

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	95				Frutteto	2	00 05 30	3,31	2,6	

**Corrispondenza catastale**

Esiste corrispondenza con quanto riportato nell'atto di pignoramento.

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

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	199		AA		Seminativo	2	00 12 21	5,86	4,41	

**Corrispondenza catastale**

Esiste corrispondenza con quanto riportato nell'atto di pignoramento.

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

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	199		AA		Seminativo	2	00 12 21	5,86	4,41	

**Corrispondenza catastale**

Esiste corrispondenza con quanto riportato nell'atto di pignoramento.

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

Catasto terreni (CT)										



Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	120				Seminativo	2	00 03 30	1,59	1,19	

#### *Corrispondenza catastale*

Esiste corrispondenza con quanto riportato nell'atto di pignoramento.

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

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	222				Seminativo arborato	2	00 12 60	6,05	3,58	

#### *Corrispondenza catastale*

Esiste corrispondenza con quanto riportato nell'atto di pignoramento.

#### PRECISAZIONI

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN MICHELE N°56**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

E' stata integrata la documentazione catastale con l'acquisizione della planimetria catastale, della visura storica catastale, dell'estratto di mappa e dell'atto di provenienza che vengono tutti allegati alla presente.

#### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN MICHELE N°56**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

E' stata integrata la documentazione catastale con l'acquisizione della planimetria catastale, della visura storica catastale, dell'estratto di mappa e dell'atto di provenienza che vengono tutti allegati alla presente.



**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN MICHELE N°56**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

E' stata integrata la documentazione catastale con l'acquisizione della planimetria catastale, della visura storica catastale, dell'estratto di mappa e dell'atto di provenienza che vengono tutti allegati alla presente.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN MICHELE**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

E' stata integrata la documentazione catastale con l'acquisizione della visura storica catastale e dell'atto di provenienza che vengono allegati alla presente.

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

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

E' stata integrata la documentazione catastale con l'acquisizione della visura storica catastale e dell'atto di provenienza che vengono allegati alla presente.

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

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

E' stata integrata la documentazione catastale con l'acquisizione della visura storica catastale e dell'atto di provenienza che vengono allegati alla presente.

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

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

E' stata integrata la documentazione catastale con l'acquisizione della visura storica catastale e dell'atto di provenienza che vengono allegati alla presente.

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

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

E' stata integrata la documentazione catastale con l'acquisizione della visura storica catastale e dell'atto di provenienza che vengono allegati alla presente.

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

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

E' stata integrata la documentazione catastale con l'acquisizione della visura storica catastale e





dell'atto di provenienza che vengono allegati alla presente.

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

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

E' stata integrata la documentazione catastale con l'acquisizione della visura storica catastale e dell'atto di provenienza che vengono allegati alla presente.

**PATTI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN MICHELE N°56**

---

Dalla documentazione in atti non si sono evidenziate questioni rilevanti ai fine del trasferimento del bene in oggetto.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN MICHELE N°56**

---

Dalla documentazione in atti non si sono evidenziate questioni rilevanti ai fine del trasferimento del bene in oggetto.

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN MICHELE N°56**

---

Dalla documentazione in atti non si sono evidenziate questioni rilevanti ai fine del trasferimento del bene in oggetto.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN MICHELE**

---

Dalla documentazione in atti non si sono evidenziate questioni rilevanti ai fine del trasferimento del bene in oggetto.

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

---

Dalla documentazione in atti non si sono evidenziate questioni rilevanti ai fine del trasferimento del bene in oggetto.

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

---

Dalla documentazione in atti non si sono evidenziate questioni rilevanti ai fine del trasferimento del bene in oggetto.

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

---

Dalla documentazione in atti non si sono evidenziate questioni rilevanti ai fine del trasferimento del bene in oggetto.



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

---

Dalla documentazione in atti non si sono evidenziate questioni rilevanti ai fine del trasferimento del bene in oggetto.

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

---

Dalla documentazione in atti non si sono evidenziate questioni rilevanti ai fine del trasferimento del bene in oggetto.

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

---

Dalla documentazione in atti non si sono evidenziate questioni rilevanti ai fine del trasferimento del bene in oggetto.

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN MICHELE N°56**

---

L'immobile in oggetto alla data del ns. sopralluogo risultava parte in normali condizioni d'uso e di manutenzione ed in parte in carenti condizioni d'uso e di manutenzione come anche il fabbricato colonico di cui lo stesso fa parte che risulta in parte ristrutturato.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN MICHELE N°56**

---

Gli immobili che fanno parte del fabbricato colonico, alla data del ns. sopralluogo, risultavano, come anche il fabbricato di cui fanno parte, quelli ubicati nella porzione di fabbricato non ristrutturato in carenti condizioni d'uso e di manutenzione, mentre quelli ubicati nella porzione di fabbricato ristrutturata in normali condizione d'uso e di manutenzione.

