

PARTE PRIMA

OGGETTO dell'INCARICO – NOTE METODOLOGICHE ed ESTIMALI

Cap. 1 – INCARICO / MEDODOLOGIA / CONSISTENZE / SUPERFICI / VALORE UNITARIO

Par.1.1 - Considerazioni preliminari

L'incarico si sostanzia nella stima del valore, alla data odierna, di un compendio di beni immobili dei quali -mi si dichiara- il debitore risulta essere comproprietario in ragione del 50% [cinquanta per cento] dell'intero con il di lui coniuge, **Biglioli Silvia**; nonché di altro compendio, posto nell'immediata prossimità del primo a formare un unico corpo, di proprietà della società "**Silmax di Nacci Massimiliano & C. s.a.s.**" della quale -mi si dichiara ancora- il debitore risulta socio accomandatario e nella quale la sua quota di partecipazione ammonta al 70%. [settanta per cento].

Par.1.2 – Premesse di ordine metodologico e di indagine estimale

La conoscenza del mercato immobiliare di riferimento e delle sue specificità intrinseche costituisce il prerequisito dal quale non si può prescindere per la formulazione di una valutazione aderente al reale andamento del mercato al cui interno è collocato l'oggetto della stima.

Tale conoscenza, come detto propedeutica all'espressione di un corretto giudizio estimativo, risulta quantomai complessa a causa delle molteplici dinamiche proprie del mercato immobiliare sulle quali, quelle di natura prettamente economica [andamento dei mercati, rendimento della moneta, ecc.], spesso prevalgono o, comunque, influenzano profondamente, quelle attribuibili alle peculiarità connaturate al bene immobiliare; e dalle quali dipende il fluttuare -al variare di tali dinamiche- dell'incontro fra domanda ed offerta.

La conoscenza -anche approfondita- delle caratteristiche sia intrinseche che estrinseche che connotano l'oggetto della stima, inteso come bene economico in grado di produrre reddito; non è quindi sufficiente alla determinazione della valutazione economica poiché, come detto, nel processo estimale assumono una rilevanza non trascurabile anche fattori "esogeni" estranei all'organismo inteso come bene fisico.

Si deve segnalare inoltre che spesso gli immobili sono "beni complessi", quasi sempre atipici, talvolta rari o unici, irriproducibili e inscindibilmente legati al contesto ove sono collocati; e, per tali ragioni, sono difficilmente ravvisabili i parametri di un eventuale confronto con altri beni immobili [caratterizzati dal possesso di analoghe peculiarità] dei quali sono notori i prezzi di mercato attraverso i quali approssiare ad un'indagine estimale "*per comparazione diretta*".

A causa delle criticità sopra descritte e constatata anche la singolarità dell'immobile per il quale è richiesta la stima, il sottoscritto ritiene di far riferimento alle informazioni prodotte nell'ambito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare [O.M.I.] che rappresenta uno strumento attraverso cui l'Agenzia delle Entrate ha inteso mitigare le carenze e le asimmetrie informative che costituiscono una delle cause delle inefficienze del mercato immobiliare e che si estrinseca nella costituzione, e nel costante aggiornamento, di una Banca dati delle Quotazioni [B.D.Q.] che fornisca informazioni sui valori economici che caratterizzano il mercato immobiliare.

La Banca dati delle Quotazioni [B.D.Q.] dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare [O.M.I.], elaborata secondo regole stabilite nel manuale e nella procedura interna che attingono alle conoscenze specifiche e consolidate dei mercati locali ed alle competenze in materia estimativa delle strutture provinciali dell'Agenzia delle Entrate; è concepita come strumento funzionale per l'analisi, il controllo e il monitoraggio dei valori immobiliari, su dati strutturati, raccolti e centralizzati in una banca dati unitaria, in grado di redistribuire agli attori istituzionali, agli operatori di mercato, agli istituti di ricerca pubblici e privati nonché ai singoli cittadini [seppur con i limiti intrinseci a qualsiasi metodologia di indagine estimale], flussi di informazioni inerenti l'aspetto economico del patrimonio immobiliare italiano sufficientemente attendibili, anche laddove si è in presenza di territori -come nel caso di specie- a bassa dinamicità di mercato.

Il passo forse più significativo per la formazione di tale flussi informativi è quello costituito dalla definizione, per ciascun comune, di un'articolazione del territorio in segmenti territoriali omogenei [le cosiddette "zone O.M.I."] al quale riferirsi in ambito estimativo, dando così luogo ad una significativa riduzione della variabilità dei valori indagati; atteso che, proprio il "fattore posizionale" rappresenta notoriamente la variabile maggiormente esplicativa delle differenze che si osservano tra i prezzi di vendita ed i canoni locativi delle unità immobiliari.

La zona OMI rappresenta, infatti, una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto tendenzialmente omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane.

I confini delle zone sono elaborati su cartografia catastale e resi esonibili sul framework cartografico GEPOI [GEOcoding Points of Interest] realizzato da SOGEI, il quale consente, relativamente all'ultimo semestre pubblicato, la consultazione delle quotazioni mediante navigazione cartografica e il download dei perimetri delle zone sia a livello provinciale sia comunale.

Per quanto riguarda l'attendibilità delle informazioni sui valori nel mercato delle compravendite e in quello delle locazioni, deve rilevarsi che essa risiede anzitutto nell'utilizzo, quale universo di riferimento delle indagini di rilevazione semestrali, di atti di fonte amministrativa, ovvero rogiti e contratti [che rappresentano negli ultimi anni circa il 75% delle fonti utilizzate] ulteriormente irrobustita, oltre che dal confronto, in qualche occasione con altri organi e istituzioni [che rendono il processo di formazione delle quotazioni non autoreferenziale] anche, seppur in misura limitata, anche i dati desunti dalle offerte immobiliari.

La Banca dati delle Quotazioni [B.D.Q.] costruita nel corso del tempo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare [O.M.I.] fornisce quindi, per le varie destinazioni d'uso, con cadenza semestrale, quotazioni di intervalli di valori, compresi tra un minimo ed un massimo, per compravendite e canoni di locazione che potremmo definire ad "alta risoluzione"; in quanto riferiti ad una articolazione territoriale sub-comunale per diverse tipologie edilizie e, quando possibile, per tre stati manutentivi; cercando così di rispondere in modo analitico e metodologicamente omogeneo alle problematiche insite in questo fenomeno economico contraddistinto, come abbiamo visto, sia da una estrema variabilità, sia -in molti ambiti territoriali- da uno scarso numero di compravendite dalle quali sia ricavabile il prezzo corrisposto a titolo di corrispettivo per il trasferimento di un bene immobile.

Acquisite le risultanze ricavate dall'analisi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare [O.M.I.] il sottoscritto ha dato poi luogo ai necessari accertamenti e riscontri diretti tendenti allo svolgimento delle opportune indagini di natura tecnica ed economica -anche presso operatori ed agenzie specializzate nel settore immobiliare-, allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione, nell'ambito della "forchetta" di valori indicata Banca dati delle Quotazioni [B.D.Q.], del più probabile valore di mercato da attribuire ai beni immobili in questione.

Quella che ci si appresta ad effettuare è, quindi, una stima con la quale viene espresso un giudizio basato su elementi desunti sia da una consolidata fonte di analisi del mercato immobiliare, che da indagini parallele dello specifico segmento immobiliare della zona territoriale, con riferimento ad una situazione ordinaria. La stima effettuata è quindi una valutazione caratterizzata da un'alea che non dovrebbe discostarsi da quella estimale.

Par.1.3 - *Note in ordine alla determinazione delle consistenze*

Allo scopo di esperire correttamente all'incarico ricevuto il sottoscritto, previo esame accurato della documentazione catastale estrapolata dal servizio telematico offerto dall'Agenzia delle Entra-

te per il tramite della piattaforma Geoweb; ha ritenuto di procedere con le verifiche considerate atte a valutare le caratteristiche cosiddette "intrinseche" degli immobili [ubicazione, destinazione d'uso, consistenza, vetustà] mediante un sopralluogo presso gli immobili volto ad accertarne personalmente le caratteristiche tecniche, nonché allo scopo di prendere cognizione dello stato dei luoghi. L'esito del sopralluogo è sinteticamente riepilogato nelle tavole fotografiche che accompagnano il presente elaborato e che devono, unitamente alle planimetrie catastali, essere considerate quale parte integrante e sostanziale della descrizione testuale [cfr. all.ti N° 01, 02, 03, 04 e 05 – Tavole Fotografiche], di cui costituiscono un'imprescindibile appendice descrittiva.

Ai fini della determinazione della consistenza degli immobili da periziare il sottoscritto, onde evitare errori macroscopici imputabili al fattore di scala delle planimetrie catastali, ha ritenuto di fare riferimento a quella rilevabile dalle piante graficamente rappresentate nella Tav. 3, dal titolo "Stato Futuro: -Piante -Prospetti -Sezioni" della "Variante a D.I.A. 154/2012 del 09/03/2012 e S.C.I.A. 373 del 18/06/2012 per modifiche interne ed esterne e sistemazione esterna", fornita dal committente, le quali, dopo un'attenta analisi, sono risultate scevre da difformità rilevanti [fatta eccezione per le modifiche i cui lavori sono stati iniziati, ma che allo stato attuale risultano sospesi] o, comunque, tali da inficiare il calcolo.

Il calcolo del resede pertinenziale è stato effettuato sulla base della planimetria catastale, mentre per lo stradello di accesso carrabile alle autorimesse ad ai terreni si è fatto riferimento alla superficie catastale.

Par.1.4 – Metodologia di calcolo delle superfici commerciali

Nell'ambito dell'operazione estimale che il sottoscritto si appresta ad eseguire per gli immobili le cui consistenze saranno singolarmente determinate [con le modalità indicate al presente paragrafo] ai successivi capitoli; si provvede preliminarmente ad operare il calcolo della superficie commerciale per le superfici secondarie ed accessorie; utilizzando -quale metodologia di calcolo- la modalità adottata dall'OMI [Osservatorio del Mercato Immobiliare, Ente autonomo poi confluito nell' Agenzia delle Entrate] per la composizione della Banca dati Nazione delle Quotazioni Immobiliari. I criteri generali, a cui si attengono generalmente anche i rapporti mercantili in uso nel mercato locale, fanno riferimento al DPR. 23/03/1998 n. 138 [Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662] in cui si forniscono le indicazioni per il calcolo della cosiddetta "superficie catastale". Tali criteri generali possono essere così riassunti:

-i) I muri interni e quelli perimetrali esterni vanno computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, ossia fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

-ii) La superficie dei vani principali e degli accessori di altezza utile inferiore a 1,50 metri non entra nel computo della superficie catastale.

-iii) La superficie degli elementi di collegamento verticale interni (scale, rampe, ascensori ecc.) sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

-iv) Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali od estetici non vanno considerate a meno che la loro superficie non risulti fruibile.

Per quanto riguarda gli immobili inseriti, come nel caso di specie, in un contesto condominiale non vanno considerate le superfici relative a: scale, pianerottoli e ballatoi comuni; aree di uso comune [coperte e scoperte] rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso; appartamento del portiere e locali di sorveglianza; stradine private di accesso all'edificio; locali tecnici o locali di deposito comuni; sala riunione condominiale; spazi comuni [area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedii, ecc.] giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

In particolare il calcolo della superficie commerciale per immobili ad uso residenziale si ottiene sommando:

-i) la superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto dell'immobile;

-ii) la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unita' immobiliare, calcolata nella misura:

- del 30%, fino a metri quadrati 25, e del 10% per la quota eccedente, se le pertinenze sono comunicanti con i vani principali e con quelli ad accesso diretto;
- del 15%, fino a metri quadrati 25, e del 5% per la quota eccedente, se non comunicanti.

-iii) la superficie delle pertinenze esclusive di servizio calcolata nella misura:

- del 50%, se comunicanti con i vani principali e con quelli accessori a servizio diretto
- del 25%, se non comunicanti;

-iv) la superficie delle pertinenze esclusive di ornamento e delle aree scoperte calcolata nella misura:

- del 10%, fino al limite costituito dalla somma della superficie dei vani principali e dei vani accessori diretti. [Nota: solo per gli immobili classificati come ville o villini (categorie catastali A/7 e A/8 tale limite è

elevato a 5 volte la superficie dei vani principali e dei vani accessori diretti];

- del 2% per le superfici eccedenti il limite sopra indicato.

Par.1.5 – Determinazione del valore di mercato di unitario

Per i motivi sopra ampiamente richiamati, la stima del più probabile valore di mercato in regime ordinario verrà determinato dal sottoscritto sulla base dei risultati rilevati dalla Banca dati delle Quotazioni [B.D.Q.] dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare [O.M.I.], aggiornati all'ultimo semestre da quest'ultimo elaborato [primo semestre dell'anno 2024]. Il valore unitario assunto a base di calcolo, fra quello minimo e quello massimo indicati dall'Osservatorio, sarà individuando in funzione delle caratteristiche intrinseche degli immobili, ovvero quelle proprie del bene, come: finiture, tipologia dotazione di impianti, dimensione dell'unità immobiliare, razionalità distributiva degli ambienti, peculiarità posizionali, ecc.

Interrogato il framework cartografico GEOPOI [GEOcoding Points of Interest] per il comune interessato si è potuto rilevare che l'immobile oggetto dell'indagine estimale ricade all'interno della Fascia/Zona Extraurbana/zona mista di pianura collinare, identificata dal codice di zona R1, microzona catastale 1 [cfr. all. 06 - Interrogazione Geopoi] al cui interno i valori di mercato per le abitazioni civile in stato conservativo normale, espressi in €/mq, risultano compresi tra un minimo di 1.200,00 ad un massimo di 1.600,00 [cfr. all. 07 - Interrogazione Banca O.M.I.].

Trattandosi di un fabbricato bifamiliare a proprietà frazionata allocato all'interno di un contesto che privilegia le tipologie in "villa" o "villino"; non di nuova realizzazione; che abbisogna di piccoli interventi -seppur modesti- di manutenzione; in cui sono in corso opere edili che, pur assentite, risultano da completare; con la presenza di manufatto privo di titolo destinato alla demolizione, e, per quanto è possibile dedurre dalle Certificazioni di Prestazione Energetica scadute per decorrenza dei termini, con una scarsa efficienza sotto il profilo del rendimento energetico; il sottoscritto, vista anche la carenza di abitabilità successiva all'ampliamento, ritiene di poter applicare, quale valore di mercato, la cifra intermedia di €/mq. 1.300,00.

