito Ec. Colle di San Miniato sud - con le prescrizioni cui al Tit. II delle NTA.
- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - via
Porzione di terreno di pertinenza di un'abitazione per civile abitazione
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 69, Sub. 21, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade nel "Territorio rurale" in "Ambito Ec. Colle di San Miniato sud - con le prescrizioni cui al Tit. II delle NTA.

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via
Terreno agricolo a giacitura collinare
Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 439, Qualità Pascolo - Fg. 58, Part. 440, Qualità Pascolo - Fg. 58, Part. 441, Qualità Bosco ceduo - Fg. 58, Part. 442, Qualità Bosco ceduo - Fg. 58, Part. 443, Qualità Bosco ceduo - Fg. 58, Part. 444, Qualità Bosco ceduo - Fg. 58, Part. 445, Qualità Vigneto - Fg. 58, Part. 448, Qualità Vigneto - Fg. 58, Part. 451, Qualità Vigneto - Fg. 58, Part. 457, Qualità Vigneto - Fg. 58, Part. 460, Qualità Frutteto - Fg. 58, Part. 539, Qualità Bosco misto - Fg. 58, Part. 541, Qualità Bosco misto - Fg. 58, Part. 542, Qualità Oliveto - Fg. 58, Part. 547, Qualità Pascolo - Fg. 58, Part. 446, Qualità Bosco misto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade nel "Territorio rurale" in "Ambito Ec. Colle di San Miniato sud - con le prescrizioni cui al Tit. II delle NTA.

Prezzo base d'asta: € 180.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via
Terreno agricolo a giacitura collinare
Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 90, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade nel "Territorio rurale" in parte nell' "Ambito Ec. Colle di San Miniato sud" e in parte nell' "Ambito Ec - Colline interne" con le prescrizioni cui al Tit. II delle NTA.

Prezzo base d'asta: € 15.200,00

LOTTO 3

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via
Terreno agricolo a giacitura pianeggiante.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 190, Qualità Orto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade nel "Territorio rurale" in "Ambito Ec. Colline interne" con le prescrizioni cui al Tit. II delle NTA.

Prezzo base d'asta: € 7.200,00

LOTTO 4

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - via
Terreno agricolo a giacitura pianeggiante.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 459, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade nel "Territorio rurale" in "Ambito Ec. Colline interne" con le prescrizioni cui al Tit. II delle NTA.

Prezzo base d'asta: € 8.200,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 26/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 180.000,00

Bene N° 1 - Appartamento

Ubicazione:	San Miniato (PI) - via		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 58, Part. 69, Sub. 28, Categoria A4	Superficie	89,10 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in un mediocre stato di conservazione, in particolare sono presenti dei fenomeni di infiltrazioni nella parete tra il servizio igienico e la camera.		
Descrizione:	Alloggio per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato con accesso da scala interna e corte entrambe esclusive, composto da cucina-pranzo, soggiorno, n. 2 camere, bagno e ripostiglio-soprascala, oltre portico posto al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Immobile occupato dall'esecutata e dall'ex coniuge.		

Bene N° 2 - Cantina

Ubicazione:	San Miniato (PI) - via		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 58, Part. 69, Sub. 27, Categoria C2	Superficie	52,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in un cattivo stato di conservazione.		
Descrizione:	Cantina di pertinenza a un alloggio per civile abitazione posta al piano terreno di un più ampio fabbricato con accesso da resede esclusivo composta da n. 6 locali comunicanti tra loro ad esclusione di uno accessibile solo dal resede esterno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Immobile occupato dall'esecutata e dall'ex coniuge.		

Bene N° 3 - Garage

Ubicazione:	San Miniato (PI) -
-------------	--------------------

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 404, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	17,60 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in un mediocre stato di conservazione.		
Descrizione:	Autorimessa costituita da un unico locale di pertinenza di un alloggio per civile abitazione, posta al piano terreno di un più ampio fabbricato costituito complessivamente da due unità ed elevato di un solo piano fuori terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Immobile occupato dall'esecutata e dall'ex coniuge.		

Bene N° 4 - Appartamento

Ubicazione:	San Miniato (PI) - via		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 69, Sub. 19, Categoria F4	Superficie	8,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in un mediocre stato di conservazione.		
Descrizione:	Vano scala esclusivo di un alloggio per civile abitazione posto al piano terra/primo di un più ampio fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Immobile occupato dall'esecutata e dall'ex coniuge.		