Gli immobili che fanno parte del fabbricato ubicato a Sud-Est rispetto al fabbricato colonico, alla data del ns. sopralluogo, risultavano in carenti condizioni d'uso e di manutenzione come anche in fabbricato di cui fanno parte.

Gli immobili che fanno parte del fabbricato ubicato a Sud rispetto al fabbricato colonico, alla data del ns. sopralluogo, risultavano in fatiscenti condizioni d'uso e di manutenzione come anche in fabbricato di cui fanno parte.

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN MICHELE N°56**

---

Gli immobili in oggetto, alla data del ns. sopralluogo, risultavano in carenti condizioni d'uso e di manutenzione come anche in fabbricati di cui fanno parte.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN MICHELE**

---

Il terreno, alla data del ns. sopralluogo, risultavano incolto.

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

---





Il terreno, alla data del ns. sopralluogo, risultavano incolto.

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

---

Il terreno, alla data del ns. sopralluogo, risultavano incolto.

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

---

Il terreno, alla data del ns. sopralluogo, risultavano incolto.

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

---

Il terreno, alla data del ns. sopralluogo, risultavano incolto.

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

---

Il terreno, alla data del ns. sopralluogo, risultavano incolto.

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

---

Il terreno, alla data del ns. sopralluogo, risultavano incolto.

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN MICHELE N°56**

---

Il bene in oggetto pur facendo parte di un fabbricato colonico di maggiori dimensioni non risulta avere parti in comune con altre unità immobiliari a meno della corte, di cui alla part. 96 sub. 4, a comune con altre unità immobiliari.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN MICHELE N°56**

---

I beni in oggetto pur facendo parte di diversi fabbricati non risultano avere parti in comune con altre unità immobiliari a meno della corte, di cui alla part. 96 sub. 4, a comune con altre unità immobiliari.

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN MICHELE N°56**

---

I beni in oggetto pur facendo parte di diversi fabbricati non risultano avere parti in comune con altre unità immobiliari a meno della corte, di cui alla part. 96 sub. 4, a comune con altre unità immobiliari.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN MICHELE N°56**

---



Dalla documentazione in atti non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene in oggetto a meno di quelle derivanti di far parte di un fabbricato colonico di maggiori dimensioni con corte comune.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN MICHELE N°56**

---

Dalla documentazione in atti non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene in oggetto a meno di quelle derivanti di far parte di un fabbricato colonico di maggiori dimensioni con corte comune.

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN MICHELE N°56**

---

Dalla documentazione in atti non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene in oggetto a meno di quelle derivanti di far parte di un fabbricato colonico di maggiori dimensioni con corte comune.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN MICHELE**

---

Dalla documentazione in atti non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene in oggetto a meno della servitù di passo pedonale e carraio sulle particelle 95 e 515 a favore di Enel Distribuzione S.p.A. trascritta a Livorno il 21/07/2011 ai nn°12254/7886.

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

---

Dalla documentazione in atti non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene in oggetto a meno della servitù di passo pedonale e carraio sulle particelle 95 e 515 a favore di Enel Distribuzione S.p.A. trascritta a Livorno il 21/07/2011 ai nn°12254/7886.

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

---

Dalla documentazione in atti non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene in oggetto a meno della servitù di passo pedonale e carraio sulle particelle 95 e 515 a favore di Enel Distribuzione S.p.A. trascritta a Livorno il 21/07/2011 ai nn°12254/7886.

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

---

Dalla documentazione in atti non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene in oggetto.

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

---

Dalla documentazione in atti non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene in oggetto.

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

---

Dalla documentazione in atti non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene in oggetto.

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

---

Dalla documentazione in atti non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene in oggetto.





## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN MICHELE N°56**

---

Il fabbricato colonico di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere edifica con struttura portante in muratura, solai misti in parte latero-cemento ed in parte legno-laterizio, tamponamenti in muratura e copertura con struttura mista legno-laterizio e sovrastate manto di copertura in laterizio. L'immobile risulta essere dotato di impianto elettrico, impianto idrico, impianto di riscaldamento a radiatori alimentati da caldaia murale a gpl anche per la produzione di acqua calda sanitaria.

