

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giannini Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 38/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Genova 5, piano 1 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Genova snc, piano T .....	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Genova 5, piano 1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Genova snc, piano T .....	6
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Genova 5, piano 1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Genova snc, piano T .....	6
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Genova 5, piano 1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Genova snc, piano T .....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Genova 5, piano 1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Genova snc, piano T .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Genova 5, piano 1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Genova snc, piano T .....	9
Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Genova 5, piano 1 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Genova snc, piano T .....	10
Precisazioni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Genova 5, piano 1 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Genova snc, piano T .....	11
Stato conservativo .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Genova 5, piano 1 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Genova snc, piano T .....	11
Parti Comuni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Genova 5, piano 1 .....	11

<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Genova snc, piano T .....	12
Servitù, censo, livello, usi civici .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Genova 5, piano 1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Genova snc, piano T .....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Genova 5, piano 1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Genova snc, piano T .....	12
Stato di occupazione .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Genova 5, piano 1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Genova snc, piano T .....	13
Provenienze Ventennali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Genova 5, piano 1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Genova snc, piano T .....	15
Formalità pregiudizievoli .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Genova 5, piano 1 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Genova snc, piano T .....	17
Normativa urbanistica .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Genova 5, piano 1 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Genova snc, piano T .....	19
Regolarità edilizia .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Genova 5, piano 1 .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Genova snc, piano T .....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Genova 5, piano 1 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Genova snc, piano T .....	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	26
<b>Lotto 1</b> .....	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 38/2025 del R.G.E. ....	27
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 204.072,90</b> .....	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	29
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Genova 5, piano 1 .....	29
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Genova snc, piano T .....	30



## INCARICO

---

In data 09/06/2025, il sottoscritto Geom. Giannini Paolo, con studio in Via di Ricorboli, 6R - 50100 - Firenze (FI), email geom.giannini@gmail.com, PEC paolo.giannini@geopec.it, Tel. 055318998, Fax 055 9029915, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Genova 5, piano 1 (Coord. Geografiche: 43.69091, 10.86477)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Genova snc, piano T (Coord. Geografiche: 43.69091, 10.86477)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA GENOVA 5, PIANO 1**

---

Appartamento per civile abitazione, posto al primo piano di fabbricato condominiale ubicato in Via Genova n. c. 5 San Miniato, loc. La Scala (PI), al quale si accede da vano scala comune, e composto da ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, tre camere ed un servizio igienico. L'appartamento si completa di due balconi, uno a cui si accede dal soggiorno-pranzo e con affaccio sulla pubblica via, ed uno (verandato) a cui si accede da una delle camere con affaccio sul prospetto tergale del fabbricato. E' annesso, quale pertinenza in proprietà esclusiva, un piccolo appezzamento di terreno ortivo, ubicato sulla porzione tergale del fabbricato condominiale.

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA GENOVA SNC, PIANO T**

---

Locale autorimessa con accesso sia da vano scala a comune che da resede tergale carrabile.

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

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Genova 5, piano 1

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Genova snc, piano T

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA GENOVA 5, PIANO 1**

---

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c., comma 2 risulta completa

##### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA GENOVA SNC, PIANO T**

---

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c., comma 2 risulta completa

#### TITOLARITÀ

---

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA GENOVA 5, PIANO 1**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

#### PROPRIETA'

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, titolare del diritto di piena ed esclusiva proprietà.

##### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA GENOVA SNC, PIANO T**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

#### PROPRIETA'

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, titolare del diritto di piena ed esclusiva proprietà.

#### CONFINI

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA GENOVA 5, PIANO 1**

L'appartamento confina con resede condominiale da due lati e con vano scala comune, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* salvo se altri.

##### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA GENOVA SNC, PIANO T**

L'autorimessa confina con resede condominiale da due lati e con vano scala a comune, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* salvo se altri.

#### CONSISTENZA

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA GENOVA 5, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,12 mq	112,25 mq	1	112,25 mq	2,80 m	1
Balcone scoperto	6,55 mq	7,43 mq	0,25	1,86 mq	0,00 m	1
Veranda	3,68 mq	4,10 mq	0,95	3,89 mq	0,00 m	1
Cortile	54,30 mq	54,30 mq	0,18	9,77 mq	0,00 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>127,77 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>127,77 mq</b>		

##### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA GENOVA SNC, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

				<b>e</b>		
Autorimessa	22,43 mq	28,40 mq	1	28,40 mq	3,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>28,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>28,40 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA GENOVA 5, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al <b>20/11/1986</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 2, Sub. 18 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 vani Graffato Foglio 3 particella 392
Dal <b>20/11/1986</b> al <b>15/07/1987</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 2, Sub. 18 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 vani Piano 1 Graffato Foglio 3 particella 392
Dal <b>15/07/1987</b> al <b>26/06/1999</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 2, Sub. 18 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 vani Graffato Foglio 3 P.lla 392
Dal <b>26/06/1999</b> al <b>15/06/2000</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 2, Sub. 18 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 802,32 Graffato Foglio 3 particella 392
Dal <b>15/06/2000</b> al <b>11/06/2009</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 2, Sub. 18 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 802,32 Graffato Particella 392
Dal <b>11/06/2009</b> al <b>04/07/2025</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 2, Sub. 18 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 802,32 Piano 1 Graffato sub.23