Bene N° 5 - Area urbana

Ubicazione:	San Miniato (PI) - via		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 69, Sub. 20, Categoria F1	Superficie	7,80 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in un sufficiente stato di conservazione.		
Descrizione:	Porzione di terreno di pertinenza di un'abitazione per civile abitazione		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Immobile occupato dall'esecutata e dall'ex coniuge.

Bene N° 6 - Area urbana			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - via		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 69, Sub. 21, Categoria F1	Superficie	25,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in un sufficiente stato di conservazione.		
Descrizione:	Porzione di terreno di pertinenza di un'abitazione per civile abitazione		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Immobile occupato dall'esecutata e dall'ex coniuge.		

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - v:		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 439, Qualità Pascolo - Fg. 58, Part. 440, Qualità Pascolo - Fg. 58, Part. 441, Qualità Bosco ceduo - Fg. 58, Part. 442, Qualità Bosco ceduo - Fg. 58, Part. 443, Qualità Bosco ceduo - Fg. 58, Part. 444, Qualità Bosco ceduo - Fg. 58, Part. 445, Qualità Vigneto - Fg. 58, Part. 448, Qualità Vigneto - Fg. 58, Part. 451, Qualità Vigneto - Fg. 58, Part. 457, Qualità Vigneto - Fg. 58, Part. 460, Qualità Frutteto - Fg. 58, Part. 539, Qualità Bosco misto - Fg. 58, Part. 541, Qualità Bosco misto - Fg. 58, Part. 542, Qualità Oliveto - Fg. 58, Part. 547, Qualità Pascolo - Fg. 58, Part. 446, Qualità Bosco misto	Superficie	15188,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in un buono stato conservativo		
Descrizione:	Terreno agricolo a giacitura collinare		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Immobile occupato dall'esecutata e dall'ex coniuge.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.200,00

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	San Miniato (PT) - via		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 90, Qualità Oliveto	Superficie	10110,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in un buono stato conservativo		
Descrizione:	Terreno agricolo a giacitura collinare		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Immobile occupato dall'esecutata e dall'ex coniuge.		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.200,00

Bene N° 9 - Terreno			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - via		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 190, Qualità Orto	Superficie	4780,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in un buono stato conservativo		
Descrizione:	Terreno agricolo a giacitura pianeggiante.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Immobile occupato dall'esecutata e dall'ex coniuge.		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.200,00

Bene N° 10 - Terreno			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - via		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 459, Qualità Seminativo arborato	Superficie	5460,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in un buono stato conservativo		
Descrizione:	Terreno agricolo a giacitura pianeggiante.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Immobile occupato dall'esecutata e dall'ex coniuge.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 07/04/2011
Reg. gen. 5628 - Reg. part. 1174
Importo: € 330.000,00
Capitale: € 220.000,00
Percentuale interessi: 2,60 %
Rogante: Not. Gustavo Cammuso
Data: 21/03/2011
N° repertorio: 13204
N° raccolta: 10695
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 27/06/2024
Reg. gen. 11238 - Reg. part. 1681
Importo: € 80.000,00
Capitale: € 66.435,50
Rogante: Tribunale di Firenze
Data: 23/04/2024
N° repertorio: 1228

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 07/04/2011
Reg. gen. 5628 - Reg. part. 1174
Importo: € 330.000,00
Capitale: € 220.000,00
Percentuale interessi: 2,60 %
Rogante: Not. Gustavo Cammuso
Data: 21/03/2011
N° repertorio: 13204
N° raccolta: 10695
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 27/06/2024
Reg. gen. 11238 - Reg. part. 1681
Importo: € 80.000,00
Capitale: € 66.435,50
Rogante: Tribunale di Firenze
Data: 23/04/2024
N° repertorio: 1228

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 07/04/2011
Reg. gen. 5628 - Reg. part. 1174
Importo: € 330.000,00
Capitale: € 220.000,00
Percentuale interessi: 2,60 %
Rogante: Not. Gustavo Cammuso
Data: 21/03/2011
N° repertorio: 13204
N° raccolta: 10695
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 27/06/2024
Reg. gen. 11238 - Reg. part. 1681
Importo: € 80.000,00
Capitale: € 66.435,50
Rogante: Tribunale di Firenze
Data: 23/04/2024
N° repertorio: 1228