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN MICHELE N°56**

---

Il fabbricato colonico, di cui fanno parte alcuni degli immobili in oggetto, risulta essere edifica con struttura portante in muratura, solai latero-cemento, tamponamenti in muratura e copertura con struttura mista legno-laterizio e sovrastate manto in laterizio e lo stesso risulta essere dotato di impianto elettrico ed impianto idrico.

Il fabbricato ubicato a Sud-Est rispetto al fabbricato colonico, di cui fanno parte alcuni degli immobili in oggetto, risulta essere edifica con struttura portante e tamponamenti in muratura e copertura in struttura mista legno-laterizio con sovrastate manto in laterizio e lo stesso non risulta essere dotato di impianti.

Il fabbricato ubicato a Sud rispetto al fabbricato colonico, di cui fanno parte alcuni degli immobili in oggetto, risulta essere edifica parte con struttura portante e tamponamenti in muratura e copertura in struttura mista legno-laterizio con sovrastate manto in laterizio e parte con struttura e copertura in acciaio con tamponamenti e manto di copertura in lamiera in acciaio e lo stesso non risulta essere dotato di impianti.

### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN MICHELE N°56**

---

Il fabbricato colonico, di cui fanno parte alcuni degli immobili in oggetto, risulta essere edifica con struttura portante in muratura, solai latero-cemento, tamponamenti in muratura e copertura con struttura mista legno-laterizio e sovrastate manto in laterizio e lo stesso risulta essere dotato di impianto elettrico ed impianto idrico.

Il fabbricato ubicato a Sud-Est rispetto al fabbricato colonico, di cui fanno parte alcuni degli immobili in oggetto, risulta essere edifica con struttura portante e tamponamenti in muratura e copertura in struttura mista legno-laterizio con sovrastate manto in laterizio e lo stesso non risulta essere dotato di impianti.

Il fabbricato ubicato a Sud rispetto al fabbricato colonico, di cui fanno parte alcuni degli immobili in oggetto, risulta essere edifica parte con struttura portante e tamponamenti in muratura e copertura in struttura mista legno-laterizio con sovrastate manto in laterizio e parte con struttura e copertura in acciaio con tamponamenti e manto di copertura in lamiera in acciaio e lo stesso non risulta essere dotato di impianti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN MICHELE N°56**

---

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 26/07/2018, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dal figlio dell'esecutato che vi risiede stabilmente con la propria famiglia a titolo gratuito.





**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN MICHELE N°56**

---

Al momento dell'accesso gli immobili pignorati, effettuato in data 26/07/2018, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, gli stessi risultavano occupati dall'esecutato che gli utilizza per la propria attività di coltivatore diretto.

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN MICHELE N°56**

---

Al momento dell'accesso gli immobili pignorati, effettuato in data 26/07/2018, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, gli stessi risultavano occupati dall'esecutato che gli utilizza per la propria attività di coltivatore diretto.

**Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Michele**

Al momento dell'accesso gli immobili pignorati, effettuato in data 26/07/2018, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, il terreno risulta incolto e nella disponibilità dall'esecutato che lo utilizza per la propria attività di coltivatore diretto.

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

---

Al momento dell'accesso gli immobili pignorati, effettuato in data 26/07/2018, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, il terreno risulta incolto e nella disponibilità dall'esecutato che lo utilizza per la propria attività di coltivatore diretto.

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

---

Al momento dell'accesso gli immobili pignorati, effettuato in data 26/07/2018, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, il terreno risulta incolto e nella disponibilità dall'esecutato che lo utilizza per la propria attività di coltivatore diretto.

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

---

Al momento dell'accesso gli immobili pignorati, effettuato in data 26/07/2018, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, il terreno risulta incolto e nella disponibilità dall'esecutato che lo utilizza per la propria attività di coltivatore diretto.



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

Al momento dell'accesso gli immobili pignorati, effettuato in data 26/07/2018, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, il terreno risulta incolto e nella disponibilità dall'esecutato che lo utilizza per la propria attività di coltivatore diretto.

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

Al momento dell'accesso gli immobili pignorati, effettuato in data 26/07/2018, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, il terreno risulta incolto e nella disponibilità dall'esecutato che lo utilizza per la propria attività di coltivatore diretto.

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

Al momento dell'accesso gli immobili pignorati, effettuato in data 26/07/2018, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, il terreno risulta incolto e nella disponibilità dall'esecutato che lo utilizza per la propria attività di coltivatore diretto.