Ai fini di una corretta cronistoria catastale si precisa che:

- i subalterni graffati 18 e 23 derivano dalla denuncia a variazione n. 14586.1/2008 (bonifica identificativo catastale) del giorno 24 settembre 2008 per allineamento mappe (protocollo n. PI0224403) con la quale

l'originaria particella 392 allora graffata alla particella 2 subalterno 18 è stata soppressa, con costituzione della particella 2 subalterno 23 graffato al subalterno 18;

- in data 31 luglio 2025 (protocollo n. PI0079179) è stata introdotta in atti la variazione di toponomastica con aggiornamento degli indirizzi:

\* Via Genova n. 5 piano: 1 (precedente Piazzale Trieste n. 5 piano: 1) - per l'unità abitativa.

- in data 11 agosto 2025 Pratica n. PI0081395 in atti dal 11/08/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 81395.1/2025).

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA GENOVA SNC, PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal al <b>20/11/1986</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 2, Sub. 12 Categoria C2 Cl.4, Cons. 21 mq Graffato T
Dal <b>20/11/1986</b> al <b>15/07/1987</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 2, Sub. 12 Categoria C2 Cl.4, Cons. 21 mq Graffato T
Dal <b>15/07/1987</b> al <b>26/06/1999</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 2, Sub. 12 Categoria C2 Cl.4, Cons. 21 mq Piano T
Dal <b>26/06/1999</b> al <b>15/06/2000</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 2, Sub. 12 Categoria C2 Cl.4, Cons. 21 mq Piano T
Dal <b>15/06/2000</b> al <b>11/06/2009</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 2, Sub. 12 Categoria C2 Cl.4, Cons. 21 mq Piano T
Dal <b>11/06/2009</b> al <b>04/07/2025</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 2, Sub. 12 Categoria C2 Cl.4, Cons. 28 mq Superficie catastale 28 mq Rendita € 105,56 Piano T

Ai fini di una corretta cronistoria catastale si precisa che:

- in data 31 luglio 2025 (protocollo n. PI0079179) è stata introdotta in atti la variazione di toponomastica con aggiornamento degli indirizzi: Via Genova n. snc piano: T (precedente Piazzale Trieste piano: T) - per il locale autorimessa;

- in data 19 agosto 2025 è stato presentato DOCFA per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI Pratica n. PI0087007 in atti dal 20/08/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 87007.1/2025)

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA GENOVA 5, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	2	18		A2	4	6,5 vani		802,32 €	1	23

#### Corrispondenza catastale

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

A seguito del sopralluogo eseguito in data 14/07/2025 presso gli immobili oggetto di pignoramento sono emerse difformità planimetriche tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali depositate in atti; si è pertanto reso necessario procedere ad eseguire variazione per l'aggiornamento del catasto per la correzione delle predette planimetrie onde renderle conformi allo stato dei luoghi.

Ai fini di una corretta cronistoria catastale si precisa che:

- i subalterni graffati 18 e 23 derivano dalla denuncia a variazione n. 14586.1/2008 (bonifica identificativo catastale) del giorno 24 settembre 2008 per allineamento mappe (protocollo n. PI0224403) con la quale l'originaria particella 392 allora graffata alla particella 2 subalterno 18 è stata soppressa, con costituzione della particella 2 subalterno 23 graffato al subalterno 18;

- in data 31 luglio 2025 (protocollo n. PI0079179) è stata introdotta in atti la variazione di toponomastica con aggiornamento degli indirizzi:

\* Via Genova n. 5 piano: 1 (precedente Piazzale Trieste n. 5 piano: 1) - per l'unità abitativa;

- in data 11 agosto è stato presentato DOCFA per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI Pratica n. PI0081395 in atti dal 11/08/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 81395.1/2025).

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA GENOVA SNC, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	2	12		C2	4	21 mq	20 mq	79,17 €	T	

## **Corrispondenza catastale**

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

A seguito del sopralluogo eseguito in data 14/07/2025 presso gli immobili oggetto di pignoramento sono emerse difformità planimetriche tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali depositate in atti; si è pertanto reso necessario procedere ad eseguire variazione per l'aggiornamento del catasto per la correzione delle predette planimetrie onde renderle conformi allo stato dei luoghi.

Ai fini di una corretta cronistoria catastale si precisa che:

- in data 31 luglio 2025 (protocollo n. PI0079179) è stata introdotta in atti la variazione di toponomastica con aggiornamento degli indirizzi: Via Genova n. snc piano: T (precedente Piazzale Trieste piano: T) - per il locale autorimessa;

- in data 19 agosto 2025 è stato presentato DOCFA per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI Pratica n. PI0087007 in atti dal 20/08/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 87007.1/2025)

## **PRECISAZIONI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA GENOVA 5, PIANO 1**

---

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA GENOVA SNC, PIANO T**

---

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

## **STATO CONSERVATIVO**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA GENOVA 5, PIANO 1**

---

L'appartamento oggetto della procedura esecutiva è in buono stato di conservazione, così come il fabbricato condominiale di cui il medesimo è parte e le porzioni comuni del medesimo.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA GENOVA SNC, PIANO T**

---

L'autorimessa oggetto della procedura esecutiva è in buono stato di conservazione, così come il fabbricato condominiale di cui la medesima è parte e le porzioni comuni del medesimo.