Par.1.6 – valore di pronto realizzo

Il valore di pronto realizzo, in campo immobiliare, viene trattato di norma come un valore di mercato subordinato ad una o più ipotesi speciali (special assumption), relative alla esigenza di procedere alla vendita in condizioni sfavorevoli per il venditore quale situazione tipica nell'ambito di una procedura giudiziale. Tale situazione richiede che il valutatore si esprima riguardo all'impatto sul

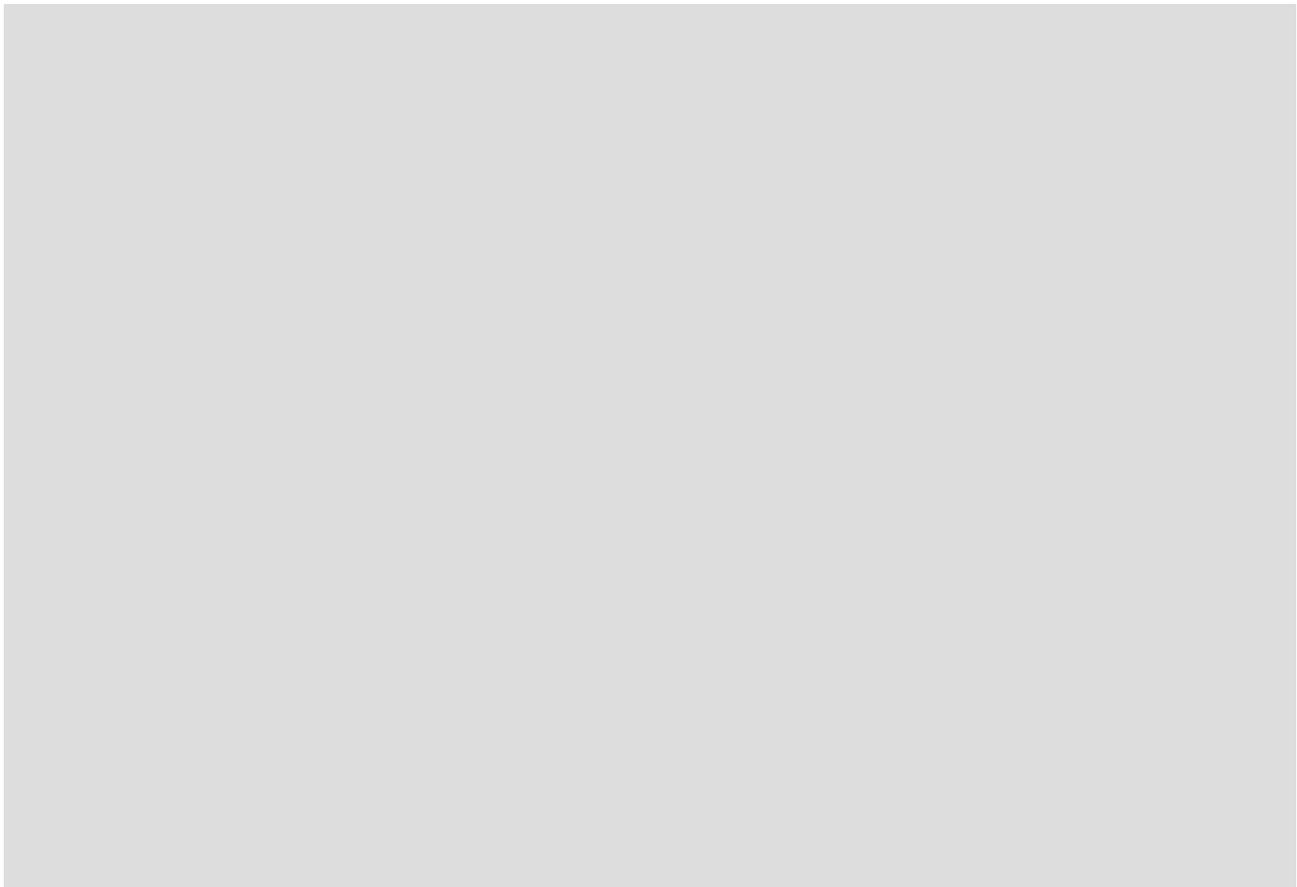
valore di mercato derivante dalla necessità per il proprietario di vendere in condizioni di debolezza negoziale. Si tratta quindi di una situazione che si scosta dal concetto ordinario di valore di mercato che, secondo l'International Valuation Standards (IVS) è così definito: *“Il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

Sulla base delle attuali condizioni del mercato locale e vista la peculiarità dell'oggetto di stimare, ai fini della stima del valore di pronto realizzo è ritenuto ragionevole dal sottoscritto perito applicare un decremento del valore di mercato pari al 25%, secondo la seguente formula:

Valore di Pronto Realizzo = Valore di Mercato*(1- 0,25 per la vendita in liquidazione controllata).

Il ricorso a tale formula risulta altresì corretto e normalmente applicato proprio per le valutazioni svolte nell'ambito delle procedure esecutive volte ad individuare il “prezzo base” di partenza delle procedure competitive, nella consapevolezza dei forti ribassi che, naturalmente, si registrano nelle liquidazioni controllate.

§§§§§§§§§§



PARTE SECONDA

DATI AFFERENTI GLI IMMOBILI DI ENTRAMBE LE PROPRIETÀ

Cap. 2 – UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto dell'indagine peritale, costituenti nel loro complesso un unico corpo, sono ubicati ad Est dell'abitato di San Miniato (PI), in contesto collinare, presso la località denominata Calenzano; e risultano allocati lungo la dorsale -connotata per la prevalenza di tipologie edilizie in "villa" o "villino"- che, dipartendo dal capoluogo comunale, collega quest'ultimo con Castelfiorentino, da cui la strada prende il nome [cfr. all. 08 - Sovrapposizione Catasto-Ortofoto].

Il fabbricato di cui gli immobili fanno parte risulta posto poco al disopra della linea di crinale e compromesso nella privacy dalla presenza, ad Ovest, del fabbricato confinante che, differentemente da quello in oggetto, è posto in posizione sommitale ed affaccia su quest'ultimo.

Detti immobili fanno parte di un ampio fabbricato residenziale articolato su due piani fuori terra [terra e primo], ove trovano allocazione due unità immobiliari ad uso di appartamento per abitazione di tipo civile; oltre ad un piano seminterrato nel quale, unitamente alle autorimesse, sono ospitati gli scannafossi di isolamento dalle infiltrazioni d'acqua. Si rileva che all'interno degli scannafossi si è dato inizio all'esecuzione di opere di trasformazione in locali di servizio [lavanderia-servizi igienici], attualmente ferme alla realizzazione degli impianti sottotraccia, che, allo stato attuale, risultano abbandonati. E' altresì prevista la realizzazione di una scala interna di collegamento tra l'autorimessa Sub. 3 e l'appartamento Sub. 6, i cui lavori non hanno avuto inizio.

Il fabbricato, a cui si accede dal civico N° 8 per il tramite di una corte collegata alla via Castelfiorentino che risulta comune sia alla proprietà di cui il debitore è comproprietario per la quota indivisa di 1/2 sia della società di cui quest'ultimo vanta una quota di partecipazione pari al 70% [Foglio di Mappa 60, Particella 249, Subalterno 1]; è corredato da un ampio resede pertinenziale che lo circonda sui tre lati sistemato in parte a verde ed in parte ad area di sosta per gli autoveicoli.

Alle due autorimesse, entrambe -come detto- ubicate al piano seminterrato, si accede dalla Via Vicinale denominata "I Bandini" che diparte dalla Via Castelfiorentino; e, successivamente, per il tramite di un piccolo stradello in terra battuta e sovrastante rifiorimento in pietrisco, ricadente all'interno della particella 257 del Foglio di Mappa 60 acquistata dai coniugi Nacci Massimiliano e Giglioli Silvia con l'atto a rogito notaio Roberto Rosselli del giorno 29 dicembre 2003 in seguito citato. Detto stradello, quindi, risulta di fatto gravato da servitù di passaggio carrabile a favore dell'autorimessa rappresentata al Foglio di Mappa 60 dalla Particella 249 Subalterno 3 di proprietà della società Silmax di Nacci Massimiliano & C. s.a.s..

Cap. 3 – INQUADRAMENTO URBANISTICO

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di San Miniato gli immobili periziati ricadono in area agricola e, secondo l'articolazione del territorio rurale definita agli art. 21 e 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale, all'interno delle "aree a prevalente funzione agricola", ambito "Ec Colle di San Miniato Sud (Ec colle)".

All'interno di tale ambito i progetti sono soggetti a valutazione obbligatoria e vincolante da parte della Commissione di Qualità (CdQ) [cfr.: Art. 151, punto 1, Lett. d) delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Regolamento Urbanistico (RU) comunale]; organo a carattere tecnico deputato a garantire un soddisfacente livello qualitativo [cfr.: Art. 146, punto 3, delle NTA del RU], la quale, nell'ambito delle proprie funzioni [cfr.: Art. 150 NTA RU], ha il compito di controllare la qualità delle progettazioni che interessano spazi significativi ai fini dell'immagine urbana del territorio comunale, con l'obiettivo primario di valutare la coerenza delle azioni di trasformazione con gli obiettivi del Piano Strutturale [cfr.: Art. 146, punto 1, delle NTA del RU].

L'esame della Tav. Qc1 [Carta delle U.T.O.E., dei centri abitati e dei vincoli] ha evidenziato, che gli immobili ricadono all'interno del sistema delle "aree di crinale" che costituisce il sistema di riferimento e di connotazione paesistico-ambientale per la pianificazione che comprende sia i crinali principali che delimitano i bacini idrografici, sia specifici ambiti di rilevanza ambientale paesaggistica percettiva. All'interno di tale peculiare contesto, gli interventi soggiacciono alle limitazioni definite all'art 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

L'area, infine, ricade all'interno del vincolo idrogeologico istituito con il Regio Decreto Legge 30 dicembre 1923 n. 3267 il quale ha come scopo principale quello di preservare l'ambiente fisico, impedendo che l'attività del privato possa comportare modificazioni del territorio tali da comportare lesione di ragioni di interesse pubblico.

§§§§§§§§§§

Cap. 4 – CONFORMITÀ' URBANISTICO - EDILIZIA

La consultazione della lista delle Pratiche Pubbliche accessibile per il tramite del Portale Unico Edilizia [sportello telematico dedicato alla presentazione on-line delle pratiche edilizie] ha evidenziato che la costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili periziati, delle unità immobiliari che lo compongono, loro pertinenze ed accessori, è stata realizzata in forza della:

>Denuncia Inizio Attività [D.I.A.] presentata al comune di San Miniato in data 24.08.2000 N° 709 avente ad oggetto "ristrutturazione e spostamento di fabbricato e volumi accessori"; alla quale

hanno fatto seguito i seguenti titoli abilitativi:

>Denuncia Inizio Attività [D.I.A.] N° 722 dell'anno 2000 presentata al comune di San Miniato in data 04.09.2000 per opere di "*cambiamento di destinazione d'uso in civile abitazione*".

>Denuncia Inizio Attività [D.I.A.] N° dell'anno 2000 presentata al comune di San Miniato in data 22.09.2000 per opere di "*costruzione di garage interrato*".

>Denuncia Inizio Attività [D.I.A.] N° 534 dell'anno 2001 presentata al comune di San Miniato in data 07.06.2001 per opere di "*trasformazione di quattro unità immobiliari in due terratetto*".

>Denuncia di Inizio Attività [D.I.A.] N° 889 dell'anno 2002 presentata al comune di San Miniato in data 16.10.2002 per l'esecuzione di "*modifiche interne*".

>Denuncia di Inizio Attività [D.I.A.] N° 185 dell'anno 2004 presentata al comune di San Miniato in data 04.04.2004 per l'esecuzione di "*variante seconda alla D.I.A. 02/889*".

>In data 16.02.2004 è stata depositata al comune di San Miniato la comunicazione di Fine Lavori relativa alle opere di cui alle citate D.I.A. N° 709 del 24.08.2000; N° 722 del 04.09.2000; N° 534 del 07.06.2001 e N° 889 del 16.10.2002; corredata del Certificato di Collaudo finale a firma del Direttore dei Lavori.

>In data 19.05.2004 è stata depositata al comune di San Miniato la comunicazione di Fine Lavori relativa alle opere di cui alle citate D.I.A. N° 889 del 16.10.2000 e N° 185 del 04.03.2004; corredata del Certificato di Collaudo finale a firma del Direttore dei Lavori.

>In data 26.05.2004 è stata depositata al comune di San Miniato l'attestazione di Abitabilità ai sensi della L.R.T. 52/99 come modificata dalla L.R.T. 43/03.

Successivamente al deposito dell'attestazione di Abitabilità sono stati rilasciati o depositati i seguenti, ulteriori, titoli abilitativi:

>Permesso di Costruire in Sanatoria N° 2006/PE/000498, presentato al comune di San Miniato in data 06.07.2006, Protocollo N° 20911 per opere di "*sanatoria per opere edilizie eseguite in difformità alle D.I.A. 00/709, 00/777*".

>Permesso di Costruire in Sanatoria N° 2008/PE/000797, presentato al comune di San Miniato in data 30.10.2008, Protocollo N° 28643 per opere di "*sanatoria per opere edilizie*".

>Denuncia Inizio Attività [D.I.A.] N° 2010/PE/000069, presentato al comune di San Miniato in data 16.02.2010, Protocollo N° 3452 per opere di "*realizzazione di box per la custodia di animali da affezione (cani)*".

>Denuncia Inizio Attività Piano Casa N° 2010/PE/000647, presentato al comune di San Miniato

to in data 09.12.2010, Protocollo N° 28980 per opere di “*ampliamento unità immobiliare ad uso soggiorno con relativi servizi. Archiviazione DIA per decorrenza termini*”.

>Comunicazione Manufatti Precari e Temporanei N° 2011/PE/000182, presentato al comune di San Miniato in data 25.03.2011, Protocollo N° 7437 per opere di “*comunicazione realizzazione box per custodia animali da affezione*”.

>Comunicazione Manufatti Precari e Temporanei N° 2011/PE/000381, presentato al comune di San Miniato in data 28.05.2011, Protocollo N° 13143 per opere di “*realizzazione temporanea di pergolato in legno autoportante dimensioni 18x6*”.

>Comunicazione Manufatti Precari e Temporanei N° 2011/PE/000397, presentato al comune di San Miniato in data 01.06.2011, Protocollo N° 13483 per opere di “*integrazione pratica 2011/182 comunicazione di installazione manufatto precario e temporaneo per ricovero animali da affezione*”.