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 07/04/2011
Reg. gen. 5628 - Reg. part. 1174
Importo: € 330.000,00
Capitale: € 220.000,00
Percentuale interessi: 2,60 %
Rogante: Not. Gustavo Cammuso
Data: 21/03/2011
N° repertorio: 13204
N° raccolta: 10695
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 27/06/2024
Reg. gen. 11238 - Reg. part. 1681
Importo: € 80.000,00
Capitale: € 66.435,50
Rogante: Tribunale di Firenze
Data: 23/04/2024
N° repertorio: 1228

BENE N° 5 - AREA URBANA UBIcata A SAN MINIATO (PI) - VIA

iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 07/04/2011
Reg. gen. 5628 - Reg. part. 1174
Importo: € 330.000,00
Capitale: € 220.000,00
Percentuale interessi: 2,60 %
Rogante: Not. Gustavo Cammuso
Data: 21/03/2011
N° repertorio: 13204
N° raccolta: 10695
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 27/06/2024
Reg. gen. 11238 - Reg. part. 1681
Importo: € 80.000,00
Capitale: € 66.435,50
Rogante: Tribunale di Firenze
Data: 23/04/2024
N° repertorio: 1228

BENE N° 6 - AREA URBANA UBIcata A SAN MINIATO (PI) - VIA

iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 07/04/2011
Reg. gen. 5628 - Reg. part. 1174
Importo: € 330.000,00
Capitale: € 220.000,00
Percentuale interessi: 2,60 %
Rogante: Not. Gustavo Cammuso
Data: 21/03/2011
N° repertorio: 13204
N° raccolta: 10695
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 27/06/2024
Reg. gen. 11238 - Reg. part. 1681
Importo: € 80.000,00
Capitale: € 66.435,50
Rogante: Tribunale di Firenze
Data: 23/04/2024
N° repertorio: 1228

BENE N° 7 - TERRENO UBIcato A SAN MINIATO (PI) - VIA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 07/04/2011
Reg. gen. 5628 - Reg. part. 1174
Importo: € 330.000,00
Capitale: € 220.000,00
Percentuale interessi: 2,60 %
Rogante: Not. Gustavo Cammuso
Data: 21/03/2011
N° repertorio: 13204
N° raccolta: 10695
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 27/06/2024
Reg. gen. 11238 - Reg. part. 1681
Importo: € 80.000,00
Capitale: € 66.435,50
Rogante: Tribunale di Firenze
Data: 23/04/2024
N° repertorio: 1228

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 07/04/2011
Reg. gen. 5628 - Reg. part. 1174
Importo: € 330.000,00
Capitale: € 220.000,00
Percentuale interessi: 2,60 %
Rogante: Not. Gustavo Cammuso
Data: 21/03/2011
N° repertorio: 13204
N° raccolta: 10695
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 27/06/2024
Reg. gen. 11238 - Reg. part. 1681
Importo: € 80.000,00
Capitale: € 66.435,50
Rogante: Tribunale di Firenze
Data: 23/04/2024
N° repertorio: 1228

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

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 07/04/2011
Reg. gen. 5628 - Reg. part. 1174
Importo: € 330.000,00
Capitale: € 220.000,00
Percentuale interessi: 2,60 %
Rogante: Not. Gustavo Cammuso
Data: 21/03/2011
N° repertorio: 13204
N° raccolta: 10695
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 27/06/2024
Reg. gen. 11238 - Reg. part. 1681
Importo: € 80.000,00
Capitale: € 66.435,50
Rogante: Tribunale di Firenze
Data: 23/04/2024
N° repertorio: 1228

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 07/04/2011
Reg. gen. 5628 - Reg. part. 1174
Importo: € 330.000,00
Capitale: € 220.000,00
Percentuale interessi: 2,60 %
Rogante: Not. Gustavo Cammuso
Data: 21/03/2011
N° repertorio: 13204
N° raccolta: 10695
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 27/06/2024
Reg. gen. 11238 - Reg. part. 1681
Importo: € 80.000,00
Capitale: € 66.435,50
Rogante: Tribunale di Firenze
Data: 23/04/2024
N° repertorio: 1228