## **PARTI COMUNI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA GENOVA 5, PIANO 1**

---

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale avente parti comuni con le altre unità condominiali e precisamente:

- ingresso a comune
- cortile a comune
- centrale termica

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA GENOVA SNC, PIANO T**

---

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale avente parti comuni con le altre unità condominiali e precisamente:

- ingresso a comune
- cortile a comune
- centrale termica

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

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA GENOVA 5, PIANO 1**

---

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA GENOVA SNC, PIANO T**

---

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA GENOVA 5, PIANO 1**

---

Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato condominiale posto in comune di San Miniato (PI), via Genova n.c. 5, di tre piani fuori terra e resede condominiale su due lati, con struttura in muratura di mattoni e copertura in tegoli marsigliesi, con rivestimento ad intonaco civile e tinteggiato.

L'appartamento in parola, a cui si accede dal vano scale comune, è posto al piano primo del suddetto fabbricato condominiale ed ha doppia esposizione est-ovest; si compone di sei vani oltre disimpegno, due balconi di cui uno verandato, ed una piccolo appezzamento di terreno ortivo posto di circa 50 mq sulla parte tergale del fabbricato.

La porzione immobiliare in parola, di altezza interna media 2.80 mt, presenta pareti interne in muratura, ad intonaco civile per interni e tinteggiate; la pavimentazione interna è in gress porcellanato effetto cotto in tutti i locali ad eccezione del bagno con pavimento e rivestimento in materiale ceramico.

L'appartamento è dotato di portoncino blindato, porte interne in legno con imbotti dello stesso tipo e colore, finestre e porte finestre in legno con vetrocamera ed avvolgibili in materiale plastico.

Il servizio igienico è dotato di vaso wc, bidet, cabina doccia e lavabo.

Per quanto riguarda le dotazioni impiantistiche e tecnologiche, si segnala la presenza di impianto elettrico sottotraccia impianto idrico e termico, con caldaia termosigolo e termosifoni in alluminio; è presente impianto di condizionamento fisso con unità esterna collegata a split interni.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA GENOVA SNC, PIANO T**

---

Trattasi di autorimessa posta al piano terra di un fabbricato condominiale posto in comune di San Miniato (PI), via Genova n.c. 5, di tre piani fuori terra e resede condominiale su due lati, con struttura in muratura di mattoni e copertura in tegoli marsigliesi, con rivestimento ad intonaco civile e tinteggiate.

L'autorimessa in parola, a cui si accede sia dal vano scale comune che dal vialetto carrabile posto sul lato sinistro del fabbricato per chi guardi il medesimo dalla pubblica via, è posto al piano terra del suddetto fabbricato condominiale; si compone di tre locali, compreso ripostiglio e disimpegno.

La porzione immobiliare in parola, di altezza interna 3.00 mt, presenta pareti interne in muratura, ad intonaco civile per interni e tinteggiate; la pavimentazione interna è in gress porcellanato colore chiaro.

La porta del garage è del tipo a serranda in materiale metallico.

Per quanto riguarda le dotazioni impiantistiche e tecnologiche, si segnala la presenza di impianto elettrico sottotraccia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA GENOVA 5, PIANO 1

L'immobile risulta occupato da:

ESECUTATO Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

CONIUGE Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

FIGLIO Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

FIGLIA Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA GENOVA SNC, PIANO T

L'immobile risulta occupato da:

ESECUTATO Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

CONIUGE Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

FIGLIO Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

FIGLIA Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA GENOVA 5, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/06/2000 al 11/06/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		PIVA Giampiero	15/06/2000	38195	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di LIVORNO	16/06/2000	9317	5341
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 11/06/2009</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DE CRESCENZO MONICA	11/06/2009	576	337
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		LIVORNO	17/06/2009	10024	5858
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		SAN MINIATO	12/06/2009	1632	Serie n.1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO

Al predetto Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, meglio sopra generalizzato, le unità immobiliari sopra descritte sono pervenute - in regime patrimoniale della separazione dei beni - dalla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) in ordine ad atto pubblico di compravendita ai rogiti Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Santa Croce sull'Arno in data 11 giugno 2009 - repertorio n. 576 fascicolo n. 337, registrato a San Miniato il giorno 12 giugno 2009 al n. 1632, Serie 1T e trascritto a Livorno in data 17 giugno 2009 Registro Particolare n. 5.858.

Alla predetta Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, meglio sopra generalizzata, le unità in oggetto erano pervenute in epoca anteriore al ventennio dal Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), in ordine ad atto di compravendita ai rogiti Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Lucca in data 15 giugno 2000 - repertorio n. 38.195, registrato a Lucca il giorno 20 giugno 2000 al n. 1.817, Serie 1T e trascritto a Livorno in data 16 giugno 2000 Registro Particolare n. 5.341.