>Denuncia Inizio Attività Piano Casa N° 2012/PE/000154, presentato al comune di San Miniato in data 09.03.2012, Protocollo N° 4638 per opere di “*ampliamento unità immobiliare*”; la cui data di lavori effettiva è indicata nel giorno 07.10.2014.

>Segnalazione Certificata Inizio Attività [S.C.I.A.] N° 2012/PE/000373, presentata al comune di San Miniato in data 18.06.2012, Protocollo N° 12933 per opere di “*Variante a DIA 2012/154 realizzazione di locale interrato*”.

>Richiesta Parere Preventivo N° 2013/26535, presentata al comune di San Miniato in data 05.11.2013, Protocollo N° 26535 per opere di “*richiesta di parere preventivo alla commissione qualità per redazione seconda variante DIA 154/2012*”.

>Segnalazione Certificata Inizio Attività [S.C.I.A.] N° 2014/PE/000344, presentata al comune di San Miniato in data 26.05.2014, Protocollo N° 12896 per opere di “*Variante a DIA 154/2012 per modifiche interne ed esterne con sistemazione esterna*”.

>Richiesta Parere Preventivo N° 2017/30396, presentata al comune di San Miniato in data 30.10.2017, Protocollo N° 30396 per opere di “*pareri preventivi per realizzazione porticati a piano terra e cambio di destinazione di alcuni locali al piano interrato*”.

>Segnalazione Certificata Inizio Attività [S.C.I.A.] N° 2019/PE/0256, presentata al comune di San Miniato in data 19.04.2019, Protocollo N° 111417 per opere di “*realizzazione di porticati al piano terra e cambio di destinazione di alcuni locali al piano interrato*”; la cui data di fine lavori effettiva è indicata nel giorno 15.04.2022. [si rileva che il sopralluogo ha evidenziato che i lavori sono parzialmente da ultimare].

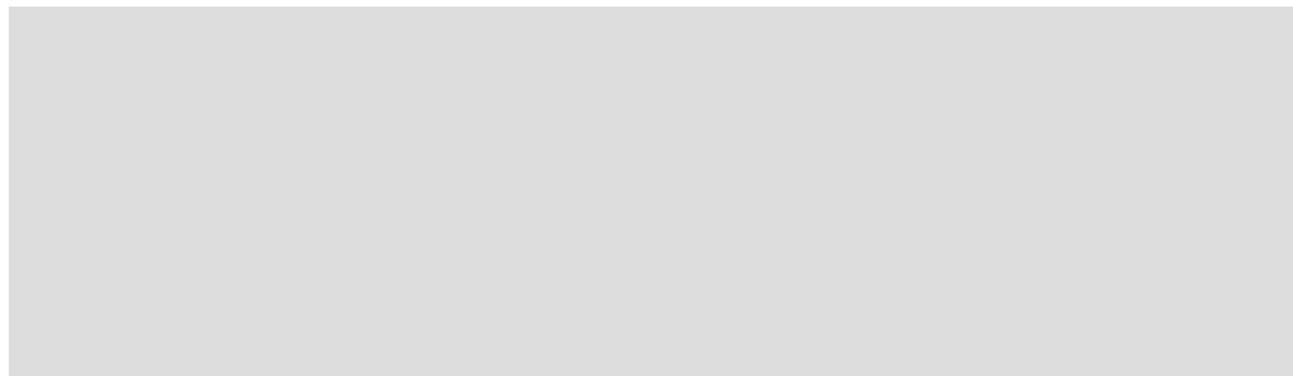
>Richiesta Parere Preventivo N° 2020/PPE/0023, presentata al comune di San Miniato in data 22.05.2020, Protocollo N° 13444 per opere di “realizzazione di piscina a fabbricato di civile abitazione”.

>Permesso di Costruire Ordinario N° 2020/PE/0431, presentato al comune di San Miniato in data 14.07.2020, Protocollo N° 18784 per opere di “realizzazione di piscina a civile abitazione”; la cui data di inizio lavori effettiva è indicata nel giorno 09.05.2022 [si rileva che il sopralluogo ha evidenziato che i lavori non hanno avuto effettivo inizio].

>Comunicazione Asseverata Inizio Attività in Edilizia Libera [C.I.L.A.] N° 2022/PE/0523, presentato al comune di San Miniato in data 03.05.2022, Protocollo N° 17234 per opere di “opere di completamento al piano interrato” [si rileva che il sopralluogo ha evidenziato che i lavori sono sospesi].

Con riferimento alla cosiddetta “conformità urbanistico-edilizia” il sottoscritto dichiara di non aver visionato le citate pratiche edilizie a causa del tempo, senz’altro non trascurabile, necessario ad accedere ai numerosi atti sopra richiamati [atti peraltro parzialmente in fase di digitalizzazione esternalizzata] che poco si concilia con quello compatibile per la procedura, ed i cui dati, come detto, sono stati ricavati dalla consultazione della lista delle Pratiche Pubbliche accessibile per il tramite del Portale Unico Edilizia comunale. Conseguentemente dichiara di non aver potuto procedere alla verifica della corrispondenza tra lo stato di fatto degli immobili *de quo* ed il titolo edilizio con cui il comune ne ha concesso l’edificazione, ivi comprese le modifiche e gli ampliamenti successivi. Tuttavia il debitore, in proprio, e nella sua qualità di accomandante della società Silmax s.a.s., interrogato sul punto, mi dichiara che gli immobili, fatta eccezione per il piccolo manufatto in legno di modeste dimensioni posto a tergo del fabbricato in corpo staccato [di cui si dirà al successivo Cap. 5.1, punto 5.1.3], sono conformi ai titoli sopra richiamati ivi compresi quelli le cui opere risultano momentaneamente sospese.

§§§§§§§§§§



PARTE TERZA

IMMOBILI DI PROPRIETÀ' DEL DEBITORE PER LA QUOTA DEL 50%

Cap. 5.1 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

5.1.1- Appartamento per abitazione di tipo civile [Categoria Catastale A/2], articolato su due piani fuori terra, oltre piano seminterrato; posto a sinistra del maggior fabbricato sopra descritto per chi lo guardi dalla Via Castelfiorentino; così composto:

- al piano seminterrato da: ampio vano interrato adibito ad attività ricreative, al cui interno sono ricavati un antibagno ed un servizio igienico, oltre ad una ulteriore doccia e ad un vano contenente la scala interna esclusiva di collegamento con il sovrastante piano terra ove è ubicata la zona giorno dell'appartamento. Fanno inoltre parte del piano seminterrato uno scannafosso avente accesso dall'esterno ed un passaggio scoperto al termine del quale diparte la scala esterna ad unica branca di accesso alla sovrastante terrazza che risulta parzialmente coperta da una loggetta in legno.
- Al piano terreno da: ampio vano d'ingresso posto sul fronte nord, due vani ad uso soggiorno collegati fra loro da un disimpegno contenente la scaletta interna di collegamento con il sovrastante piano primo, cucina, bagno, disimpegno e ripostiglio; oltre piccola loggetta e terrazza prospicienti il fronte Sud.
- Al piano primo da: camera padronale con loggetta prospiciente il fronte sud, due camere, bagno, disimpegno e ripostiglio.

E' annesso all'unità immobiliare, quale pertinenza esclusiva, un resede di terreno sviluppantesi sui fronti Nord, Est e Sud.

5.1.2- Autorimessa [Categoria Catastale C/6], posta al piano seminterrato, cui si accede dalla Via Castelfiorentino per il tramite della strada vicinale denominata "*i Bandini*" fino a raggiungere il resede esclusivo rappresentato dalla particella 257 del Foglio di Mappa 60. Detta unità immobiliare si compone di vano principale, oltre scannafosso, al cui interno hanno avuto inizio le opere di trasformazione in locali di servizio [lavanderia-servizi igienici], oggi abbandonate, di cui si è detto.

5.1.3- Piccolo appezzamento di terreno esteso della superficie catastale di mq. 373 [Fg. 60 P.Ile 252 e 257] posto a tergo del fabbricato destinato in parte a stradello di accesso alle autorimesse del piano seminterrato ed in parte lasciato a verde. Si precisa che su detto appezzamento ricadono due box per il ricovero di animali da affezione, oltre ad altro manufatto in legno di modeste dimensioni utilizzato per il ricovero degli attrezzi, privo del rispettivo titolo abilitativo.

Cap. 6.1 – CONFINI

Gli immobili di proprietà dei coniugi **Nacci Massimiliano e Giglioli Silvia**, in complesso, formano un unico corpo, confinano con: corte comune di accesso alla proprietà dalla Via Castelfiorentino [Fg. 60, P.IIa 249, Sub. 1]; strada vicinale “*I Bandini*” su più lati; beni di proprietà del comune di San Miniato (prolungamento della Via Vicinale “*I Bandini*”) su più lati [Fg. 60, P.IIa 253]; beni **Braccioni Brunella e Stefanelli Andrea** [Fg. 60, P.IIa 331]; **beni società Silmax di Nacci Massimiliano & C. s.a.s.** su più lati [Fg. 60, P.IIe: 249, Subb. 3 e 6]; salvo se altri.

§§§§§§§§§§

Cap. 7.1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CRONISTORIA CATASTALE

Dall’indagine telematica esperita presso l’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale – Territorio, è emerso che gli immobili di proprietà Nacci Massimiliano per la quota indivisa del 50% [cinquanta per cento] sono così rappresentati [cfr. all. 09 - Visura Catastale Nacci Massimiliano]:

7.1.1- in parte: in conto a Giglioli Silvia, **Codice Fiscale GGLSLV72D68M059C**, nata a Vinci (FI) il 28/04/1972; diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e Nacci Massimiliano, **Codice Fiscale NCCMSM69H17G843C**, nato a Pontedera (PI) il 17/06/1969; diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; al Catasto Fabbricati del comune di San Miniato (I046) (PI) al Foglio di Mappa 60:

- Particella 249 Subalterno 7; Indirizzo: Via Castelfiorentino n. 8 Piano S1-T-1 ; dati di classamento: Rendita Euro 816,13 [precisando che trattasi di classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)], Categoria *A/2* [abitazioni di tipo civile], Classe 2, Consistenza 10,5 vani, Dati di superficie: totale: 313 mq., totale escluse aree scoperte: 265 mq.
 - Ai fini della cronistoria catastale e del collegamento con i rispettivi titoli di provenienza si precisa che:
 - **1)** con Denuncia di Variazione in soppressione del giorno 03 ottobre 2014, pratica N° PI0144929, in atti dal 03 ottobre 2014 causale: “*Variazione, Ampliamento, Ri-strutturazione*” (n.76175.1/2014), il Subalterno 5 della Particella 249 del Foglio di Mappa 60 [acquistato dai coniugi Nacci e Giglioli con l’atto rogato dal notaio R. Rosselli del 05/12/2002, Rep. 24395, Rac. 8055, in seguito citato] è stato soppresso ed ha originato l’attuale Subalterno 7.

- Particella 249 Subalterno 4; Indirizzo: Via Castelfiorentino Piano S1; dati di classamento: Rendita Euro 197,18 [precisando che trattasi di classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)], Categoria C/6 [stalle, scuderie, rimesse e autorimesse], Classe 1, Consistenza 46 mq., Dati di superficie: totale: 52 mq.

7.1.2- in parte: in conto ai medesimi Giglioli Silvia e Nacci Massimiliano al Catasto Terreni del comune di San Miniato (I046) (PI) al Foglio di Mappa 60:

- Particella 252, Redditi: dominicale Euro 0,48, agrario Euro 0,55; qualità Uliveto di classe 3, Superficie: 268 mq.
- Particella 257, senza redditi; Particella con destinazione di Relitto Stradale, Superficie: 105 mq.

In ordine alla conformità catastale il sottoscritto, vista la legge 31 luglio 2010 N° 122 [“Conversione in legge, con modificazioni, del D.Lgs. 31 maggio 2010, n. 78, recante misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica” (G.U. del 30 luglio 2010, n. 176)], dichiara che le planimetrie catastali che rappresentano graficamente l'appartamento [cfr. all. **10** - PLN - San Miniato - Fg. 60 - P.IIa 249 - Sub. 7 - Abitazione Nacci] e l'autorimessa [cfr. all. **11** - PLN - San Miniato - Fg. 60 - P.IIa 249 - Sub. 4 - Autorimessa Nacci], loro pertinenze ed accessori, non sono conformi allo stato dei luoghi e che sussistono difformità, tali da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

§§§§§§§§§§

Cap. 8.1 – PRECISAZIONI

8.1.1- Nella consistenza degli immobili periziati sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, la accessioni, le pertinenze, le servitù attive e/o passive, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato, così come determinate dall'art. 1117 del Codice Civile e, in particolare, sulle seguenti utilità comuni [cfr. all. **12** - Elaborato Planimetrico - San Miniato - Fg. 60 - P.IIa 249 e **13** - Subalterni Assegnati - San Miniato - Fg. 60 - P.IIa 249]:

- Corte collegata a Via Castelfiorentino attraverso la quale si accede agli immobili periziati rappresentata al Catasto Fabbricati del comune di San Miniato (I046) (PI) al Foglio di Mappa 60 Particella 249 Subalterno 1; Indirizzo: Via Castelfiorentino Piano T; Bene Comune non Censibile appartenente alla Partita speciale A; Corte a servizio dei Subalterni 3, 4 6 e 7 [cfr. all. **14** - Visura Storica - Fg. 60 - P.IIa 249 - Sub. 1 - BCNC ai Subb. 3,4,6 e 7].
- Sulla piccola corte posta a tergo del fabbricato antistante l'autorimessa rappresentata al Catasto Fabbricati del comune di San Miniato (I046) (PI) al Foglio di Mappa 60 Particella

249 Subalterno 2; Indirizzo: Via Castelfiorentino Piano T; Bene Comune non Censibile appartenente alla Partita speciale A; Corte a servizio dei Subalterni 3 e 4 [cfr. all. 15 - Visura Storica - Fg. 60 - P.Ila 249 - Sub. 2 - BCNC ai Subb. 3 e 4].

8.1.2- Come si è già avuto modo di osservare, preme precisare che la P.Ila 257 del Foglio di Mappa 60 della superficie di 268 mq. è adibita a viabilità carrabile di accesso all'autorimessa Sub. 4; ed è di fatto gravata da servitù di passaggio carrabile [non trascritta secondo quanto previsto dagli artt. 2643 e ss. c.c.] a favore confinante autorimessa rappresentata al Foglio di Mappa 60 dalla Particella 249 Subalterno 3 di proprietà della società Silmax di Nacci Massimiliano & C. s.a.s.; anch'essa, unitamente a maggior compendio, oggetto della presente stima [cfr.:Parte 4: "Immobili di proprietà della società Silmax di Nacci Massimiliano & C. s.a.s."].