### PROVENIENZE VENTENNALI

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN MICHELE N°56

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/05/1996	[REDACTED] Paolo, nato a [REDACTED] Miniato (PI) il [REDACTED] 0/07/1959, C.F. [REDACTED] NCCPLA59L101046Y, proprietario per 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Speranzini Mario	08/05/1996	35925	15756
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Livorno	25/05/1996	6158	3458
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

#### BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN MICHELE N°56

Periodo	Proprietà	Atti	





Dal 08/05/1996	Nacci Paolo, nato a San Miniato (PI) il 10/07/1959, C.F. NCCPLA59L1010445 proprietario per 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Speranzini Mario	08/05/1996	35925	15756
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Livorno	25/05/1996	6158	3458
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN MICHELE N°56**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/05/1996	Nacci Paolo, nato a San Miniato (PI) il 10/07/1959, C.F. NCCPLA59L1010445 proprietario per 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Speranzini Mario	08/05/1996	35925	15756
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Livorno	25/05/1996	6158	3458
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN MICHELE**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/05/1996	Nacci Paolo, nato a San Miniato (PI) il 10/07/1959, C.F. NCCPLA59L1010445 proprietario per 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Speranzini Mario	08/05/1996	35925	15756
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Livorno	25/05/1996	6158	3458
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/05/1996	Nacci Paolo, nato a San Miniato (PI) il 10/07/1959, C.F. [REDACTED] CCPLA39L1010467 proprietario per 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Speranzini Mario	08/05/1996	35925	15756
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Livorno	25/05/1996	6158	3458
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/05/1996	Nacci Paolo, nato a San Miniato (PI) il 10/07/1959, C.F. [REDACTED] CCPLA39L1010467 proprietario per 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Speranzini Mario	08/05/1996	35925	15756
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Livorno	25/05/1996	6158	3458
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/05/1996	Nacci Paolo, nato a San Miniato (PI) il 10/07/1959, C.F. [REDACTED] CCPLA39L1010467	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°





	proprietario per 1/1.	Notaio Speranzini Mario	08/05/1996	35925	15756
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Livorno	25/05/1996	6158	3458
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/05/1996	[Redacted] [Redacted] [Redacted] [Redacted] proprietario per 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Speranzini Mario	08/05/1996	35925	15756
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Livorno	25/05/1996	6158	3458
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/05/1996	[Redacted] [Redacted] [Redacted] [Redacted] proprietario per 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Speranzini Mario	08/05/1996	35925	15756
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Livorno	25/05/1996	6158	3458
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



## BENE N° 10 - TERRENO UBIcato A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN MICHELE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/05/1996	[Redacted] San Miniato (PI) [Redacted] [Redacted] proprietario per 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Speranzini Mario	08/05/1996	35925	15756
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Livorno	25/05/1996	6158	3458
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN MICHELE N°56

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LIVORNO aggiornate al 12/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Livorno il 18/07/2000  
Reg. gen. 11818 - Reg. part. 2546  
Importo: € 516.456,90  
A favore di Istituto Nazionale di Credito Agrario S.p.A.  
Contro [Redacted]  
Capitale: € 258.228,45
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Livorno il 07/07/2004  
Reg. gen. 12757 - Reg. part. 3120  
Importo: € 600.000,00  
A favore di MPS Bancaverde S.p.A.  
Contro [Redacted]  
Capitale: € 300.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Livorno il 11/04/2017  
Reg. gen. 5488 - Reg. part. 938  
Importo: € 10.577,40  
A favore di Splendorini Molini Ecopartner S.r.l.





[REDACTED]

Capitale: € 5.278,70

- **Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione** derivante da Titolo  
Iscritto a Livorno il 07/11/2017  
Reg. gen. 17357 - Reg. part. 3096  
Importo: € 178.720,80  
A favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione

[REDACTED]

Capitale: € 89.360,40

#### Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Livorno il 12/01/2018  
Reg. gen. 639 - Reg. part. 446  
A favore di Monte dei Paschi di Siena Banca per l'Impresa S.p.A.

[REDACTED]

#### BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN MICHELE N°56

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LIVORNO aggiornate al 12/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Vedi bene n°1.

#### BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN MICHELE N°56

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LIVORNO aggiornate al 12/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Vedi bene n°1.

#### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN MICHELE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LIVORNO aggiornate al 12/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Vedi bene n°1.

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LIVORNO aggiornate al 12/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Vedi bene n°1.

---

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

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LIVORNO aggiornate al 12/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Vedi bene n°1.

---

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

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LIVORNO aggiornate al 12/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Vedi bene n°1.

---

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

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LIVORNO aggiornate al 12/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Vedi bene n°1.

---

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

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LIVORNO aggiornate al 12/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Vedi bene n°1.

---

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

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LIVORNO aggiornate al 12/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Vedi bene n°1.