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA GENOVA SNC, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/06/2000 al 11/06/2009	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PIVA Giampiero	15/06/2000	38195	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di LIVORNO	16/06/2000	9317	5341
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/06/2009	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DE CRESCENZO MONICA	11/06/2009	576	337
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		LIVORNO	17/06/2009	10024	5858
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
SAN MINIATO	12/06/2009	1632	Serie n.1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO**

Al predetto Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, meglio sopra generalizzato, le unità immobiliari sopra descritte sono pervenute - in regime patrimoniale della separazione dei beni - dalla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) in ordine ad atto pubblico di compravendita ai rogiti Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Santa Croce sull'Arno in data 11 giugno 2009 - repertorio n. 576 fascicolo n. 337, registrato a San Miniato il giorno 12 giugno 2009 al n. 1632, Serie 1T e trascritto a Livorno in data 17 giugno 2009 Registro Particolare n. 5.858.

Alla predetta Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, meglio sopra generalizzata, le unità in oggetto erano pervenute in epoca

anteriore al ventennio dal Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), in ordine ad atto di compravendita ai rogiti Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Lucca in data 15 giugno 2000 - repertorio n. 38.195, registrato a Lucca il giorno 20 giugno 2000 al n. 1.817, Serie 1T e trascritto a Livorno in data 16 giugno 2000 Registro Particolare n. 5.341.

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA GENOVA 5, PIANO 1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 06/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Livorno il 17/06/2009  
Reg. gen. 10025 - Reg. part. 2131  
Importo: € 263.040,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 174.400,01  
Rogante: DE CRESCENZO Monica  
Data: 11/06/2009  
N° repertorio: 577  
N° raccolta: 338
- **Ipoteca esattoriale conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ipoteca della riscossione  
Iscritto a Livorno il 27/11/2015  
Reg. gen. 15507 - Reg. part. 2761  
Importo: € 535.202,46  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 267.601,23  
Rogante: Equitalia Centro spa  
Data: 26/11/2015  
N° repertorio: 475  
N° raccolta: 8715
- **Ipoteca esattoriale conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di accertamento esecutivo  
Iscritto a Livorno il 05/02/2024  
Reg. gen. 1844 - Reg. part. 28  
Importo: € 101.298,02  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 50.649,01  
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione

Data: 02/02/2024  
N° repertorio: 2144  
N° raccolta: 8724

### **Trascrizioni**

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Livorno il 01/04/2025  
Reg. gen. 5397 - Reg. part. 3834  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Al fine dell'esecuzione delle formalità di cancellazione saranno dovuti:

- per ciascuna ipoteca volontaria la somma di Euro 35,00 (trentacinque/00) a titolo di tassa ipotecaria (codice tributo T93T);

- per il pignoramento la complessiva somma di Euro 294,00 (duecentonovantaquattro/00) così suddivisa: Euro 200,00 (imposta ipotecaria: codice tributo T92T) Euro 59,00 (imposta di bollo: codice tributo T91T) Euro 35,00 (tassa ipotecaria: codice tributo T93T).

Il versamento delle somme come sopra determinate dovrà avvenire con Mod. F24 ELIDE.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA GENOVA SNC, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Livorno il 17/06/2009  
Reg. gen. 10025 - Reg. part. 2131  
Importo: € 263.040,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 174.400,01  
Rogante: DE CRESCENZO Monica  
Data: 11/06/2009  
N° repertorio: 577  
N° raccolta: 338
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ipoteca della riscossione  
Iscritto a Livorno il 27/11/2015  
Reg. gen. 15507 - Reg. part. 2761

Importo: € 535.202,46  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 267.601,23  
Rogante: Equitalia Centro spa  
Data: 26/11/2015  
N° repertorio: 475  
N° raccolta: 8715

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di accertamento esecutivo  
Iscritto a Livorno il 05/02/2024  
Reg. gen. 1844 - Reg. part. 28  
Importo: € 101.298,02  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 50.649,01  
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione  
Data: 02/02/2024  
N° repertorio: 2144  
N° raccolta: 8724

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Livorno il 01/04/2025  
Reg. gen. 5397 - Reg. part. 3834  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Oneri di cancellazione**

Al fine dell'esecuzione delle formalità di cancellazione saranno dovuti:

- per ciascuna ipoteca volontaria la somma di Euro 35,00 (trentacinque/00) a titolo di tassa ipotecaria (codice tributo T93T);

- per il pignoramento la complessiva somma di Euro 294,00 (duecentonovantaquattro/00) così suddivisa: Euro 200,00 (imposta ipotecaria: codice tributo T92T) Euro 59,00 (imposta di bollo: codice tributo T91T) Euro 35,00 (tassa ipotecaria: codice tributo T93T).