§§§§§§§§§§

Cap. 9.1 – PROVENIENZA

Per quanto a me dichiarato dal debitore gli immobili sono così pervenuti nelle rispettive quote ai coniugi Nacci Massimiliano e Giglioli Silvia.

9.1.1- Compravendita ai rogiti notaio Roberto Rosselli di San Miniato, distretto notarile di Pisa del giorno 05 dicembre 2002, Repertorio 24395, Raccolta 8055 [vendita di cui al secondo luogo], Registrato a San Miniato in data 17 dicembre 2002 al N° 169, serie 1T, e Trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno in data 18 dicembre 2002 al N° 12899 di Particolare, con la quale Nacci Massimiliano e Giglioli Silvia acquistarono dalla società La Piramide di Mugnani Tiziana & C. s.a.s. in parti uguali, gli immobili in corso di costruzione all'epoca rappresentati dai Subalterni 4 e 5 [quest'ultimo oggi soppresso; cfr: cronistoria catastale, Cap. 2, Par. 3.1, Punto 2.1] della Particella 249; oltre ai diritti di comproprietà sui Beni Comuni Non Censibili rappresentati dai Subalterni 1 e 2 della medesima Particella catastale.

9.1.2- Compravendita ai rogiti notaio Roberto Rosselli di San Miniato, distretto notarile di Pisa del giorno 29 dicembre 2003, Repertorio 26216, Raccolta 8886, con la quale Nacci Massimiliano e Giglioli Silvia acquistarono da Masini Renata, in parti uguali, le Particelle 252 e 257 del Foglio di Mappa 60.

9.1.3- Compravendita ai rogiti notaio Roberto Rosselli di San Miniato, distretto notarile di Pisa del giorno 13 aprile 2012, Repertorio 39559, Raccolta 17357, Registrato a San Miniato in data 24 aprile 2012 al N° 955, serie 1T, e Trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno in data 26 aprile 2012 al N° 4247 di Particolare; con la quale Nacci Massimiliano e Giglioli Silvia ac

quistarono dalla Società Silmax di Nacci Massimiliano & C s.a.s., in parti uguali, i diritti edificatori pertinenti alla porzione di fabbricato di proprietà di quest'ultima [consistenti in una S.L.P. (superficie lorda pavimento) di mq. 20,50] al fine di ampliare la porzione di fabbricato di proprietà dei cessionari sul loro resede esclusivo pertinenziale.

§§§§§§§§§§

Cap. 10.1 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestazione energetica degli edifici è una procedura di valutazione prevista dalle direttive europee 2002/91/CE e 2006/32/CE. Essa impone, tra le varie cose, la redazione del suddetto attestato per gli edifici di nuova costruzione e per quelli che sono stati oggetto di ristrutturazione integrale o di demolizione e successiva ricostruzione [art.6, comma 1 D.Lgs.192/2005], prevedendo inoltre l'obbligo di allegazione dello stesso agli atti di compravendita [art.6, comma 3] che avessero per oggetto tali edifici o singole unità immobiliari facenti parte degli stessi. Il documento, redatto da un esperto indipendente o da un organismo all'uopo preposto, ha la funzione di attestare la prestazione energetica e le caratteristiche energetiche dell'edificio in modo da consentire al cittadino una valutazione di confronto rispetto ai valori di riferimento previsti dalla legge. Il D.Lgs. 63/2013 introduce l'Attestato di Prestazione Energetica [cosiddetta A.P.E.]. Tanto premesso il sottoscritto, vista anche la Legge Regione Toscana 39/2005; ed il Decreto del Ministero Sviluppo Economico del 26/06/2015, il sottoscritto dichiara che:

- l'unità immobiliare ad uso di appartamento per abitazione di tipo civile [Foglio di Mappa 60, Particella 249, Subalterno 7], in quanto soggetta, deve essere dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica [A.P.E.] del quale, alla data odierna, risulta sprovvista. Al solo fine informativo si precisa che l'unità immobiliare rappresentata al Foglio di Mappa 60, dalla Particella 249, Subalterno 5 oggi soppressa [cfr.: **Cap. 7.1 - Identificazione Catastale - Collegamento con le provenienze**] era dotata dell'Attestato di Certificazione Energetica [A.C.E.] redatto dal geometra Giuseppe Az zato [dell'ordine dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Pisa al N° 1539] in data 06 maggio 2013, protocollato mediante deposito manuale presso il comune di San Miniato in data 07 maggio 2013; da cui risulta che l'immobile appartiene alla classe energetica "F". La validità di detta certificazione è scaduta il giorno 05 maggio 2023.
- Che l'unità immobiliare ad uso autorimessa [Foglio di Mappa 60, Particella 249, Subalterno 4] non è soggetta all'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica [A.P.E.].

§§§§§§§§§§

Cap. 11.1 – CONSISTENZE DEGLI IMMOBILI

Le consistenze degli immobili di cui il debitore è comproprietario per la quota indivisa del 50%, assunte sulla base dell'analisi della della Tav. 3, dal titolo "Stato Futuro: -Piante -Prospetti -Sezioni" della "Variante a D.I.A. 154/2012 del 09/03/2012 e S.C.I.A. 373 del 18/06/2012..." sopra richiamata risultano essere le seguenti:

Par.11.1.1 – Appartamento [C.F. San Miniato, Fg. 60, P.Illa 249, Sub. 7]

◦ Scannafosso al Piano S1:	Superficie Lorda	circa mq.	6,91
◦ Vano interrato con servizio Igienico al Piano S1	Superficie Lorda	circa mq.	60,02
◦ Appartamento al Piano T.	Superficie Lorda	circa mq.	133,46
◦ Loggetta Tergale al Piano T.	Superficie Lorda	circa mq.	5,95
◦ Terrazza Tergale (lastrico solare) al Piano T.	Superficie Lorda	circa mq.	43,77
◦ Appartamento al Piano 1°	Superficie Lorda	circa mq.	72,76
◦ Loggetta Tergale al Piano 1°	Superficie Lorda	circa mq.	5,95
◦ Resede Esclusivo	Superficie Lorda	circa mq.	761,50

Par.11.1.2 – Autorimessa [C.F. San Miniato, Fg. 60, P.Illa 249, Sub. 4]

◦ Scannafosso al Piano S1:	Superficie Lorda	circa mq.	5,37
◦ Scannafosso al Piano S1:	Superficie Lorda	circa mq.	14,68
◦ Autorimessa al Piano S1:	Superficie Lorda	circa mq.	52,98

Si allega in calce alla presente relazione, sotto in N° 16, un elaborato grafico rappresentante le piante dell'immobile periziato [ricavato dalla più volte citata Tav. 3, della "Variante a D.I.A. 154/2012 del 09/03/2012 e S.C.I.A. 373 del 18/06/2012"] in cui l'appartamento per abitazione di tipo civile [Fg. 60, P.Illa 249, Sub. 7] è evidenziato con perimetro "rosso", mentre l'autorimessa [Fg. 60, P.Illa 249, Sub. 4] è rappresentata con perimetro "arancio" [cfr. all. 16 - Elaborato Grafico Calcolo Superfici].

Le superfici catastali della porzione adibita a viabilità gravata di fatto da servitù di passaggio carrabile e del terreno agricolo risultano essere le seguenti:

Par.11.1.3 – Porzione adibita a viabilità e Terreni Agricoli [C.F. San Miniato, Fg. 60, P.Illa 257 e P.Illa 252]

◦ Porzione Adibita a Viabilità [P.Illa Fg. 60, 257]	Superficie Catastale	circa mq.	105,00
◦ Terreni Agricoli [P.Illa Fg. 60, 252]	Superficie Catastale	circa mq.	268,00

§§§§§§§§§§

Cap. 12.1 – CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

La superficie commerciale degli immobili determinata applicando il criterio descritto al Capitolo 1, Par.1.4 – *Metodologia di calcolo delle superfici commerciali* [cfr.:*Parte prima, “Oggetto dell’incarico / Note metodologiche ed estimali”*] risulta essere la seguente:

IDENTIFICAZ. CATASTALE	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	PERCENTUALE DI RAGGUAGLIO	SUP. COM.
Fg. 60, P.IIa 249, Sub. 7	Scannafosso Piano S1	circa mq. 6,91	0,00%	mq. 0,00
Fg. 60, P.IIa 249, Sub. 7	Vano interrato Piano S1	circa mq. 60,02	-Fino a mq. 25,00: 30,00% -Successivi mq. 35,02: 10,00% [pertinenza di servizio comunicante]	mq. 7,50 mq. 3,50
Fg. 60, P.IIa 249, Sub. 7	Appartamento Piano T.	circa mq. 133,46	100,00% [vani principali e a servizio diretto]	mq. 133,46
Fg. 60, P.IIa 249, Sub. 7	Loggetta Tergale Piano T.	circa mq. 5,95	30,00% [pertinenza di servizio comunicante]	mq. 1,78
Fg. 60, P.IIa 249, Sub. 7	Terrazza Tergale Piano T. (lastrico solare)	circa mq. 43,77	-Fino a mq. 25,00 30,00% -Successivi mq. 18,77 10,00% [pertinenza di servizio comunicante]	mq. 7,50 mq. 1,88
Fg. 60, P.IIa 249, Sub. 7	Appartamento Piano 1°	circa mq. 72,76	100,00% [vani principali e a servizio diretto]	mq. 72,76
Fg. 60, P.IIa 249, Sub. 7	Loggetta Tergale Piano 1°	circa mq. 5,95	30,00% [pertinenza di servizio comunicante]	mq. 1,78
Fg. 60, P.IIa 249, Sub. 7	Resede Esclusivo	circa mq. 761,50	-Fino a mq. 321,91 10,00% -Successivi mq.439,50 2,00% [area scoperta]	mq. 32,19 mq. 8,79
Fg. 60, P.IIa 249, Sub. 4	Scannafosso al Piano S1	circa mq. 5,37	0,00%	mq. 0,00
Fg. 60, P.IIa 249, Sub. 4	Scannafosso al Piano S1	circa mq. 14,68	0,00%	mq. 0,00
Fg. 60, P.IIa 249, Sub. 4	Autorimessa al Piano S1	circa mq. 52,98	50,00% [pertinenza di servizio comunicante]	mq. 26,49
Fg. 60, P.IIe 252 e 257	Terreni agricoli - Stradello [Superficie Catastale]	circa mq. 373,00	2,00% [terreno agricolo, P.IIa 252 viabilità P.IIa 257]	mq. 7,46
TOTALE				mq. 305,09

§§§§§§§§§§

Cap. 13.1 – STIMA DEL VALORE DI MERCATO IN REGIME ORDINARIO

Assunta quale estensione commerciale complessiva [calcolata secondo la modalità indicata al **Par.1.4** – *Metodologia di calcolo delle superfici commerciali*] la superficie di mq. 305,09 [cfr.: Cap. **Cap. 12.1** – *Calcolo della superficie commerciale degli immobili*] ed il valore di mercato unitario di €/mq. 1.300,00 [cfr.: **Par.1.5** – *Determinazione del valore di mercato di unitario*] il sottoscritto approda alla presente stima:

$$\text{Sup. commerciale mq. } 305,09 \times \text{€/mq. } 1.300,00 = \text{€ } 396.617,00$$

ed assume quale valore di mercato in regime ordinario degli immobili in oggetto, ubicati in co-

mune di San Miniato (PI), località denominata Calenzano, Via Castelfiorentino N° 8 di proprietà dei coniugi Nacci Massimiliano e Giglioli Silvia per la quota del 50% ciascuno; quali meglio descritti ai Capitoli 5.1 [Descrizione degli immobili], 6.1 [Confini] e 7.1 [Identificazione catastale], la cifra arrotondata di € **400.000,00** [Euro quattrocentomila virgola zero centesimi].

§§§§§§§§§§

Cap. 14.1 – STIMA DEL VALORE DI PRONTO REALIZZO

Visto il decremento che il sottoscritto ritiene utile applicare sulla base delle attuali condizioni del mercato locale in rapporto alla peculiarità dell'oggetto di stimare [cfr.: **Par 1.6 - Valore di pronto realizzo**], previo il calcolo che segue:

$$\text{valore di mercato in regime ordinario } \text{€ } 400.000,00 \times (1 - 0,25) = 300.000,00$$

assume, quale valore di pronto realizzo degli immobili in oggetto ubicati in comune di **San Miniato (PI)**, località denominata Calenzano, Via Castelfiorentino N° 8 di proprietà dei coniugi **Nacci Massimiliano e Giglioli Silvia** per la quota del 50% ciascuno; quali meglio descritti ai Capitoli 5.1 [Descrizione degli immobili], 6.1 [Confini] e 7.1 [Identificazione catastale], la cifra arrotondata di € **300.000,00** [Euro trecentomila virgola zero centesimi].

§§§§§§§§§§

PARTE QUARTA

IMMOBILI DI PROPRIETÀ SOCIETÀ SILMAX di NACCI MASSIMILIANO & C. s.a.s.

Cap. 5.2 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

5.2.1- Appartamento per abitazione di tipo civile [Categoria Catastale A/2], articolato su due piani fuori terra; posto a destra del maggior fabbricato descritto al Capitolo 5.1 che precede, per cui guardi lo stesso dalla Via Castelfiorentino; così composto:

■ al piano terreno da: cucina-soggiorno, bagno, disimpegno e scala interna esclusiva di collegamento con il sovrastante piano primo; oltre piccola loggetta e terrazza parzialmente coperta da loggiato in legno, prospicienti il fronte Sud

■ Al piano primo da: camera con loggetta prospiciente il fronte sud, bagno e disimpegno

È annesso all'unità immobiliare, quale pertinenza esclusiva, un resede di terreno sviluppante sui fronti Ovest e Sud

5.2.2- Autorimessa [Categoria Catastale C/6] posta al piano seminterrato, cui si accede dalla Via Castelfiorentino per il tramite della strada vicinale denominata "i Bandini" composta da un unico vano oltre scannafosso e piccolo resede prospiciente il fronte Sud. All'interno dello scannafosso hanno avuto inizio le opere di trasformazione in locali di servizio [lavanderia-servizi igienici], oggi abbandonate, di cui si è detto.