---

**NORMATIVA URBANISTICA**

---

---

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN MICHELE**

---

Il terreno in oggetto, come da Certificato di Destinazione Urbanistica n°129 del 14/06/2018 rilasciato dal Comune di San Miniato ed allegato alla presente, risulta avere, rispetto al vigente Regolamento Urbanistico approvato con delibera del Consiglio Comunale n°60 del 7/08/2015, efficace dalla





pubblicazione sul BURT n°39 del 30/09/2015, la seguente destinazione urbanistica: parte in "Ambiti del territorio rurale Ef Fluviale" e parte in "Ambiti del territorio rurale - Ep Piane".

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

---

Il terreno in oggetto, come da Certificato di Destinazione Urbanistica n°129 del 14/06/2018 rilasciato dal Comune di San Miniato ed allegato alla presente, risulta avere, rispetto al vigente Regolamento Urbanistico approvato con delibera del Consiglio Comunale n°60 del 7/08/2015, efficace dalla pubblicazione sul BURT n°39 del 30/09/2015, la seguente destinazione urbanistica: parte in "Ambiti del territorio rurale Ef Fluviale" e parte in "Ambiti del territorio rurale - Ep Piane".

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

---

Il terreno in oggetto, come da Certificato di Destinazione Urbanistica n°129 del 14/06/2018 rilasciato dal Comune di San Miniato ed allegato alla presente, risulta avere, rispetto al vigente Regolamento Urbanistico approvato con delibera del Consiglio Comunale n°60 del 7/08/2015, efficace dalla pubblicazione sul BURT n°39 del 30/09/2015, la seguente destinazione urbanistica: "Ambiti del territorio rurale - Ep Piane".

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

---

Il terreno in oggetto, come da Certificato di Destinazione Urbanistica n°129 del 14/06/2018 rilasciato dal Comune di San Miniato ed allegato alla presente, risulta avere, rispetto al vigente Regolamento Urbanistico approvato con delibera del Consiglio Comunale n°60 del 7/08/2015, efficace dalla pubblicazione sul BURT n°39 del 30/09/2015, la seguente destinazione urbanistica: "Ambiti del territorio rurale - Ep Piane".

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

---

Il terreno in oggetto, come da Certificato di Destinazione Urbanistica n°129 del 14/06/2018 rilasciato dal Comune di San Miniato ed allegato alla presente, risulta avere, rispetto al vigente Regolamento Urbanistico approvato con delibera del Consiglio Comunale n°60 del 7/08/2015, efficace dalla pubblicazione sul BURT n°39 del 30/09/2015, la seguente destinazione urbanistica: "Ambiti del territorio rurale - Ep Piane".

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

---

Il terreno in oggetto, come da Certificato di Destinazione Urbanistica n°129 del 14/06/2018 rilasciato dal Comune di San Miniato ed allegato alla presente, risulta avere, rispetto al vigente Regolamento Urbanistico approvato con delibera del Consiglio Comunale n°60 del 7/08/2015, efficace dalla pubblicazione sul BURT n°39 del 30/09/2015, la seguente destinazione urbanistica: "Ambiti del territorio rurale - Ep Piane".

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

---

Il terreno in oggetto, come da Certificato di Destinazione Urbanistica n°129 del 14/06/2018 rilasciato dal Comune di San Miniato ed allegato alla presente, risulta avere, rispetto al vigente Regolamento Urbanistico approvato con delibera del Consiglio Comunale n°60 del 7/08/2015, efficace dalla



pubblicazione sul BURT n°39 del 30/09/2015, la seguente destinazione urbanistica: parte in "Ambiti del territorio rurale Ef Fluviale" e parte in "Ambiti del territorio rurale - Ep Piane".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN MICHELE N°56**

---

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967 già accatastato al catasto terreni come fabbricato rurale.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Per quanto riguarda gli impianti presenti nell'immobile non ci è stata consegnata alcuna certificazione degli stessi come non ci è stato fornito l'Attestato di prestazione energetica (APE) che comunque, ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 e successive integrazioni e/o modificazioni, dovrà essere predisposto all'atto del trasferimento dell'immobile.

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN MICHELE N°56**

---

I fabbricati di cui fanno parte gli immobili in oggetto risultano essere stati edificati anteriormente al 1° settembre 1967 già accatastati al catasto terreni come fabbricati rurali.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Per quanto riguarda gli impianti presenti nell'immobile non ci è stata consegnata alcuna certificazione degli stessi.

### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN MICHELE N°56**

---

I fabbricati di cui fanno parte gli immobili in oggetto risultano essere stati edificati anteriormente al 1° settembre 1967 già accatastati al catasto terreni come fabbricati rurali.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Per quanto riguarda gli impianti presenti nell'immobile non ci è stata consegnata alcuna certificazione degli stessi.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---





**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN MICHELE N°56**

---

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

Il bene in oggetto non risulta inserito in contesto condominiale anche se facente parte di un fabbricato colonico di maggiori dimensioni con corte comune con altri fabbricati ed unità immobiliari.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN MICHELE N°56**

---

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

I beni in oggetto non risultano inseriti in contesto condominiale anche se facenti parte di tre diversi fabbricati ubicati in corte comune con altri fabbricati ed unità immobiliari.

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN MICHELE N°56**

---

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

I beni in oggetto non risultano inseriti in contesto condominiale anche se facenti parte di tre diversi fabbricati ubicati in corte comune con altri fabbricati ed unità immobiliari.

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via San Michele n°56  
Trattasi di appartamento per civile abitazione di proprietà del Sig. [REDACTED] posto ai piani terra e primo di fabbricato colonico di maggiori dimensioni, sito in Comune di San Miniato (PI), località Dogaia, Via San Michele n°56, composto al piano terreno, primo fuori terra da ingresso-vano scale con ripostiglio sottoscala, ed al piano primo, secondo fuori terra, da due cucine, sue sale, tre camere, disimpegno, bagno-w.c. e ripostiglio, della superficie lorda complessiva di mq 234 circa, oltre a locale-ingresso, posto al piano terreno nell'angolo Nord-Ovest del fabbricato, e due locali di sgombero, posti al piano primo, collegati fra loro da scala interna, della superficie complessiva lorda di mq 112 circa. A detto immobile si accede dalla corte comune identificata dalla particella 96 sub. 4.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 96, Sub. 6, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 223.040,00  
Il valore commerciale a metro quadrato del bene in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, con procedimento comparativo, prendendo in esame i valori del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio e dell'Osservatorio del





Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nonché di quelli che si è potuto reperire presso le Agenzie immobiliari, che sono stati valutati e calibrati, e tenendo conto dello stato d'uso e di manutenzione, della superficie e dell'ubicazione nonché del particolare momento del mercato immobiliare, che ha portato ad un valore di € 800,00 al mq.

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a San Miniato (PI) - Via San Michele n°56

Trattasi principalmente di locali ad uso depositi e cantine per attività agricola ubicati in tre diversi fabbricati di proprietà del Sig. [redacted] siti in Comune di San Miniato (PI), località Dogaia, Via San Michele n°56, e precisamente: al piano terreno, primo fuori terra, del fabbricato colonico, cinque locali uso deposito e/o cantina, w.c. e forno, della superficie lorda complessiva di mq 308 circa, oltre a loggia, antistante al forno della superficie di mq 9 circa; in fabbricato monopiano ubicato a Sud-Est rispetto al fabbricato colonico, due ampi locali uso deposito, della superficie lorda di mq 179 circa, di cui uno parzialmente tamponato e l'altro con due ripostigli ubicati nell'angolo Sud-Ovest, oltre a loggia della superficie di mq 30 circa; ed in fabbricato monopiano ubicato a Sud rispetto al fabbricato colonico, locale deposito della superficie lorda di mq 44 circa, tettoia aperta sul lato Nord della superficie lorda di mq 85 circa e pollaio della superficie di mq 10 circa. A tutti gli immobili si accede dalla corte comune identificata con la particella 96 sub. 4 ad esclusione del pollaio che ha accesso dalla particella 842 oggetto della presente relazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 96, Sub. 7, Categoria D10

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

Valore di stima del bene: € 230.580,00

Il valore commerciale a metro quadrato del bene in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, con procedimento comparativo, prendendo in esame i valori del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nonché di quelli che si è potuto reperire presso le Agenzie immobiliari, che sono stati valutati e nuovamente calibrati per tenendo conto dello stato d'uso e di manutenzione, della superficie e dell'ubicazione nonché del particolare momento del mercato immobiliare, che ha portato ad un valore di € 500,00 al mq.