Il versamento delle somme come sopra determinate dovrà avvenire con Mod. F24 ELIDE.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA GENOVA 5, PIANO 1**

---

Nella Variante n. 4 del 2° Regolamento Urbanistico vigente del Comune di San Miniato (PI) approvato con D.C.C. n. 60 del 07/08/2015, l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva ricade in U.T.O.E. 2 - Città Residenziale, Disciplina dei Territori Urbani e Rurali: Aree della Trasformazione ordinaria - Aree residenziali di consolidamento (art. 88 NTA)

L'immobile in parola non risulta essere ricompreso tra i beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004, né ricade in area di notevole interesse pubblico (D.Lgs 42/2004 art. 136) né in area tutelata per legge ( D.Lgs. 42/2004 art. 142). L'area non è altresì interessata dal vincolo idrogeologico ex R.D. n. 3267/1923.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA GENOVA SNC, PIANO T**

---

Nella Variante n. 4 del 2° Regolamento Urbanistico vigente del Comune di San Miniato (PI) approvato con D.C.C. n. 60 del 07/08/2015, l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva ricade in U.T.O.E. 2 - Città Residenziale, Disciplina dei Territori Urbani e Rurali: Aree della Trasformazione ordinaria - Aree residenziali di consolidamento (art. 88 NTA)

L'immobile in parola non risulta essere ricompreso tra i beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004, né ricade in area di notevole interesse pubblico (D.Lgs 42/2004 art. 136) né in area tutelata per legge ( D.Lgs. 42/2004 art. 142). L'area non è altresì interessata dal vincolo idrogeologico ex R.D. n. 3267/1923.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA GENOVA 5, PIANO 1**

---

Dall'esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Miniato (PI) a seguito di richiesta inoltrata a suddetto comune, sono emerse le seguenti pratiche edilizie richieste e rilasciate dal Comune succitato:

- LICENZA EDILIZIA N° 328 rilasciata dal Comune di San Miniato (PI) il 14 agosto 1969;
- ABITABILITA' rilasciata dal Comune di San Miniato (PI) il 14 settembre 1970 a seguito della richiesta del 19 agosto 1970 prot. n. 9212;
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 355 rilasciata dal Comune di San Miniato (PI) il 19 novembre 1990.

Non sono emersi ulteriori progetti e titoli autorizzativi in riferimento all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Dai riscontri effettuati sui luoghi, con riferimento all'appartamento di che trattasi, ed in ordine alla corrispondenza al progetto allegato all'ultima autorizzazione (Autorizzazione edilizia in sanatoria n. 355 del 19 novembre 1990) sono emerse alcune difformità conseguenti a modifiche eseguite in assenza del necessario titolo edilizio ovvero la demolizione della parete divisoria esistente tra il tinello ed il locale cottura al fine di realizzare un unico vano oggi destinato a camera da letto, la demolizione delle partizioni delimitanti il locale ripostiglio e la demolizione della parete divisoria esistente tra i due bagni wc al fine di realizzare un unico vano ad uso bagno wc; risulta inoltre presente sul balcone con affaccio tergale una veranda eseguita in assenza del

necessario titolo edilizio.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA GENOVA SNC, PIANO T**

---

Dall'esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Miniato (PI) a seguito di richiesta inoltrata a suddetto comune, sono emerse le seguenti pratiche edilizie richieste e rilasciate dal Comune succitato:

- LICENZA EDILIZIA N° 328 rilasciata dal Comune di San Miniato (PI) il 14 agosto 1969;
- ABITABILITA' rilasciata dal Comune di San Miniato (PI) il 14 settembre 1970 a seguito della richiesta del 19 agosto 1970 prot. n. 9212;
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 355 rilasciata dal Comune di San Miniato (PI) il 19 novembre 1990.

Non sono emersi ulteriori progetti e titoli autorizzativi in riferimento all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Dai riscontri effettuati sui luoghi, con riferimento all'autorimessa di che trattasi, ed in ordine alla corrispondenza al progetto allegato all'ultima autorizzazione (Autorizzazione edilizia in sanatoria n. 355 del 19 novembre 1990) sono emerse alcune difformità conseguenti a modifiche eseguite in assenza del necessario titolo edilizio ovvero la realizzazione di un piccolo ripostiglio e la traslazione della parete che delimita il disimpegno a cui si accede dal vano scala comune.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA GENOVA 5, PIANO 1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA GENOVA SNC, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di

manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Genova 5, piano 1  
Appartamento per civile abitazione, posto al primo piano di fabbricato condominiale ubicato in Via Genova n. c. 5 San Miniato, loc. La Scala (PI), al quale si accede da vano scala comune, e composto da ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, tre camere ed un servizio igienico. L'appartamento si completa di due balconi, uno a cui si accede dal soggiorno-pranzo e con affaccio sulla pubblica via, ed uno (verandato) a cui si accede da una delle camere con affaccio sul prospetto tergale del fabbricato. E' annesso, quale pertinenza in proprietà esclusiva, un piccolo appezzamento di terreno ortivo, ubicato sulla porzione tergale del fabbricato condominiale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 2, Sub. 18, Categoria A2, Graffato 23  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 204.432,00

Per la valutazione del bene in parola si procede con metodo sintetico-comparativo, considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche nonché il grado di manutenzione del medesimo come sopra richiamati.

La stima è riferita alla data indicata nel quesito, sulla scorta dello stato dei luoghi così come rilevato all'esito del sopralluogo esperito nel corso delle operazioni peritali, ed è ottenuta per comparazione con immobili simili trattati sul mercato in un arco temporale corrispondente a quello oggetto di quesito od a questo molto prossimo. Ulteriormente sono stati tenuti in conto i seguenti fattori: dimensioni e taglio, dotazioni dei beni immobili, ubicazione, affacci e confini, stato di conservazione e manutenzione, collegamenti e accessi, situazione dei servizi e qualità della vita nella zona in cui i beni sono situati.