§§§§§§§§§§

Cap. 6.2 – CONFINI

Gli immobili di proprietà della società Silmax, anch'essi costituenti nel loro complesso un unico corpo, confinano con: corte comune di accesso alla proprietà dalla Via Castelfiorentino [Fg. 60, P.lle: 249, Sub. 1]; beni Nacci Massimiliano e Giglioli Silvia su più lati [Fg. 60, P.lle: 249 Sub. 4, 249 Sub. 7, 252 e 257]; beni Bracaloni Brunella e Stefanelli Andrea su più lati [Fg. 60, P.lle: 242 Sub. 18, 331 e 333]; salvo se altri

§§§§§§§§§§

Cap. 7.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CRONISTORIA CATASTALE

Gli immobili di proprietà della società Silmax di Nacci Massimiliano & C. s.a.s. sono

così rappresentati [cit. al. 17 - Visura Catastale, società Silmax s.a.s.]

2.1- in parte: in conto a Silmax di Nacci Massimiliano & C. s.a.s. con sede in San Miniato (PI), Codice Fiscale 01632760508; al Catasto Fabbricati del comune di San Miniato (1046) (PI) al Foglio di Mappa 60

- Particella 249 Subalterno 3; Indirizzo: Via Castelfiorentino Piano S1; dati di classamento: Rendita Euro 85,73 [precisando che trattasi di classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)], Categoria C/6 [stalle, scuderie, rimesse e autorimesse], Classe 1, Consistenza 20 mq., Dati di superficie: totale: 25 mq.
- Particella 249 Subalterno 6; Indirizzo: Via Castelfiorentino Piano T-1; dati di classamento: Rendita Euro 233,18 [precisando che trattasi di classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)], Categoria A/2 [abitazioni di tipo civile], Classe 2, Consistenza 3,0 vani, Dati di superficie: totale: 83 mq., totale escluse aree scoperte: 69 mq.
- Particella 329; Indirizzo: Via Castelfiorentino n. SNC Piano T; dati di classamento: Rendita Euro 0,00, Categoria F/1 [area urbana], Consistenza 13 mq.
- Particella 310 Subalterno 1; Indirizzo: Via Castelfiorentino n. SNC Piano T; Dati di classamento: Rendita Euro 0,00, Categoria F/1 [area urbana], Consistenza 38 mq..
- Particella 288; Indirizzo: Via Castelfiorentino n. SNC Piano T; dati di classamento: Rendita Euro 0,00, Categoria F/1 [area urbana], Consistenza 10 mq.

■ Ai fini della cronistoria catastale e del collegamento con i rispettivi titoli di provenienza si precisa che:

- con Tipo di Frazionamento del giorno 01 dicembre 2011, Pratica n. PI0231507 in atti dal 01/12/2011 (n. 231507.1/2011), la Particella 242 del Foglio di Mappa 60 Ente Urbano iscritto alla Partita speciale 1 della superficie di 1.230 mq.; è stata frazionata ed ha originato, tra l'altro, la Particella 288 dello stesso Foglio di Mappa 60 Ente Urbano iscritto alla Partita speciale 1 della superficie di 10 mq.
- Con Denuncia di Variazione in soppressione del giorno 16 dicembre 2011, pratica n. PI0245416, in atti dal 16/12/2011 causale: "Variazione, Soppressione di BCNC" (n.70659.1/2011), si è dato luogo alla soppressione del il Subalterno 9 della Particella 242 del Foglio di Mappa 60 [acquistato dalla società Silmax di Macchi Margherita & C. s.a.s. (poi trasformata in Silmax di Nacci Massimiliano & C. s.a.s.) con l'atto rogato dal notaio R. Rosselli del giorno 05/12/2002, Rep. 24395, Rac. 8055, in seguito [citato]
- Con Denuncia di Nuova Costruzione del giorno 16 dicembre 2011, pratica N°

PI0245423, in atti dal 16 dicembre 2011 causale: "Costituzione di ex BCNC (n.5037.1/2011), è stata costituita l'attuale Area Urbana rappresentata al Foglio di Mappa 60 dalla Particella 288

7.2.2- in parte: in conto alla stessa Silmax di Nacci Massimiliano & C. s.a.s. al Catasto Terreni del comune di San Miniato (I046) (PI) al Foglio di Mappa 60

- Particella 312, Redditi: dominicale Euro 0,01, agrario Euro 0,01, qualità Uliveto di classe 3, Superficie: 1 mq.
- Particella 314, senza redditi; Particella con destinazione di Relitto Stradale, Superficie: 2 mq.
- Particella 332, Redditi: dominicale Euro 0,01, agrario Euro 0,01, qualità Uliveto di classe 3, Superficie: 5 mq.
- Particella 334, senza redditi; Particella con destinazione di Relitto Stradale, Superficie: 3 mq.

In ordine alla conformità catastale il sottoscritto, vista la legge 31 luglio 2010 N° 122 ["Conversione in legge, con modificazioni, del D.Lgs. 31 maggio 2010, n. 78, recante misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica" (G.U. del 30 luglio 2010, n. 176)], dichiara che le planimetrie catastali che rappresentano graficamente l'appartamento [cfr. all. 18 - PLN - San Miniato - Fg. 60 - P.lla 249 - Sub. 6 - Abitazione Silmax s.a.s.] e l'autorimessa [cfr. all. 19 - PLN - San Miniato - Fg. 60 - P.lla 249 - Sub. 3 - Autorimessa Silmax s.a.s.], loro pertinenze ed accessori, non sono conformi allo stato dei luoghi e che sussistono difformità tali da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

§§§§§§§§§§

Cap. 8.2 - PRECISAZIONI

8.2.1- Nella consistenza degli immobili periziati sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, la accessioni, le pertinenze, le servitù attive e/o passive, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato, così come determinate dall'art. 1117 del Codice Civile e, in particolare, sulle seguenti utilità comuni:

- Corte collegata a Via Castelfiorentino attraverso la quale si accede agli immobili periziati rappresentata al Catasto Fabbricati del comune di San Miniato (I046) (PI) al Foglio di Mappa 60 Particella 249 Subalterno 1; Indirizzo: Via Castelfiorentino Piano T; Bene Comune

del giorno 09 marzo 2021, Repertorio 51987, Raccolta 25988, Trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno in data 16 marzo 2021 al N° 3079 di Particolare, con la quale la società Silmax di Nacci Massimiliano & C. s.a.s. acquistò da Stefanelli Andrea e Bracaloni Brunella, le piccole porzioni del più ampio resede rappresentate al Catasto Fabbricati del comune di San Miniato al Foglio di Mappa 60 dalle Particelle 310 Subalterno 1 e 329; ed al Catasto Terreni del medesimo Foglio, dalle Particelle 312, 314, 332 e 334.

§§§§§§§§§§

Cap. 10.2 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Premesso quanto già precisato al precedente Capitolo 10.1 del presente elaborato peritale

circa Parte terza, Cap. 10.1, "Immobili di proprietà del debitore per la quota del 50%" in ordine agli obblighi normativi afferenti l'Attestato di Prestazione Energetica [APE] il sottoscritto, consultata la documentazione fornita dal committente, dichiara che:

- l'unità immobiliare ad uso di appartamento per abitazione di tipo civile [Foglio di Mappa 60, Particella 249, Subalterno 8], in quanto soggetta, deve essere dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica [APE] del quale, alla data odierna, risulta sprovvista. Al solo fine informativo si precisa che la predetta unità immobiliare era dotata dell'Attestato di Certificazione Energetica [A.C.E.] redatto dal geometra Giuseppe Azzato (dell'ordine dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Pisa al N° 1539) in data 06 maggio 2013, protocollato mediante deposito manuale presso il comune di San Miniato in data 07 maggio 2013; da cui risulta che l'immobile appartiene alla classe energetica "G". La validità di detta Certificazione è scaduta il giorno 05 maggio 2023.
- che l'unità immobiliare ad uso autorimessa [Foglio di Mappa 60, Particella 249, Subalterno 8] non è soggetta all'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione energetica [APE].

§§§§§§§§§§

Cap. 11.2 – CONSISTENZE DEGLI IMMOBILI

Le consistenze degli immobili di proprietà della Società Silmax di Nacci Massimiliano & C. s.a.s., assunte sulla base dell'analisi della più volte citata Tav. 3, risultano essere le seguenti:

Par. 11.1 – Appartamento [C.F. San Miniato, Fg. 60, P.lla 249, Sub. 8]

■ Appartamento al Piano T	Superficie Lorda	circa mq	17,03
---------------------------	------------------	----------	-------

■	Loggetta Tergale al Piano T	Superficie Lorda	circa mq.	5,95
■	Terrazza Tergale (lastrico solare) al Piano T	Superficie Lorda	circa mq.	46,23
■	Appartamento al Piano 1°	Superficie Lorda	circa mq.	31,07
■	Loggetta Tergale al Piano 1°	Superficie Lorda	circa mq.	5,95
■	Resede Esclusivo	Superficie Lorda	circa mq.	219,00
○	Resede esclusivo [Aree Urbane F/1 e Aree a C.T.]	Superficie Lorda	circa mq.	72,00

Par. 11.2 – Autorimessa [C.F. San Miniato, Fg. 60, P.IIa 249, Sub. 8]

■	Scannafosso al Piano S1	Superficie Lorda	circa mq.	6,97
○	Autorimessa al Piano S1	Superficie Lorda	circa mq.	2,70
○	Resede esclusivo dell'autorimessa al Piano S1	Superficie Lorda	circa mq.	30,00

Si allega in calce alla presente relazione, sotto il N° 16, un elaborato grafico rappresentante le piante dell'immobile periziato [ricavato dalla più volte citata Tav. 3, della "Variante a D.I.A. 154/2012 del 09/03/2012 e S.C.I.A. 373 del 18/06/2012" in cui l'appartamento per abitazione di tipo civile [Fg. 60, P.IIa 249, Sub. 6] è evidenziato con perimetro "celesti", mentre l'autorimessa [Fg. 60, P.IIa 249, Sub. 8] è rappresentata con perimetro "rosa fiou" [cfr., ancora, all. 16 - Elaborato Grafico Calcolo Superfici].

§§§§§§§§§§

Cap. 12.2 – CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

La superficie commerciale degli immobili determinata applicando il criterio descritto al Capitolo 1, Par.1.4 – Metodologia di calcolo delle superfici commerciali [cfr. Parte prima, "Oggetto dell'incarico / Note metodologiche ed estimali"] risulta essere la seguente:

IDENTIFICAZ. CATASTALE	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	PERCENTUALE DI RAGGUAGLIO	SUP. COM.
Fg. 60, P.IIa 249, Sub. 6	Appartamento Piano T	circa mq. 37,03	100,00%	mq. 37,03
Fg. 60, P.IIa 249, Sub. 6	Loggetta Tergale Piano T	circa mq. 5,95	30,00%	mq. 1,78
Fg. 60, P.IIa 249, Sub. 6	Terrazza Tergale Piano T lastrico solare	circa mq. 46,23	-Fino a mq. 25,00 30,00% -Successivi mq. 18,77 10,00%	mq. 7,50 mq. 1,88
Fg. 60, P.IIa 249, Sub. 6	Appartamento Piano 1°	circa mq. 31,07	100,00%	mq. 31,07
Fg. 60, P.IIa 249, Sub. 6	Loggetta Tergale Piano 1°	circa mq. 5,95	30,00%	mq. 1,78
Fg. 60, P.IIa 249, Sub. 6	Resede Esclusivo	circa mq. 219,00	-Fino a mq. 126,23 10,00%	mq. 12,62
Fg. 60, Aree F/1 e C.T.	Resede Esclusivo	circa mq. 72,00	-Successivi mq. 164,77 2,00%	mq. 1,29
		Tot. mq. 291,00	area scoperta	

Fg. 60, P.IIa 249, Sub. 3	Scannafosso al Piano S1	circa mq.	6,97	0,00%	mq.	0,00
Fg. 60, P.IIa 249, Sub. 3	Autonimessa al Piano S1	circa mq.	22,70	25,00%	mq.	5,68
				[pertinenza di servizio non comunicante]		
Fg. 60, P.IIa 249, Sub. 3	Resede Esclusive	circa mq.	30,00	2,00%	mq.	0,60
				Adibito a Viabilità		
					TOTALE	mq. 103,23

§§§§§§§§§§

Cap. 13.2 – STIMA DEL VALORE DI MERCATO IN REGIME ORDINARIO

Assunta quale estensione commerciale complessiva [calcolata secondo la modalità indicata al Par.14 - Metodologia di calcolo delle superfici commerciali] la superficie di mq. 103,23 [cf. Cap.12.2 - Calcolo della superficie commerciale degli immobili] ed il valore di mercato unitario di €/mq. 1.300,00 [cf. Par.15 - Determinazione del valore di mercato unitario] il sottoscritto approda alla presente stima

$$\text{Sup. commerciale mq. } 103,23 \times \text{€/mq. } 1.300,00 = \text{€ } 134.199,00$$

ed assume quale valore di mercato in regime ordinario degli immobili in oggetto, ubicati in comune di San Miniato (PI), località denominata Calenzano, Via Castelfiorentino N° 8 di proprietà della società Silmax di Nacci Massimiliano & C. s.a.s.; quali meglio descritti ai Capitoli 5.2 [Descrizione degli immobili], 6.2 [Confini] e 7.2 [Identificazione catastale], la cifra arrotondata di € 134.000,00 [Euro quattrocen- tomila virgola zero centesimi].

§§§§§§§§§§

Cap. 14.2 – STIMA DEL VALORE DI PRONTO REALIZZO

Visto il decremento che il sottoscritto ritiene utile applicare sulla base delle attuali condizioni del mercato locale in rapporto alla peculiarità dell'oggetto di stimare [cf. Par.16 - Valore di pronto realizzo], previo il calcolo che segue:

$$\text{valore di mercato in regime ordinario } \text{€ } 134.000,00 \times (1 - 0,25) = 100.500,00$$

assume, quale valore di pronto realizzo degli immobili in oggetto ubicati in comune di San Miniato (PI), località denominata Calenzano, Via Castelfiorentino N° 8 di proprietà della società Silmax di Nacci Massimiliano & C. s.a.s.; quali meglio descritti ai Capitoli 5.2 [Descrizione degli immobili], 6.2 [Confini] e 7.2 [Identificazione catastale], la cifra arrotondata di € 100.000,00 [Euro centomila virgola zero centesimi].