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a San Miniato (PI) - Via San Michele n°56

Trattasi di immobili di proprietà dei Sigg.ri [redacted] e [redacted] siti in Comune di San Miniato (PI), località Dogaia, Via San Michele n°56, costituiti da box in acciaio monopiano uso deposito della superficie lorda di mq 19 circa, e da due locali uso deposito, della superficie lorda complessiva di mq 28 circa, con sovrastanti locali soffitta anch'essi della superficie lorda di mq 28 circa, facenti parte del fabbricato monopiano ubicato a Sud-Est rispetto al fabbricato colonico, ed ubicati dell'angolo Sub-Est dello stesso. A detti immobili si accede dalla corte comune, identificata dalla particella 96 sub. 4.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 96, Sub. 5, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (500/1000)

Valore di stima del bene: € 7.973,50

Il valore commerciale a metro quadrato del bene in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, con procedimento comparativo, prendendo in esame i valori del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nonché di quelli che si è potuto reperire presso le Agenzie immobiliari, che sono stati valutati e nuovamente calibrati per tenendo conto dello stato d'uso e di manutenzione, della superficie e dell'ubicazione nonché del particolare momento del mercato immobiliare, che ha portato ad un valore di € 370,00 al mq.





- Bene N° 4** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Michele  
 Trattasi di terreno di proprietà del Sig. **Paolo Nacci** sito in Comune di San Miniato (PI), località Dogaia, Via San Michele, della superficie catastale di mq 38.106 porzione A, B e C della particella 842 del foglio 10 del catasto terreni di detto comune.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 842, Porz. A, Qualità Seminativo arborato - Fg. 10, Part. 842, Porz. B, Qualità Seminativo arborato - Fg. 10, Part. 842, Porz. D, Qualità Seminativo arborato  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 26.028,00  
 Il valore commerciale a metro quadrato del terreno in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, con procedimento comparativo, prendendo in esame sia le ultime quotazioni dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Pisa dell'Agenzia delle Entrate Ufficio del territorio di Pisa nonché di quelli che si è potuto reperite presso le Agenzie Immobiliari, che sono stati valutati e nuovamente ricalibrati per tener anche conto dell'ubicazione, dello stato e del particolare momento del mercato immobiliare, che ha portato ad un valore di € 1,00 al mq.
- Bene N° 5** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Michele  
 Trattasi di terreno di proprietà del Sig. **Paolo Nacci** sito in Comune di San Miniato (PI), località Dogaia, Via San Michele, della superficie catastale di mq 12078 porzione C della particella 842 del foglio 10 del catasto terreni di detto comune.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 842, Porz. C, Qualità Vigneto  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 21.740,40  
 Il valore commerciale a metro quadrato del terreno in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, con procedimento comparativo, prendendo in esame sia le ultime quotazioni dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Pisa dell'Agenzia delle Entrate Ufficio del territorio di Pisa nonché di quelli che si è potuto reperite presso le Agenzie Immobiliari, che sono stati valutati e nuovamente ricalibrati per tener anche conto dell'ubicazione, dello stato e del particolare momento del mercato immobiliare, che ha portato ad un valore di € 1,80 al mq.
- Bene N° 6** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Michele  
 Trattasi di terreno di proprietà del Sig. **Paolo Nacci** sito in Comune di San Miniato (PI), località Dogaia, Via San Michele, della superficie catastale di mq 530 particella 95 del foglio 10 del catasto terreni di detto comune.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 95, Qualità Frutteto  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 795,00  
 Il valore commerciale a metro quadrato del terreno in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, con procedimento comparativo, prendendo in esame sia le ultime quotazioni dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Pisa dell'Agenzia delle Entrate Ufficio del territorio di Pisa nonché di quelli che si è potuto reperite presso le Agenzie Immobiliari, che sono stati valutati e nuovamente ricalibrati per tener anche conto dell'ubicazione, dello stato e del particolare momento del mercato immobiliare, che ha portato ad un valore di € 1,50 al mq.
- Bene N° 7** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Michele  
 Trattasi di terreno di proprietà del Sig. **Paolo Nacci** sito in Comune di San Miniato (PI), località





Dogaia, Via San Michele, della superficie catastale di mq 1.221 porzione AA della particella 119 del foglio 10 del catasto terreni di detto comune.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 199, Porz. AA, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 1.098,90

Il valore commerciale a metro quadrato del terreno in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, con procedimento comparativo, prendendo in esame sia le ultime quotazioni dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Pisa dell'Agenzia delle Entrate Ufficio del territorio di Pisa nonché di quelli che si è potuto reperire presso le Agenzie Immobiliari, che sono stati valutati e nuovamente ricalibrati per tener anche conto dell'ubicazione, dello stato e del particolare momento del mercato immobiliare, che ha portato ad un valore di € 0,90 al mq.

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Michele

Trattasi di terreno di proprietà del Sig. **Paolo Nacci** sito in Comune di San Miniato (PI), località Dogaia, Via San Michele, della superficie catastale di mq 299 porzione AB della particella 119 del foglio 10 del catasto terreni di detto comune.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 199, Porz. AA, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 598,00

Il valore commerciale a metro quadrato del terreno in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, con procedimento comparativo, prendendo in esame sia le ultime quotazioni dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Pisa dell'Agenzia delle Entrate Ufficio del territorio di Pisa nonché di quelli che si è potuto reperire presso le Agenzie Immobiliari, che sono stati valutati e nuovamente ricalibrati per tener anche conto dell'ubicazione, dello stato e del particolare momento del mercato immobiliare, che ha portato ad un valore di € 2,00 al mq.

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Michele

Trattasi di terreno di proprietà del Sig. **Paolo Nacci** sito in Comune di San Miniato (PI), località Dogaia, Via San Michele, della superficie catastale di mq 330 particella 120 del foglio 10 del catasto terreni di detto comune.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 120, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 297,00

Il valore commerciale a metro quadrato del terreno in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, con procedimento comparativo, prendendo in esame sia le ultime quotazioni dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Pisa dell'Agenzia delle Entrate Ufficio del territorio di Pisa nonché di quelli che si è potuto reperire presso le Agenzie Immobiliari, che sono stati valutati e nuovamente ricalibrati per tener anche conto dell'ubicazione, dello stato e del particolare momento del mercato immobiliare, che ha portato ad un valore di € 0,90 al mq.

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Michele

Trattasi di terreno di proprietà del Sig. **Paolo Nacci** sito in Comune di San Miniato (PI), località Dogaia, Via San Michele, della superficie catastale di mq 1.260 particella 222 del foglio 10 del catasto terreni di detto comune.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 222, Qualità Seminativo arborato

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





Valore di stima del bene: € 1.260,00

Il valore commerciale a metro quadrato del terreno in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, con procedimento comparativo, prendendo in esame sia le ultime quotazioni dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Pisa dell'Agenzia delle Entrate Ufficio del territorio di Pisa nonché di quelli che si è potuto reperire presso le Agenzie Immobiliari, che sono stati valutati e nuovamente ricalibrati per tener anche conto dell'ubicazione, dello stato e del particolare momento del mercato immobiliare, che ha portato ad un valore di € 1,00 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento San Miniato (PI) - Via San Michele n°56	278,80 mq	800,00 €/mq	€ 223.040,00	100,00	€ 223.040,00
<b>Bene N° 2</b> - Deposito San Miniato (PI) - Via San Michele n°56	512,40 mq	500,00 €/mq	€ 230.580,00	100,00	€ 230.580,00
<b>Bene N° 3</b> - Deposito San Miniato (PI) - Via San Michele n°56	43,10 mq	370,00 €/mq	€ 15.947,00	50,00	€ 7.973,50
<b>Bene N° 4</b> - Terreno San Miniato (PI) - Via San Michele	26028,00 mq	1,00 €/mq	€ 26.028,00	100,00	€ 26.028,00
<b>Bene N° 5</b> - Terreno San Miniato (PI) - Via San Michele	12078,00 mq	1,80 €/mq	€ 21.740,40	100,00	€ 21.740,40
<b>Bene N° 6</b> - Terreno San Miniato (PI) - Via San Michele	530,00 mq	1,50 €/mq	€ 795,00	100,00	€ 795,00
<b>Bene N° 7</b> - Terreno San Miniato (PI) - Via San Michele	1221,00 mq	0,90 €/mq	€ 1.098,90	100,00	€ 1.098,90
<b>Bene N° 8</b> - Terreno San Miniato (PI) - Via San Michele	299,00 mq	2,00 €/mq	€ 598,00	100,00	€ 598,00
<b>Bene N° 9</b> - Terreno San Miniato (PI) - Via San Michele	330,00 mq	0,90 €/mq	€ 297,00	100,00	€ 297,00
<b>Bene N° 10</b> - Terreno San Miniato (PI) - Via San Michele	1260,00 mq	1,00 €/mq	€ 1.260,00	100,00	€ 1.260,00
Valore di stima:					€ 513.410,80

Valore di stima: € 513.410,80



Deprezzamento del 15,00 %

**Valore finale di stima: € 436.339,18**

Per il presente lotto si è proceduto ad un deprezzamento pari al 15% per tener conto sia della mancanza della certificazione degli impianti presenti negli immobili e dell'Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) necessario per il bene n°1, che il bene n°3 è in vendita per la quota del 50% nonché che trattasi di una vendita all'asta senza garanzia dei vizi sui beni venduti.

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

Pisa, li 08/09/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Barandoni Claudio

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 10 Foto
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Elaborato planimetrico
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 1 Atto di provenienza