Lo scrivente ha altresì operato la ricerca di atti di compravendita di immobili similari per tipologia ed ubicazione, con data di stipula prossima a quella di stima, tuttavia la ricerca non ha dato esiti fruttuosi in tal senso; ha altresì consultato le indagini di mercato riportate dalle banche dati nazionali, riferite al segmento temporale d'interesse.

Le fonti utilizzate per la valutazione di che trattasi al fine di avere un quadro esaustivo del segmento immobiliare di riferimento sono le seguenti:

- Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riferiti al 2° semestre 2024;
- Borsino Immobiliare riferito a mese di agosto 2025;
- Agenzie Immobiliari di zona, riferimenti e valutazioni attuali.

Valori reperiti:

-Agenzia delle Entrate - OMI

Provincia: PISA, Comune: SAN MINIATO Anno: 2024, secondo Semestre;

Zona OMI E2/Suburbana/PONTE A EGOLA, LA CATENA, SAN MINIATO BASSO, LA SCALA, PONTE A ELSA, CIGOLI

tipologia prevalente: abitazioni civili

ABITAZIONI CIVILI - Stato conservativo: normale da €. 1.000,00 a €. 1.600,00 – superficie Lorda

-Borsino Immobiliare

Quotazioni di zona: Agosto 2025, Comune di SAN MINIATO- zona LA SCALA

Quotazioni: Abitazioni in stabili di 1° fascia

Valore minimo Euro 1.220,00/mq

Valore medio Euro 1.438,00/mq

Valore massimo Euro 1.656,00/mq

-Agenzie immobiliari locali

Quotazioni ad attualità (giugno-luglio 2025), Comune di San Miniato (PI)

Tipologia: Appartamenti per civile abitazione

Stato conservazione: medio

Valori di vendita: Min. 1.300,00 – Max. 1.900,00

A margine di tutto quanto sopra esposto, si indica quale più probabile valore di mercato del bene immobile in parola, tenuto conto delle caratteristiche e peculiarità del medesimo, nonché della sua appetibilità sul mercato immobiliare, espresso in Euro/mq di superficie commerciale il valore di Euro 1.600,00/mq.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Genova snc, piano T

Locale autorimessa con accesso sia da vano scala a comune che da resede tergaie carrabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 2, Sub. 12, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 17.750,00

Per la valutazione del bene in parola si procede con metodo sintetico-comparativo, considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche nonché il grado di manutenzione del medesimo come sopra richiamati.

La stima è riferita alla data indicata nel quesito, sulla scorta dello stato dei luoghi così come rilevato all'esito del sopralluogo esperito nel corso delle operazioni peritali, ed è ottenuta per comparazione con immobili simili trattati sul mercato in un arco temporale corrispondente a quello oggetto di quesito od a questo molto prossimo. Ulteriormente sono stati tenuti in conto i seguenti fattori: dimensioni e taglio, dotazioni dei beni immobili, ubicazione, affacci e confini, stato di conservazione e manutenzione, collegamenti e accessi, situazione dei servizi e qualità della vita nella zona in cui i beni sono situati.

Lo scrivente ha altresì operato la ricerca di atti di compravendita di immobili similari per tipologia ed ubicazione, con data di stipula prossima a quella di stima, tuttavia la ricerca non ha dato esiti fruttuosi in tal senso; ha altresì consultato le indagini di mercato riportate dalle banche date nazionali, riferite al segmento temporale d'interesse.

Le fonti utilizzate per la valutazione di che trattasi al fine di avere un quadro esaustivo del segmento immobiliare di riferimento sono le seguenti:

-Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riferiti al 2° semestre 2024;

-Borsino Immobiliare riferito a mese di agosto 2025;

-Agenzie Immobiliari di zona, riferimenti e valutazioni attuali.

Valori reperiti:

-Agenzia delle Entrate - OMI

Provincia: PISA, Comune: SAN MINIATO Anno: 2024, secondo Semestre;

Zona OMI E2/Suburbana/PONTE A EGOLA, LA CATENA, SAN MINIATO BASSO, LA SCALA, PONTE A ELSA, CIGOLI

tipologia prevalente: abitazioni civili

BOX - Stato conservativo: normale da €. 600,00 a €. 700,00 – superficie Lorda

-Borsino Immobiliare  
 Quotazioni di zona: Agosto 2025, Comune di SAN MINIATO- zona LA SCALA  
 Quotazioni: Box auto e autorimesse  
 Valore minimo Euro 545,00/mq  
 Valore medio Euro 594,00/mq  
 Valore massimo Euro 644,00/mq

-Agenzie immobiliari locali  
 Quotazioni ad attualità (giugno-luglio 2025), Comune di San Miniato (PI)  
 Tipologia: Autorimesse  
 Stato conservazione: medio  
 Valori di vendita: Min. 500,00 – Max. 750,00