San Miniato Li 30 novembre 2024

Il Perito Geometra Roberto Malucchi



Allegati:

- all. 01 - TAV. FOT. N° 1
- all. 02 - TAV. FOT. N° 2
- all. 03 - TAV. FOT. N° 3
- all. 04 - TAV. FOT. N° 4
- all. 05 - TAV. FOT. N° 5
- all. 06 Interrogazione Geopoi
- all. 07 Interrogazione Banca O.M.I.
- all. 08 Sovrapposizione Catasto/Ortofoto
- all. 09 - Visura Catastale Nacci Massimiliano
- all. 10 - PLN - San Miniato - Fg. 60 - P.IIa 249 - Sub. 7 -[Abitazione Nacci]
- all. 11 - PLN - San Miniato - Fg. 60 - P.IIa 249 - Sub. 7 -[Autorimessa Nacci]
- all. 12 - Elaborato Planimetrico - San Miniato - Fg. 60 - P.IIa 249
- all. 13 - Subalterni Assegnati - San Miniato - Fg. 60 - P.IIa 249
- all. 14 - Visura Storica - Fg. 60 - P.IIa 249 - Sub. 1 - [BCNC ai Subb. 3,4,6 e 7]
- all. 15 - Visura Storica - Fg. 60 - P.IIa 249 - Sub. 2 - [BCNC ai Subb. 3 e 4]
- all. 16 - Elaborato Grafico Calcolo Superfici
- all. 17 - Visura Catastale società Silmax s.a.s.
- all. 18 - PLN - San Miniato - Fg. 60 - P.IIa 249 - Sub. 6 - [Abitazione Silmax s.a.s.]
- all. 19 - PLN - San Miniato - Fg. 60 - P.IIa 249 - Sub. 3 - [Autorimessa Silmax s.a.s.]

Il Perito Geometra Roberto Malucchi



----PAGINA ANNULLATA----

Geometra Roberto Malucchi

Via Giordano Bruno, N° 16 - 56024 Ponte a Egola (PI)

Recapito Telefonico 334 6206932 - e-mail: robertomalucchi64@gmail.com - P.E.C. roberto.malucchi@geopec.it

Codice Fiscale MLCRR764P30G843K Parita I.V.A. 02368150500



FOTO 1 - Vista Panoramica – Fronte Principale

[Data di Scatto 23/11/2024]



FOTO 2 - Vista Panoramica – Angolo Nord-Ovest – Fronte Principale e Laterale Dx

[Data di Scatto 23/11/2024]



Geometra Roberto Malucchi

Via Giordano Bruno, N° 16 - 56024 Ponte a Egola (PI)

Recapito Telefonico 334 6206932 - e-mail: robertomalucchi64@gmail.com - P.E.C. roberto.malucchi@geopec.it
Codice Fiscale MLCRR764P30G843K Parita I.V.A. 02368150500



FOTO 3 - Vista Panoramica – Angolo Sud-Ovest – Tergo del Fabbricato e Lato Dx

[Data di Scatto 10/07/2024]



FOTO 4 - Vista Panoramica – Angolo Sud-Est – Tergo del Fabbricato e Lato Sx

[Data di Scatto 23/11/2024]



Geometra Roberto Malucchi

Via Giordano Bruno, N° 16 - 56024 Ponte a Egola (PI)

Recapito Telefonico 334 6206932 - e-mail: robertomalucchi64@gmail.com - P.E.C. roberto.malucchi@geopec.it
Codice Fiscale MLCRR764P30G843K Parita I.V.A. 02368150500



FOTO 5 - Vista Panoramica dalla Terrazza Tergale- Fronte Sud

[Data di Scatto 23/11/2024]



FOTO 6 - Vista Panoramica dalla Terrazza Tergale- Fronte Sud

[Data di Scatto 23/11/2024]



Geometra Roberto Malucchi

Via Giordano Bruno, N° 16 - 56024 Ponte a Egola (PI)

Recapito Telefonico 334 6206932 - e-mail: robertomalucchi64@gmail.com - P.E.C. roberto.malucchi@geopec.it
Codice Fiscale MLCRR764P30G843K Parita I.V.A. 02368150500



FOTO 7 - Autorimessa – Interno U.I. Fg. 60, P.Ila 249, Sub. 4

[Data di Scatto 23/11/2024]



FOTO 8 - Interno – Particolare lavori sospesi scannafosso – Interno U.I. Fg. 60, P.Ila 249, Sub. 4

[Data di Scatto 23/11/2024]



Geometra Roberto Malucchi

Via Giordano Bruno, N° 16 - 56024 Ponte a Egola (PI)

Recapito Telefonico 334 6206932 - e-mail: robertomalucchi64@gmail.com - P.E.C. roberto.malucchi@geopec.it

Codice Fiscale MLCRR164P30G843K Parita I.V.A. 02368150500



FOTO 9 - Interno U.I. Fg. 60, P.IIa 249, Sub. 7

[Data di Scatto 23/11/2024]



FOTO 10 - Interno U.I. Fg. 60, P.IIa 249, Sub.7

[Data di Scatto 23/11/2024]



FOTO 11 - Interno U.I. Fg. 60, P.IIa 249, Sub. 7

[Data di Scatto 23/11/2024]



FOTO 12 - Interno U.I. Fg. 60, P.IIa 249, Sub. 7

[Data di Scatto 23/11/2024]



Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: PISA
Comune: SAN MINIATO
Fascia/zona: Extraurbana/ZONA MISTA DI PIANURA E COLLINARE
Codice di zona: R1
Microzona catastale n.: 1
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1600	L			
Ville e Villini	NORMALE	1300	1700	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca



Catasto e Urbanizzazione

Sovrapposizione Mappa Catastale / Ortofoto 1:5.000 - Anno 2023 R.T.

Scala 1 : 500



651,922.8

EPSG:25832

Comune di San Miniato.
Località Calenzano.
Via Castelfiorentino N° 8



Legenda	
Etichette particelle	
AZ	particelle catastali
Particelle	
N	particelle catastali
Fogli	
N	bordi foglio
N	bordi foglio
Acque	
	acque
Ortofoto 1:5000 20cm - Anno 2023 RT	

Direzione Provinciale di Pisa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/11/2024
Ora: 10:20:19
Numero Pratica: T74748/2024
Pag: 1 - Segue

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 18/11/2024

Dati della richiesta
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PISA



Soggetto richiesto:

Totali immobili: di catasto fabbricati 2, di catasto terreni 2



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **SAN MINIATO (I046) (PI)**
Foglio **60** Particella **249** Subalterno **7**

VARIAZIONE del 03/10/2014 Pratica n. PI0144929 in
atti dal 03/10/2014 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE
(n. 76175.1/2014)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **SAN MINIATO (I046) (PI)**
Foglio **60** Particella **249**

> Indirizzo

VIA CASTELFIORENTINO n. 8 Piano S1-T - 1

VARIAZIONE del 03/10/2014 Pratica n. PI0144929 in
atti dal 03/10/2014 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE
(n. 76175.1/2014)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 816,13**
Categoria **A/2^a**, Classe **2**, Consistenza **10,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/10/2015
Pratica n. PI0090752 in atti dal 03/10/2015
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 32100.1/2015)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: 313 m²

Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 265 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
03/10/2014, prot. n. PI0144929

> Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 2

> [REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 05/12/2002 Pubblico ufficiale ROSSELLI
ROBERTO Sede SAN MINIATO (PI) Repertorio n.
24395 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 12899.1/2002 Reparto PI di LIVORNO
in atti dal 19/12/2002

**Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale**

SAN MINIATO (I046) (PI)
Foglio 60 Particella 249 Subalterno 5

> 2. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

**Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale**

SAN MINIATO (I046) (PI)
Foglio 60 Particella 249 Subalterno 5

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di SAN MINIATO (I046)

Numero immobili: 1 Rendita: euro 816,13 Vani: 10,5



Immobile di catasto fabbricati -
n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **SAN MINIATO (I046) (PI)**
Foglio **60** Particella **249** Subalterno **4**

COSTITUZIONE del 27/11/2002 Pratica n. 191210 in
atti dal 27/11/2002 COSTITUZIONE (n. 2366.1/2002)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **SAN MINIATO (I046) (PI)**
Foglio **60** Particella **249**

> Indirizzo

VIA CASTELFIORENTINO Piano S1

COSTITUZIONE del 27/11/2002 Pratica n. 191210 in
atti dal 27/11/2002 COSTITUZIONE (n. 2366.1/2002)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 197,18**
Categoria **C/6^e**, Classe **1**, Consistenza **46 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/11/2011
Pratica n. PI0212754 in atti dal 03/11/2011
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 67403.1/2011)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: **52 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
03/11/2010, prot. n. PI0196292

> Intestazione attuale dell'immobile n. 2 - totale righe intestati: 2

> **[REDACTED]**
[REDACTED]
Data di **VINCI (FI) il 25/04/1972**
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 05/12/2002 Pubblico ufficiale ROSSELLI
ROBERTO Sede SAN MINIATO (PI) Repertorio n.
24395 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 12899.1/2002 Reparto PI di LIVORNO
in atti dal 19/12/2002

> **[REDACTED]**
[REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di SAN MINIATO (I046)
Numero immobili: 1 Rendita: euro 197,18 Superficie: 46 m²



Immobile di catasto terreni - n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **SAN MINIATO (I046) (PI)**
Foglio **60** Particella **252**

FRAZIONAMENTO del 20/11/2002 Pratica n. 180041
in atti dal 20/11/2002 (n. 3173.1/2002)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 0,48**
agrario **Euro 0,55**
Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **3**
Superficie: **268 m²**

FRAZIONAMENTO del 20/11/2002 Pratica n. 180041
in atti dal 20/11/2002 (n. 3173.1/2002)



Immobile di catasto terreni - n.4



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **SAN MINIATO (I046) (PI)**
Foglio **60** Particella **257**

Variazione del 20/11/2002 Pratica n. 180041 in atti dal
20/11/2002 (n. 3173.1/2002)

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **RELIT STRAD**
Superficie: **105 m²**

Variazione del 20/11/2002 Pratica n. 180041 in atti dal
20/11/2002 (n. 3173.1/2002)

> Altre variazioni

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/10/2003 in
atti dal 23/10/2003 PERMUTA (n. 10336.2/2003)

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 3 al n. 4 - totale righe intestati: 2

> [REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 29/12/2003 Pubblico ufficiale ROSSELLI
ROBERTO Sede SAN MINIATO (PI) Repertorio n.
26216 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 486.1/2004 Reparto PI di LIVORNO
in atti dal 19/01/2004

> [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di SAN MINIATO (I046)
Numero immobili: 2 Reddito dominicale: **euro 0,48** Reddito agrario: **euro 0,55** Superficie: **373 m²**

> Totale generale

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 2 Rendita: **euro 1.013,31** Vani: **10,5** Superficie: **46 m²**

Catasto Terreni

Totale immobili: 2 Reddito dominicale: **euro 0,48** Reddito agrario: **euro 0,55** Superficie: **373 m²**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Pisa

Dichiarazione protocollo n. P10144929 del 03/10/2014
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Miniato
Via Castelfiorentino

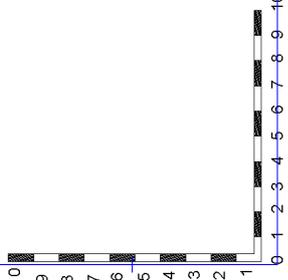
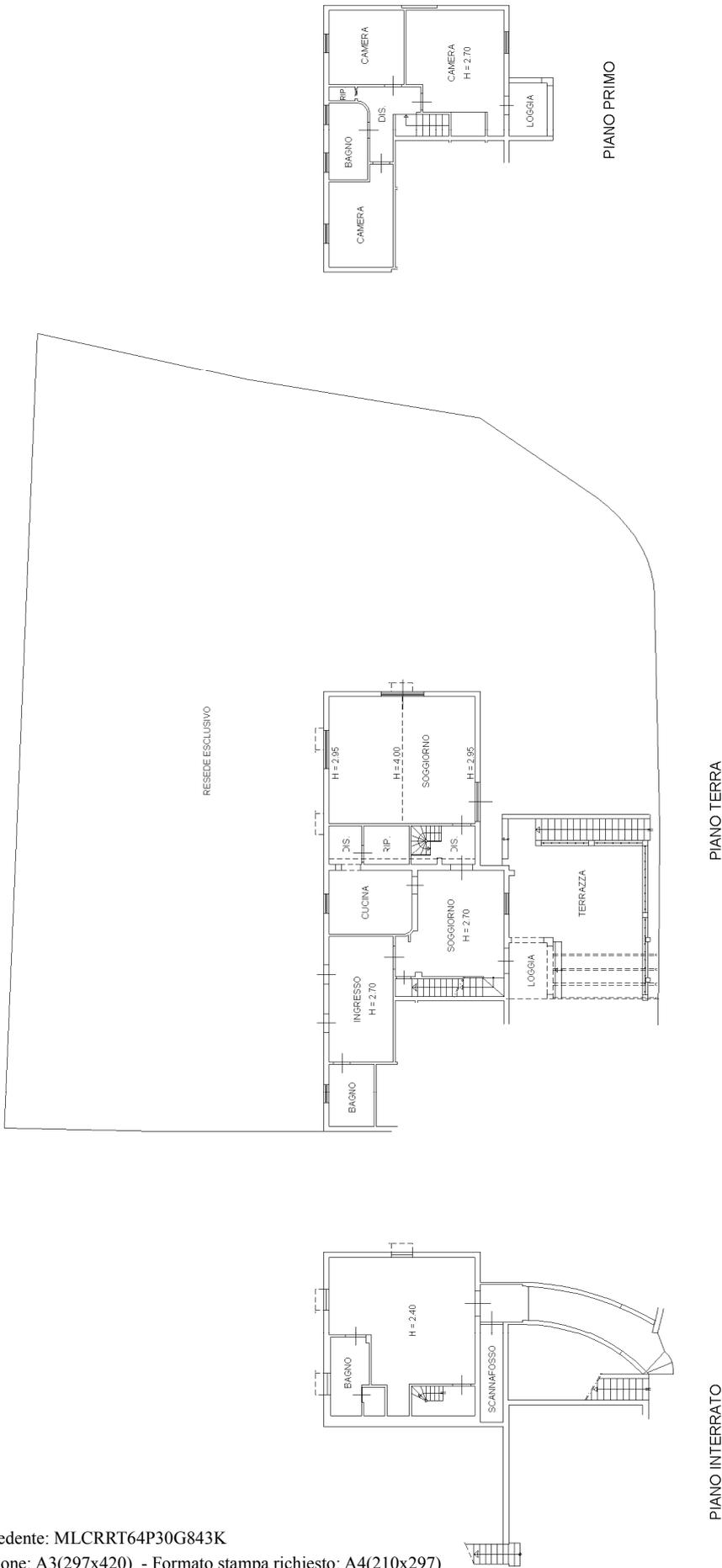
cir. 8