A margine di tutto quanto sopra esposto, si indica quale più probabile valore di mercato del bene immobile in parola, tenuto conto delle caratteristiche e peculiarità del medesimo, nonché della sua appetibilità sul mercato immobiliare, espresso in Euro/mq di superficie commerciale il valore di Euro 625,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento San Miniato (PI) - Via Genova 5, piano 1	127,77 mq	1.600,00 €/mq	€ 204.432,00	100,00%	€ 204.432,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage San Miniato (PI) - Via Genova snc, piano T	28,40 mq	625,00 €/mq	€ 17.750,00	100,00%	€ 17.750,00
				Valore di stima:	€ 222.182,00

Valore di stima: € 222.182,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7000,00	€
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 204.072,90**

Al fine di procedere alla regolarizzazione delle difformità riscontrate, si ritiene necessario presentare apposita istanza di Accertamento e/o Attestazione di Conformità in Sanatoria, ai sensi degli artt. 134 e 135 della L.R.T. n. 65/2014 e s.m.i. e dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in conformità con le prescrizioni del

Regolamento Edilizio Comunale e con lo strumento urbanistico vigente nel Comune di San Miniato, fatte salve eventuali diverse disposizioni applicabili.

L'acquirente del singolo lotto dovrà farsi carico delle spese necessarie per la presentazione della suddetta istanza, le quali saranno da detrarre dal valore di mercato del bene oggetto di trasferimento.

Il rilascio della conformità in sanatoria da parte del Comune è subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa determinata in misura variabile tra € 1.000,00 ed € 5.164,00, con eventuale ulteriore richiesta di contributi commisurati alla natura e consistenza dell'abuso. A tali somme si aggiungono i diritti e gli oneri di segreteria, nonché i compensi professionali per le prestazioni tecniche necessarie.

In merito alla tipologia di procedura da attivare, si precisa quanto segue:

- nel caso di difformità sostanziali (ad esempio ampliamenti non autorizzati, modifiche di prospetto, aumenti di superficie o volume), sarà necessario ricorrere all'Accertamento di Conformità (art. 134 L.R.T. 65/2014 - art. 36 D.P.R. 380/2001), subordinato alla verifica della doppia conformità;

- nel caso di difformità di carattere non sostanziale, di natura formale o documentale (es. imprecisioni grafiche, errori planimetrici o irregolarità catastali), sarà sufficiente presentare istanza per l'Attestazione di Conformità (art. 135 L.R.T. 65/2014), che richiede la sola conformità allo strumento urbanistico vigente.

Si ritiene pertanto che il valore di mercato sopra determinato debba essere abbattuto della somma prudenzialmente indicata pari a Euro 7.000,00 relativa a quanto previsto per riportare l'immobile oggetto della procedura esecutiva alla conformità urbanistica ed edilizia.

Tenuto altresì conto della particolare situazione del mercato delle aste (pagamento da effettuarsi in tempi brevi, deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, appetibilità del tipo di bene) e le altre circostanze concomitanti, si ritiene congrua una riduzione del 5% del valore sopra indicato.

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

Firenze, li 20/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Giannini Paolo

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Raccomandata AR inizio operazioni peritali (Aggiornamento al 20/08/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure storiche catastali (Aggiornamento al 20/08/2025)

- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 20/08/2025)
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - estratto di mappa (Aggiornamento al 20/08/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 06/08/2025)
- ✓ N° 6 Foto - Fotografie (Aggiornamento al 14/07/2025)
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - Rilievo stato dei luoghi (Aggiornamento al 06/08/2025)
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Atto Notaio De Crescenzo rep. n. 576 (Aggiornamento al 20/08/2025)
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Aut. ed. in sanatoria 355\_1990 (Aggiornamento al 20/08/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - certificato di residenza e stato di famiglia (Aggiornamento al 12/06/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Richiesta verifica AdE (Aggiornamento al 20/06/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Verbale oo.pp. (Aggiornamento al 14/07/2025)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Genova 5, piano 1  
Appartamento per civile abitazione, posto al primo piano di fabbricato condominiale ubicato in Via Genova n. c. 5 San Miniato, loc. La Scala (PI), al quale si accede da vano scala comune, e composto da ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, tre camere ed un servizio igienico. L'appartamento si completa di due balconi, uno a cui si accede dal soggiorno-pranzo e con affaccio sulla pubblica via, ed uno (verandato) a cui si accede da una delle camere con affaccio sul prospetto tergale del fabbricato. E' annesso, quale pertinenza in proprietà esclusiva, un piccolo appezzamento di terreno ortivo, ubicato sulla porzione tergale del fabbricato condominiale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 2, Sub. 18, Categoria A2, Graffato 23  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Nella Variante n. 4 del 2° Regolamento Urbanistico vigente del Comune di San Miniato (PI) approvato con D.C.C. n. 60 del 07/08/2015, l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva ricade in U.T.O.E. 2 - Città Residenziale, Disciplina dei Territori Urbani e Rurali: Aree della Trasformazione ordinaria - Aree residenziali di consolidamento (art. 88 NTA) L'immobile in parola non risulta essere ricompreso tra i beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004, né ricade in area di notevole interesse pubblico (D.Lgs 42/2004 art. 136) né in area tutelata per legge (D.Lgs. 42/2004 art. 142). L'area non è altresì interessata dal vincolo idrogeologico ex R.D. n. 3267/1923.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Genova snc, piano T  
Locale autorimessa con accesso sia da vano scala a comune che da resede tergale carrabile.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 2, Sub. 12, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Nella Variante n. 4 del 2° Regolamento Urbanistico vigente del Comune di San Miniato (PI) approvato con D.C.C. n. 60 del 07/08/2015, l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva ricade in U.T.O.E. 2 - Città Residenziale, Disciplina dei Territori Urbani e Rurali: Aree della Trasformazione ordinaria - Aree residenziali di consolidamento (art. 88 NTA) L'immobile in parola non risulta essere ricompreso tra i beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004, né ricade in area di notevole interesse pubblico (D.Lgs 42/2004 art. 136) né in area tutelata per legge (D.Lgs. 42/2004 art. 142). L'area non è altresì interessata dal vincolo idrogeologico ex R.D. n. 3267/1923.