Identificativi Catastali:
Sezione: 60
Foglio: 60
Particella: 249
Subalterno: 7

Compilata da:
Azzato Giuseppe
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pisa
N. 1539

Scheda n. 1
Scala 1: 200

Ultima planimetria in atti



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pisa**

Dichiarazione protocollo n. PI0196292 del 03/11/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Miniato

Via Castelfiorentino

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 60

Particella: 249

Subalterno: 4

Compilata da:

Azzato Giuseppe

Iscritto all'albo:

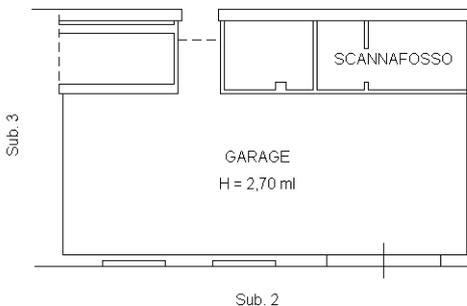
Geometri

Prov. Pisa

N. 1539

Scheda n. 1

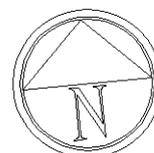
Scala 1:200



PIANTA PIANO INTERRATO

10
9
8
7
6
5
4
3
2

Ultima planimetria in atti



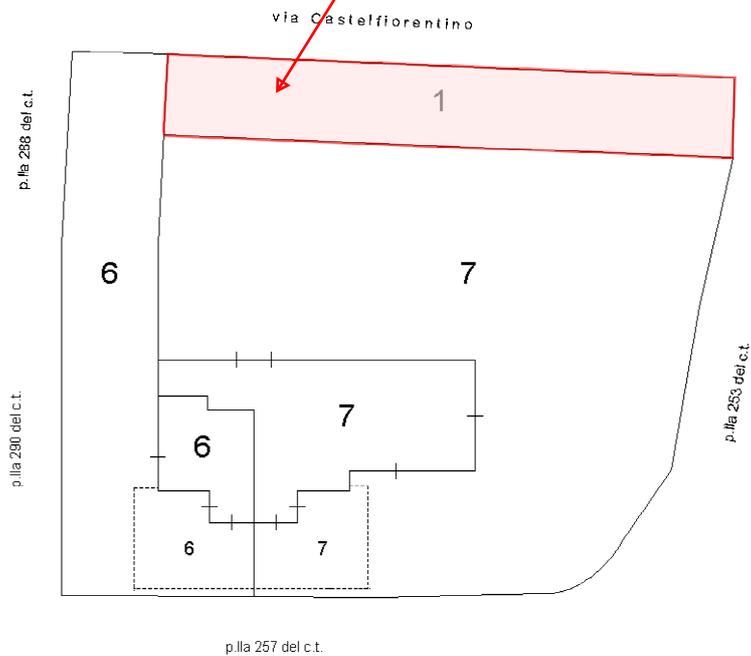
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/11/2024 - Comune di SAN MINIATO(1046) - < Foglio 60 - Particella 249 - Subalterno 4 >
VIA CASTELFIORENTINO Piano S1

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Azzato Giuseppe	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Pisa	N. 1539

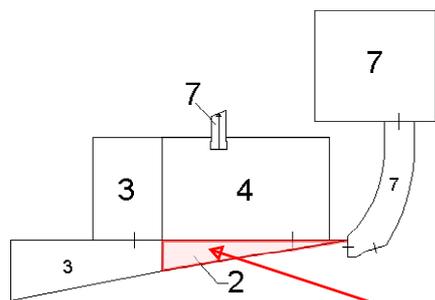
**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pisa**

Comune di San Miniato	Protocollo n. PI0144929 del 03/10/2014
Sezione: Foglio: 60 Particella: 249	Tipo Mappale n. 140497 del 19/09/2014
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500	

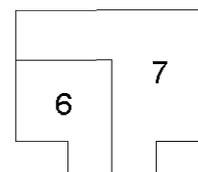
**Corte collegata a Via Castelfiorentino
Bene Comune non Censibile a servizio dei Subalterni 3, 4 e 7**



PIANO TERRA



PIANO INTERRATO

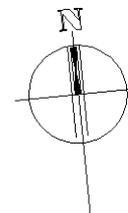


PIANO PRIMO

**Corte Comune
Bene Comune non Censibile a servizio dei Subalterni 3 e 4**



Ultima planimetria in atti



Direzione Provinciale di Pisa
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Data: 18/11/2024
 Ora: 18:23:20
 Numero Pratica: T378620
 Pag: 1 - Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune SAN MINIATO	Sezione	Foglio 60	Particella 249	Tipo mappale 140497	del: 19/09/2014
-----------------------	---------	--------------	-------------------	------------------------	--------------------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA CASTELFIORENTINO		T			B.C.N.C. (CORTE) A COMUNE AI SUB. 3,4,6,7
2	VIA CASTELFIORENTINO		S1			B.C.N.C. (CORTE) A COMUNE AI SUB. 3,4
3	VIA CASTELFIORENTINO		S1		Prop. Silmax s.a.s.	AUTORIMESSA
4	VIA CASTELFIORENTINO		S1		Prop. Nacci M. / Giglioli S.	AUTORIMESSA
5						SOPPRESSO
6	VIA CASTELFIORENTINO		T-1		Prop. Silmax s.a.s.	ABITAZIONE CIVILE
7	via castelfiorentino	8	S1-T - 1		Prop. Nacci M. / Giglioli S.	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Visura telematica

Direzione Provinciale di Pisa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/11/2024
Ora: 18:42:06
Numero Pratica: T386721/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/11/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/11/2024

Dati identificativi: Comune di **SAN MINIATO (I046) (PI)**

Foglio **60** Particella **249** Subalterno **1**

Bene comune non censibile - Partita speciale A

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SAN MINIATO (I046) (PI)**

Foglio **60** Particella **249**

Indirizzo: VIA CASTELFIORENTINO Piano T

> Dati identificativi

 dal 27/11/2002

Immobile attuale

Comune di **SAN MINIATO (I046) (PI)**

Foglio **60** Particella **249** Subalterno **1**

COSTITUZIONE del 27/11/2002 Pratica n. 191210 in atti dal 27/11/2002 COSTITUZIONE (n. 2366.1/2002)

> Indirizzo

 dal 27/11/2002

Immobile attuale

Comune di **SAN MINIATO (I046) (PI)**

Foglio **60** Particella **249** Subalterno **1**

VIA CASTELFIORENTINO Piano T

Bene comune non censibile - Partita speciale A

COSTITUZIONE del 27/11/2002 Pratica n. 191210 in atti dal 27/11/2002 COSTITUZIONE (n. 2366.1/2002)

> Dati di classamento

 dal 27/11/2002

Immobile attuale

Comune di **SAN MINIATO (I046) (PI)**

Foglio **60** Particella **249** Subalterno **1**

Bene comune non censibile - Partita speciale A

COSTITUZIONE del 27/11/2002 Pratica n. 191210 in atti dal 27/11/2002 COSTITUZIONE (n. 2366.1/2002)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Direzione Provinciale di Pisa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/11/2024
Ora: 18:43:03
Numero Pratica: T387120/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/11/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/11/2024

Dati identificativi: Comune di **SAN MINIATO (I046) (PI)**

Foglio **60** Particella **249** Subalterno **2**

Bene comune non censibile - Partita speciale A

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SAN MINIATO (I046) (PI)**

Foglio **60** Particella **249**

Indirizzo: VIA CASTELFIORENTINO Piano S1

> Dati identificativi

 dal 27/11/2002

Immobile attuale

Comune di **SAN MINIATO (I046) (PI)**

Foglio **60** Particella **249** Subalterno **2**

COSTITUZIONE del 27/11/2002 Pratica n. 191210 in
atti dal 27/11/2002 COSTITUZIONE (n. 2366.1/2002)

> Indirizzo

 dal 27/11/2002

Immobile attuale

Comune di **SAN MINIATO (I046) (PI)**

Foglio **60** Particella **249** Subalterno **2**

VIA CASTELFIORENTINO Piano S1

Bene comune non censibile - Partita speciale A

COSTITUZIONE del 27/11/2002 Pratica n. 191210 in
atti dal 27/11/2002 COSTITUZIONE (n. 2366.1/2002)

> Dati di classamento

 dal 27/11/2002

Immobile attuale

Comune di **SAN MINIATO (I046) (PI)**

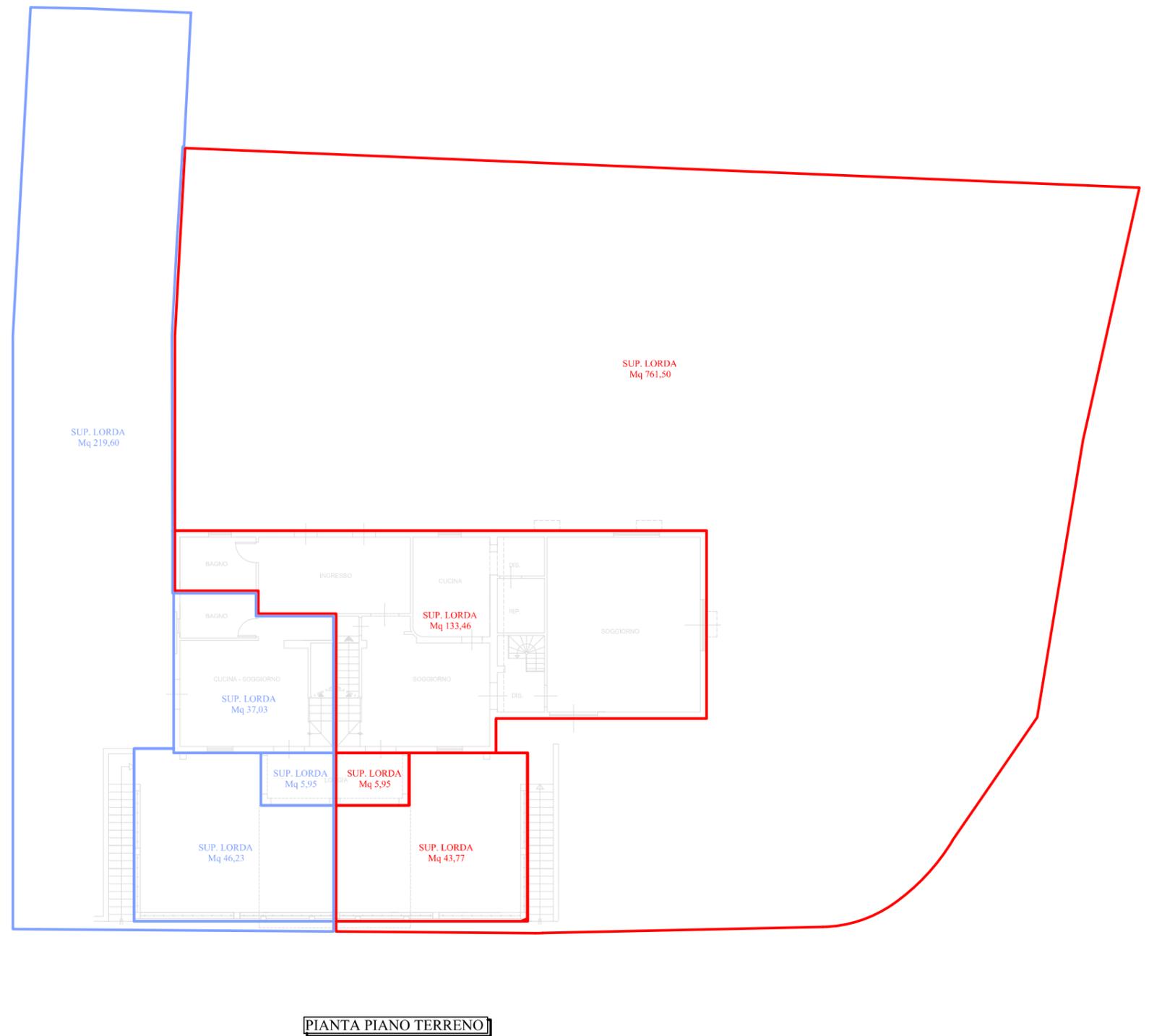
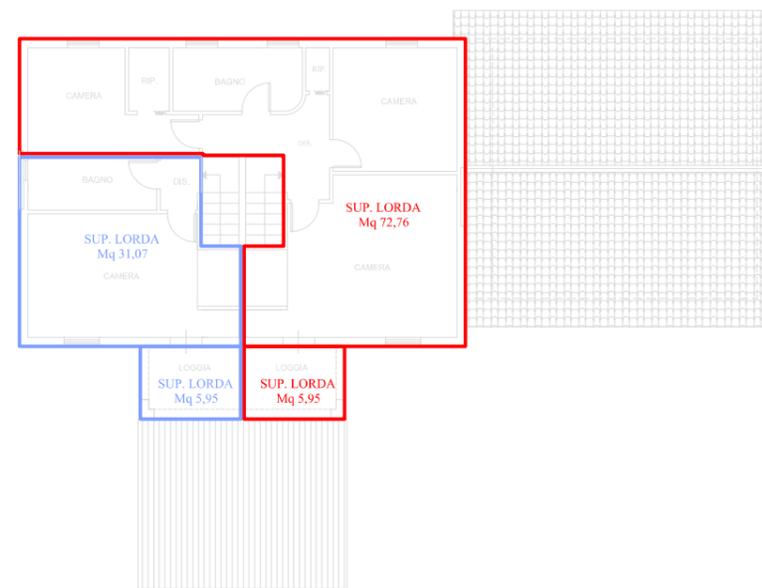
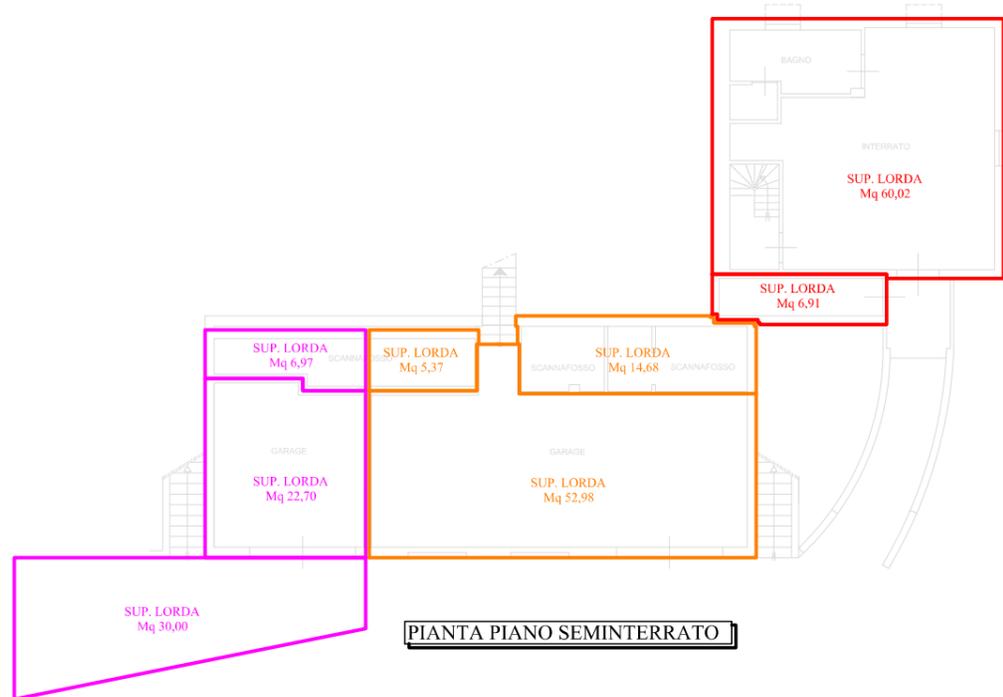
Foglio **60** Particella **249** Subalterno **2**

Bene comune non censibile - Partita speciale A

COSTITUZIONE del 27/11/2002 Pratica n. 191210 in
atti dal 27/11/2002 COSTITUZIONE (n. 2366.1/2002)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



LEGENDA

	UNITA' IMMOBILIARE Fg. 60 P.la 249 Sub. 4 (Autorimessa) Proprietà NACCI MASSIMILIANO e GIGLIOLI SILVIA
	UNITA' IMMOBILIARE Fg. 60 P.la 249 Sub. 7 (Abitazione) Proprietà Proprietà NACCI MASSIMILIANO e GIGLIOLI SILVIA
	UNITA' IMMOBILIARE Fg. 60 P.la 249 Sub. 3 (Autorimessa) Proprietà SILMAX di Nacci Massimiliano & C. sas
	UNITA' IMMOBILIARE Fg. 60 P.la 249 Sub. 6 (Abitazione) Proprietà SILMAX di Nacci Massimiliano & C. sas

Direzione Provinciale di Pisa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/11/2024
Ora: 10:23:31
Numero Pratica: T77205/2024
Pag: 1 - Segue

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 18/11/2024

Dati della richiesta
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PISA



Soggetto richiesto:

ILMAX DI NACCI MASSIMILIANO & C. S.A.S. Sede SAN MINIATO (PI) (CF. 01632760508)
[Redatto]



immobiliare al catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **SAN MINIATO (I046) (PI)**
Foglio **60** Particella **249** Subalterno **3**

COSTITUZIONE del 27/11/2002 Pratica n. 191210 in
atti dal 27/11/2002 COSTITUZIONE (n. 2366.1/2002)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **SAN MINIATO (I046) (PI)**
Foglio **60** Particella **249**

> Indirizzo

VIA CASTELFIORENTINO Piano S1

COSTITUZIONE del 27/11/2002 Pratica n. 191210 in
atti dal 27/11/2002 COSTITUZIONE (n. 2366.1/2002)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 85,73**
Categoria **C/6^a**, Classe **1**, Consistenza **20 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/05/2005
Pratica n. PI0062298 in atti dal 19/05/2005
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4718.1/2005)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: **25 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
19/05/2004, prot. n. PI0106300



**Immobile di catasto fabbricati -
n.2**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **SAN MINIATO (I046) (PI)**
Foglio **60** Particella **249** Subalterno **6**

COSTITUZIONE del 27/11/2002 Pratica n. 191210 in
atti dal 27/11/2002 COSTITUZIONE (n. 2366.1/2002)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **SAN MINIATO (I046) (PI)**
Foglio **60** Particella **249**

> Indirizzo

VIA CASTELFIORENTINO Piano T-1

COSTITUZIONE del 27/11/2002 Pratica n. 191210 in
atti dal 27/11/2002 COSTITUZIONE (n. 2366.1/2002)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 233,18**
Categoria **A/2^b**, Classe **2**, Consistenza **3,0 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/11/2011
Pratica n. PI0212754 in atti dal 03/11/2011
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 67403.1/2011)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: **83 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{c)}: **69 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
03/11/2010, prot. n. PI0196293

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 1

> **SILVAX DI NACCI MASSIMILIANO & C. S.A.S.**
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

■. Atto del 11/10/2005 Pubblico ufficiale ROSSELLI
ROBERTO Sede SAN MINIATO (PI) Repertorio n.
29037 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O
RAGIONE SOCIALE Trascrizione n. 11428.1/2005
Reparto PI di LIVORNO in atti dal 07/11/2005

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di SAN MINIATO (I046)

Numero immobili: 2 Rendita: euro 318,91 Vani: 3,0 Superficie: 20 m²



Immobile di catasto fabbricati -
n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **SAN MINIATO (I046) (PI)**

Foglio **60** Particella **329**

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 08/02/2021 Pratica
n. PI0013876 in atti dal 09/02/2021 FRAZIONAMENTO
E FUSIONE (n. 9459.1/2021)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SAN MINIATO (I046) (PI)**

Foglio **60** Particella **329**

> **Indirizzo**

VIA CASTELFIORENTINO n. SNC Piano T

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 08/02/2021 Pratica
n. PI0013876 in atti dal 09/02/2021 FRAZIONAMENTO
E FUSIONE (n. 9459.1/2021)

> **Dati di classamento**

Categoria **F/1^d**, Consistenza **13 m²**

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 08/02/2021 Pratica
n. PI0013876 in atti dal 09/02/2021 FRAZIONAMENTO
E FUSIONE (n. 9459.1/2021)



Immobile di catasto fabbricati -
n.4



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **SAN MINIATO (I046) (PI)**
Foglio **60** Particella **310** Subalterno **1**

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 08/02/2021 Pratica
n. PI0013876 in atti dal 09/02/2021 FRAZIONAMENTO
E FUSIONE (n. 9459.1/2021)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SAN MINIATO (I046) (PI)**
Foglio **60** Particella **310**

> **Indirizzo**

VIA CASTELFIORENTINO n. SNC Piano T

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 08/02/2021 Pratica
n. PI0013876 in atti dal 09/02/2021 FRAZIONAMENTO
E FUSIONE (n. 9459.1/2021)

> **Dati di classamento**

Categoria **F/1^o**, Consistenza **38 m²**

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 08/02/2021 Pratica
n. PI0013876 in atti dal 09/02/2021 FRAZIONAMENTO
E FUSIONE (n. 9459.1/2021)

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 3 al n. 4 - totale righe intestati: 1**

> **1. SILMAX DI NACCI MASSIMILIANO & C. S.A.S.**
(CF 01632760508)

sede in SAN MINIATO (PI)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 09/03/2021 Pubblico ufficiale ROSSELLI
ROBERTO Sede SAN MINIATO (PI) Repertorio n.
51987 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 3079.1/2021 Reparto PI di LIVORNO
in atti dal 16/03/2021

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di SAN MINIATO (I046)
Numero immobili: **2** Superficie: **51 m²**



Immobile di catasto fabbricati -
n.5



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **SAN MINIATO (I046) (PI)**
Foglio **60** Particella **288**

(ALTRE) del 16/12/2011 Pratica n. PI0245423 in atti
dal 16/12/2011 COSTITUZIONE EX BCNC (n.
5037.1/2011)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SAN MINIATO (I046) (PI)**
Foglio **60** Particella **288**

> Indirizzo

VIA CASTELFIORENTINO Piano T

(ALTRE) del 16/12/2011 Pratica n. PI0245423 in atti
dal 16/12/2011 COSTITUZIONE EX BCNC (n.
5037.1/2011)

> Dati di classamento

Categoria **F/1^o**, Consistenza **10 m²**

(ALTRE) del 16/12/2011 Pratica n. PI0245423 in atti
dal 16/12/2011 COSTITUZIONE EX BCNC (n.
5037.1/2011)

> Intestazione attuale dell'immobile n. 5 - totale righe intestati: 1

> **[REDACTED]**
CF 01632760508
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

(ALTRE) del 16/12/2011 Pratica n. PI0245423 in atti
dal 16/12/2011 COSTITUZIONE EX BCNC (n.
5037.1/2011)

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di SAN MINIATO (I046)
Numero immobili: 1 Superficie: 10 m²



Immobile di catasto terreni - n.6



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di SAN MINIATO (I046) (PI)
Foglio 60 Particella 312

FRAZIONAMENTO del 30/12/2015 Pratica n. PI0151437 in atti dal 30/12/2015 presentato il 30/12/2015 (n. 151437.1/2015)

Annotazione di immobile: ATTO DI AGGIORNAMENTO NON CONFORME ALL'ART 1 COMMA 8 DEL D.M. 701/1994

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 0,01
agrario Euro 0,01
Particella con qualità: ULIVETO di classe 3
Superficie: 1 m²

FRAZIONAMENTO del 30/12/2015 Pratica n. PI0151437 in atti dal 30/12/2015 presentato il 30/12/2015 (n. 151437.1/2015)

> Altre variazioni

VARIAZIONE D'UFFICIO del 07/01/2016 Pratica n. PI0000566 in atti dal 07/01/2016 TFTM 151437/2015 (n. 3.1/2016)



Immobile di catasto terreni - n.7



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **SAN MINIATO (I046) (PI)**
Foglio **60** Particella **314**

FRAZIONAMENTO del 30/12/2015 Pratica n.
PI0151437 in atti dal 30/12/2015 presentato il
30/12/2015 (n. 151437.1/2015)

Annotazione di immobile: ATTO DI AGGIORNAMENTO
NON CONFORME ALL'ART 1 COMMA 8 DEL D.M.
701/1994

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **RELIT STRAD**
Superficie: **2 m²**

FRAZIONAMENTO del 30/12/2015 Pratica n.
PI0151437 in atti dal 30/12/2015 presentato il
30/12/2015 (n. 151437.1/2015)

> **Altre variazioni**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 07/01/2016 Pratica n.
PI0000566 in atti dal 07/01/2016 TFTM 151437/2015
(n. 3.1/2016)



Immobile di catasto terreni - n.8



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **SAN MINIATO (I046) (PI)**
Foglio **60** Particella **332**

FRAZIONAMENTO del 03/02/2021 Pratica n.
PI0012979 in atti dal 03/02/2021 presentato il
03/02/2021 (n. 12979.1/2021)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 0,01**
agrario **Euro 0,01**
Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **3**
Superficie: **5 m²**

FRAZIONAMENTO del 03/02/2021 Pratica n.
PI0012979 in atti dal 03/02/2021 presentato il
03/02/2021 (n. 12979.1/2021)

> **Altre variazioni**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 03/02/2021 Pratica n. PI0013086 in atti dal 04/02/2021 (n. 12979.1/2021)

Annotazioni: ATTO DI AGGIORNAMENTO NON CONFORME ALL'ART.1 COMMA 8 D.M.F. 701/94.



Immobile di catasto terreni - n.9



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **SAN MINIATO (I046) (PI)**
Foglio **60** Particella **334**

FRAZIONAMENTO del 03/02/2021 Pratica n. PI0012979 in atti dal 03/02/2021 presentato il 03/02/2021 (n. 12979.1/2021)

> Dati di classamento

Particella con destinazione: **RELIT STRAD**
Superficie: **3 m²**

FRAZIONAMENTO del 03/02/2021 Pratica n. PI0012979 in atti dal 03/02/2021 presentato il 03/02/2021 (n. 12979.1/2021)

> Altre variazioni

VARIAZIONE D'UFFICIO del 03/02/2021 Pratica n. PI0013086 in atti dal 04/02/2021 (n. 12979.1/2021)

Annotazioni: ATTO DI AGGIORNAMENTO NON CONFORME ALL'ART.1 COMMA 8 D.M.F. 701/94.

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 6 al n. 9 - totale righe intestati: 1

> **[REDACTED]**
CF 01632760508
[REDACTED]
Sede in SAN MINIATO (PI)
[REDACTED]

Atto del 09/03/2021 Pubblico ufficiale ROSSELLI ROBERTO Sede SAN MINIATO (PI) Repertorio n. **[REDACTED]** COMPRAVENUTA **[REDACTED]** presentata **[REDACTED]** Modello Unico n. 3079 **[REDACTED]** /2021 Reparto PI di LIVORNO in atti dal 16/03/2021

> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di SAN MINIATO (I046)

Numero immobili: 4 Reddito dominicale: **euro 0,02** Reddito agrario: **euro 0,02** Superficie: **11 m²**

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 5 Rendita: **euro 318,91** Vani: 3,0 Superficie: **81 m²**

Catasto Terreni

Totale immobili: 4 Reddito dominicale: **euro 0,02** Reddito agrario: **euro 0,02** Superficie: **11 m²**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

b) A/2: Abitazioni di tipo civile

c) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

d) F/1: Area urbana

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pisa**

Dichiarazione protocollo n. PI0196293 del 03/11/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Miniato

Via Castelfiorentino

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 60

Particella: 249

Subalterno: 6

Compilata da:

Azzato Giuseppe

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Pisa

N. 1539

Scheda n. 1

Scala 1:200

P.lla 242 altra u.i.u.

P.lla 248 del c.t.

Sub. 5

Sub. 5

BAGNO

CUCINA
SOGGIORNO
H = 2,70 ml

LOGGIA

RESEDE ESCLUSIVO

P.lla 25 / del c.t.

PIANTA PIANO TERRA

Sub. 5

BAGNO

CAMERA
H = 2,70 ml

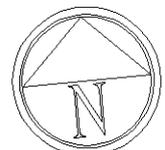
LOGGIA

Sub. 5

PIANTA PIANO PRIMO

10
9
8
7
6
5
4
3
2

Ultima planimetria in atti



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pisa**

Dichiarazione protocollo n. PI0106300 del 19/05/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Miniato

Via Castelfiorentino

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 60

Particella: 249

Subalterno: 3

Compilata da:

Salvadori Leonetto

Iscritto all'albo:

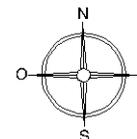
Geometri

Prov. Pisa

N. 701

Scheda n. 1

Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/11/2024 - Comune di SAN MINIATO(1046) - < Foglio 60 - Particella 249 - Subalterno 3 >
VIA CASTELFIORENTINO Piano SI