**Prezzo base d'asta: € 204.072,90**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 38/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 204.072,90**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Miniato (PI) - Via Genova 5, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 2, Sub. 18, Categoria A2, Graffato 23	<b>Superficie</b>	127,77 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento oggetto della procedura esecutiva è in buono stato di conservazione, così come il fabbricato condominiale di cui il medesimo è parte e le porzioni comuni del medesimo.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento per civile abitazione, posto al primo piano di fabbricato condominiale ubicato in Via Genova n. c. 5 San Miniato, loc. La Scala (PI), al quale si accede da vano scala comune, e composto da ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, tre camere ed un servizio igienico. L'appartamento si completa di due balconi, uno a cui si accede dal soggiorno-pranzo e con affaccio sulla pubblica via, ed uno (verandato) a cui si accede da una delle camere con affaccio sul prospetto tergo del fabbricato. E' annesso, quale pertinenza in proprietà esclusiva, un piccolo appezzamento di terreno ortivo, ubicato sulla porzione tergo del fabbricato condominiale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato da: ESECUTATO Signor **** Omissis **** nato il **** Omissis **** in **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** CONIUGE Signora **** Omissis **** nata il **** Omissis **** in **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** FIGLIO Signor **** Omissis **** nato **** Omissis **** in **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** FIGLIA Signora **** Omissis **** nata il **** Omissis **** in **** Omissis **** C.F. **** Omissis ****		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Miniato (PI) - Via Genova snc, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 2, Sub. 12, Categoria C2	<b>Superficie</b>	28,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'autorimessa oggetto della procedura esecutiva è in buono stato di conservazione, così come il fabbricato condominiale di cui la medesima è parte e le porzioni comuni del medesimo.		
<b>Descrizione:</b>	Locale autorimessa con accesso sia da vano scala a comune che da resede tergo carrabile.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato da: ESECUTATO Signor **** Omissis **** nato il **** Omissis **** in **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** CONIUGE Signora **** Omissis **** nata il **** Omissis **** in ****		

	Omissis **** C.F. **** Omissis **** FIGLIO Signor **** Omissis **** nato **** Omissis **** in **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** FIGLIA Signora **** Omissis **** nata il **** Omissis **** in **** Omissis **** C.F. **** Omissis ****
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA GENOVA 5, PIANO 1**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Livorno il 17/06/2009  
Reg. gen. 10025 - Reg. part. 2131  
Importo: € 263.040,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 174.400,01  
Rogante: DE CRESCENZO Monica  
Data: 11/06/2009  
N° repertorio: 577  
N° raccolta: 338
- **Ipoteca esattoriale conc.amministratva/riscossione** derivante da Ipoteca della riscossione  
Iscritto a Livorno il 27/11/2015  
Reg. gen. 15507 - Reg. part. 2761  
Importo: € 535.202,46  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 267.601,23  
Rogante: Equitalia Centro spa  
Data: 26/11/2015  
N° repertorio: 475  
N° raccolta: 8715
- **Ipoteca esattoriale conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di accertamento esecutivo  
Iscritto a Livorno il 05/02/2024  
Reg. gen. 1844 - Reg. part. 28  
Importo: € 101.298,02  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 50.649,01  
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione  
Data: 02/02/2024  
N° repertorio: 2144  
N° raccolta: 8724

### **Trascrizioni**

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Livorno il 01/04/2025  
Reg. gen. 5397 - Reg. part. 3834

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA GENOVA SNC, PIANO T**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Livorno il 17/06/2009  
Reg. gen. 10025 - Reg. part. 2131  
Importo: € 263.040,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 174.400,01  
Rogante: DE CRESCENZO Monica  
Data: 11/06/2009  
N° repertorio: 577  
N° raccolta: 338
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ipoteca della riscossione  
Iscritto a Livorno il 27/11/2015  
Reg. gen. 15507 - Reg. part. 2761  
Importo: € 535.202,46  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 267.601,23  
Rogante: Equitalia Centro spa  
Data: 26/11/2015  
N° repertorio: 475  
N° raccolta: 8715
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di accertamento esecutivo  
Iscritto a Livorno il 05/02/2024  
Reg. gen. 1844 - Reg. part. 28  
Importo: € 101.298,02  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 50.649,01  
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione  
Data: 02/02/2024  
N° repertorio: 2144  
N° raccolta: 8724

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Livorno il 01/04/2025

Reg. gen. 5397 - Reg. part. 3834  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura