
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Itri Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 74/2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Matilde Serao n. 25 Piano T-1°, edificio Condominiale Residenziale, scala Interna Esclusiva, piano T-1°	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Matilde Serao n. 13 Piano T, edificio Condominiale Residenziale, piano T.....	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2.....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità	14
Confini	14
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali	15
Precisazioni.....	15
Patti	15
Stato conservativo	16
Parti Comuni.....	16



Servitù, censo, livello, usi civici	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Stima / Formazione lotti.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	21
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 74/2024 del R.G.E.....	26
Lotto 1	26
Lotto 2	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Matilde Serao n. 25 Piano T-1°, edificio Condominiale Residenziale, scala Interna Esclusiva, piano T-1°	28
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Matilde Serao n. 13 Piano T, edificio Condominiale Residenziale, piano T.....	29



INCARICO

All'udienza del 11/09/2024, il sottoscritto Arch. Itri Riccardo, con studio in Via Misericordia, 40 - 56025 - Pontedera (PI), email arch_istri@live.it, PEC riccardo.istri@archiworldpec.it, Tel. 347 6678915, Fax 0587 55444, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/09/2024 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 Matilde Serao n. 25 Piano T-1°, edificio Condominiale Residenziale, scala Interna Esclusiva, piano T-1° (Coord. Geografiche: **NORD 41700 EST 38700**)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Matilde Serao n. 13 Piano T, edificio Condominiale Residenziale, piano T (Coord. Geografiche: **NORD 41700 EST 38700**)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA MATILDE SERAO N. 25 PIANO T-1°, EDIFICIO CONDOMINIALE RESIDENZIALE, SCALA INTERNA ESCLUSIVA, PIANO T-1°

L'immobile oggetto di perizia, appartamento a civile abitazione (d'ora in poi lo citerò come appartamento) P.T.-P.1°, fa parte di un più ampio fabbricato condominiale a civile abitazione, di forma a L irregolare, di tre piani fuori terra, libero su quattro lati, con resedi esclusivi pedonali e non, e resede a comune, con accesso da via comunale Matilde Serao, e che insieme ad altri fabbricati contigui di varia forma e dimensione, sia sul fronte strada medesimo, che sul fronte strada opposto, formano parte di tessuto edilizio ad isolati, retrostanti la S.S. Tosco-Romagnola, Comune di San Miniato, loc. San Miniato Basso.

L'appartamento P.T.-P.1° suddetto, libero su due lati, è così descritto e composto:

P.T.:

-resede esclusivo pedonale che conduce all'ingresso P.T., direttamente dalla via comunale Via Matilde Serao civico 25;

-atrio ingresso e vano scale interno doppia rampa con pianerottoli, che conduce al P.1°;

P.1°, h. 2,90 mt.:

-Ingresso-disimpegno zona giorno;

-vano soggiorno-pranzo con camino e vano armadi, da cui si accede a due balconi;

-vano cucina con vano ripostiglio;

-bagno;

-disimpegno zona notte;

-camera con vano armadi;

-camera da cui si accede ad un balcone;

-studio con vano armadi, da cui si accede ad un balcone;

-bagno;

CARATTERISTICHE TERRITORIALI:

Il circondario commerciale, direzionale, e parcheggi:

l'appartamento P.T.-P.1° sopra descritto, fa parte di un più ampio fabbricato condominiale residenziale sopra descritto, sito nel Comune di San Miniato (PI), loc. San Miniato Basso, in ubicazione sopra citata, l'area



direttamente circostante, è ben servita da negozi primari di prossimità, negozi commerciali di terzo settore, centri commerciali, punti commerciali di necessità come farmacie, negozi direzionali (banche, posta, ecc.).

Collegamenti stradali e ferroviari:

Sono presenti nelle immediate vicinanze, parcheggi pubblici, punti fermata bus, che collegano La località San Miniato Basso, con i centri maggiori quali: San Miniato, Empoli, Pontedera, ed altre località del Valdarno e della Valdera. Per i collegamenti a livello regionale, sono presenti nelle vicinanze, l'accesso alla superstrada FI-PI-LI-, nonché la stazione ferroviaria di San Miniato.

CARATTERISTICHE URBANISTICHE:

La zona dove è ubicato l'immobile oggetto di perizia, sopra descritto, dallo strumento urbanistico comunale, è considerata ZONA B di espansione consolidata, non satura, zona di insediamenti residenziali e commerciali, con servizi pubblici, con varie aree edificabili, edifici da ristrutturare, anche attraverso la rigenerazione urbana.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Accesso con IVG il 03.12.2024.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA MATILDE SERAO N. 13 PIANO T, EDIFICIO CONDOMINIALE RESIDENZIALE, PIANO T

L'immobile oggetto di perizia, garage P.T., fa parte di un più ampio fabbricato condominiale a civile abitazione, di forma a L irregolare, di tre piani fuori terra, libero su quattro lati, con resedi esclusivi pedonali e non, e resede a comune, con accesso da via comunale Matilde Serao, e che insieme ad altri fabbricati contigui di varia forma e dimensione, sia sul fronte strada medesimo, che sul fronte strada opposto, formano parte di tessuto edilizio ad isolati, retrostanti la S.S. Tosco-Romagnola, Comune di San Miniato, loc. San Miniato Basso.

Il garage P.T. suddetto, -pertinenza esclusiva del bene 1- è così descritto e composto:

P.T.:

-locale garage, h. 2,25 c.a., di forma pressochè rettangolare, con accesso dalla via comunale Via Matilde Serao civico 13, attraverso resede condominiale a comune.

Per le caratteristiche territoriali, si riporta al bene n. 1 (vedi).

CARATTERISTICHE URBANISTICHE:

La zona dove è ubicato l'immobile oggetto di perizia, sopra descritto, dallo strumento urbanistico comunale, è considerata ZONA B di espansione consolidata, non satura, zona di insediamenti residenziali e commerciali, con servizi pubblici, con varie aree edificabili, edifici da ristrutturare, anche attraverso la rigenerazione urbana.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Matilde Serao n. 25 Piano T-1°, edificio Condominiale Residenziale, scala Interna Esclusiva, piano T-1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione riguardante la relazione notarile ipo-catastale al ventennio risulta completa ai sensi ex art. 567 C.C., vedi documento allegato n. 1, nonché nota di trascrizione allegata quale documento n. 2.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]
[REDACTED]
VIA MATILDE SERAO N. 25
56028 - SAN MINIATO (PI)

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

- [REDACTED]

L'esecutato risulta divorziato.

CONFINI

L'appartamento P.T.-P.1° con resede esclusivo P.T., facente parte di più ampio fabbricato condominiale residenziale, già descritto, confina con: proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED]; parti condominiali; s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano



Abitazione	118,00 mq	131,00 mq	000	0,00 mq	2,90 m	T-1°
Totale superficie convenzionale:				0,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superficie totale dei balconi P.1° 19 mq.

Superficie totale del resede esclusivo pedonale P.T. 18 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale del bene immobile quale appartamento P.T-P.1°, essa è ben evidenziata nei suoi passaggi catastali di subalterni soppressi e creati, con vari passaggi di titolarità degli intestati, dall'impianto catastale ad oggi. Pertanto per un suo esame cronistorico catastale, si rimanda all'allegato n. 3.

I titolari catastali attuali, corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

AGENZIA DELLE ENTRATE, DIREZIONE PROVINCIALE DI PISA UFFICIO PROVINCIALE-TERRITORIO SERVIZI CATASTALI:

Comune di San Miniato, fg. 18, part. 621, sub. 16, graffata alla part. 796, sub. 2, cat. A/2, cl. 4^, cons. vani 6, sup. cat. 133 mq. escluse aree scoperte 125 mq., rendita €. 740,60, Via Matilde Serao n. 25, piano T-1.

Vedi documento allegato n. 3, 4, 5, 6.

N.B. va aggiornata la planimetria catastale in quanto:

- 1- nel bagno zona giorno, vi è rappresentata una porta finestra, anzichè una finestra.
- 2- nel soggiorno vi è rappresentata una porta finestra, anzichè una finestra.
- 3- nella zona camino, la parte di parete a dx, guardando il camino, non è orizzontale, ma inclinata.
- 4- l'altezza dell'appartamento non è 3,00 mt. ma 2,90 mt.
- 5- il parapetto di chiusura del balcone non è esistente, in quanto il balcone si sviluppa in modo unitario fino alla proprietà confinante compresa; a divisione del balcone tra le due proprietà, vi è attualmente un vano armadi in metallo o similare, dove al suo interno è presente la caldaia murale a gas; come dimensioni il vano armadi suddetto, ha una larghezza uguale alla mazzetta della muratura, e una lunghezza uguale a quella del balcone.

Vedi planimetria catastale con asterisco *



Nota: la part. 796 sub. 2, è il resede esclusivo pedonale P.T., che porta all'ingresso vano scale P.T. che conduce all' appartamento al P.1°.

PRECISAZIONI

Vi è congruenza alla documentazione ex art. 567 c.p.c. – al momento del pignoramento – tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Non vi sono particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, sancite nell' atto di provenienza, quali: particolari modi d'uso della cosa, oneri reali, obbligazioni propter rem, ecc;; in particolare, comunque, da esaminare la questione sul VINCOLO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA (ART. 2645-TER C.C.), vedi paragrafo delle formalità .

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento P.T.P-1° con resede di accesso esclusivo, come stato di conservazione generale, è da ritenersi BUONO.

PARTI COMUNI

Il bene immobile periziato, rientra in un contesto condominiale, e parti di u.i. contigue e confinanti risultano in parte fuse sul piano fisico, con parti della u.i. oggetto di pignoramento, pur conservando autonomi identificativi catastali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene immobile pignorato, -appartamento Piano T-1° con resede di accesso pedonale esclusivo- non è gravato da servitù, censo, livello o uso civico, fatte salve (servitù), quelle sulle pertinenze e accessori condominiali in essere.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato condominiale residenziale di tre livelli fuori terra, con resedi esclusivi e resede a comune, cui fa parte l'appartamento P.T.-P.1° con resede di accesso pedonale esclusivo dalla pubblica via Matilde Serao civico 25, libero su due lati ha le seguenti caratteristiche costruttive prevalenti:

FABBRICATO CONDOMINIALE RESIDENZIALE DI CUI SOPRA:

Orientamento:

nord-est.

Fondazioni:

a platea in c.a.;



Strutture verticali:

in pilastri in c.a. e tamponamenti in muratura portante verticale;

strutture orizzontali:

in travi in c.a. e cordoli in c.a.

Solai di interpiano:

in latero-cemento tipo bausta, ancorati perimetralmente e internamente agli appartamenti (ove presenti), a cordolo in c.a. realizzato, come detto, sulle murature portanti perimetrali e interne agli appartamenti (ove presenti);

Copertura:

struttura a padiglione e a falde indipendenti, realizzato con solai in latero-cemento tipo bausta, ancorati alle pareti portanti perimetrali e interne (ove presenti negli appartamenti) a cordolo in c.a. con sopra massetto in c.l.s. armato, e sviluppo sopra di essi solai, di paretine inclinate in muratura, con sopra tavelloni in laterizio e massetto in c.l.s. armato;

Gronda:

in latero-cemento e c.l.s.armato, seguendo con l'aggetto di essa, il solaio piano di copertura;

Manto di copertura:

in cotto in elementi di marsigliesi;

Canala di gronda e pluviali:

canala di gronda in rame, pluviali in p.v.c.;

Facciate esterne:

Intonacate e tinteggiate;

Balconi:

aggettanti con soletta in c.a., parapetto in muratura intonacata e tinteggiata, con copertina in travertino e ringhiera in ferro tinteggiato, e pavimento in mattonelle di gres;

Finestre e porte finestre:

in legno e vetro, con avvolgibili in plastica, soglie e davanzali rivestiti in marmo travertino;

Resede a comune:

perimetrato in parte da muretto in muratura, rivestito con splittatura modulare in tasselli di gres faccia vista o similare e ringhiera in ferro zincato un lato, e muretto in muratura e rivestito in bozze in pietra a faccia vista, con rete plastificata e siepe in alloro o similare, altro lato, ed sul retro, con rete plastificata, pavimentato in asfalto;

APPARTAMENTO P.T.-P.1° CON RESEDE DI ACCESSO PEDONALE ESCLUSIVO:

Resede pedonale di accesso esclusivo:

direttamente da Via Matilde Serao, pavimentazione in mattonelle di gres, resede pedonale esclusivo delimitato da recinzioni su due lati lungo di esso, in muratura intonacata e tinteggiata, con ringhiere in ferro zincato, sul lato fronte strada, da recinzione in muratura rivestita con splittature modulare in tasselli di gres o similare e ringhiera in ferro zincato, cancellino di accesso in ferro zincato ad una anta;

accesso da portoncino blindato rivestito in legno, e vano scala interno che conduce all'appartamento P.1°;

Vano scala interno a due rampe con atrio P.T. e pianerottoli:

con struttura in latero-cemento armato -scala, atrio e pianerottoli- e gradini in muratura, ancorata (la struttura del vano scala) alle murature del corpo del vano scala, con ringhiera in ferro verniciato e passamano in legno, rivestimento dell'atrio, dei gradini, e pianerottoli, del vano scala, in marmo travertino lucido;

Balconi:

due balconi fronte e uno retro:

soletta aggettante in c.a., con parapetto in muratura intonacato e tinteggiato, con copertina in travertino e ringhiera in ferro tinteggiato, con pavimento in mattonelle di gres;

Pareti interne non portanti e portanti e soffitti:

intonacate e tinteggiate;

Pavimenti e rivestimenti:

pavimenti in marmo travertino lucido (ingresso, disimpegni, soggiorno-pranzo), parquet (camere e studio), e monocottura (cucina), rivestimenti murature cucina e i due bagni, in piastrelle di gres porcellanato, pavimenti cucina e i due bagni, in gres;



Camino:

camino nel soggiorno, in muratura intonacato e tineggiato, con rivestimenti in pietra serena;

Porte interne:

in legno con decori colore bianco non standard, ferramenta in acciaio satinato;

Infissi:

porte finestre e finestre, in legno con doppi vetri e ferramenta in acciaio satinato, soglie e davanzali in marmo travertino, sistemi oscuranti in avvolgibili di plastica;

Impianti:

Impianto termo-idraulico:

acqua calda e fredda sanitaria, in cucina e nei due bagni, radiatori in ghisa e non, in tutti i vani, caldaia murale a gas sita sul balcone retro appartamento racchiusa in un armadio metallico o similare, i due bagni sono completi di sanitari (uno cieco con aereatore, uno con vano finestra), uno con il piatto doccia (zona notte), e uno con la vasca (zona giorno), split aria condizionata nel soggiorno, (con pompa di calore sulla copertura fabbricato);

Impianto elettrico:

in sottotraccia 220v, placche accensione luci, con deviatori tre funzioni, in tutti i vani, punti luce e punti presa, in tutti i vani, quadro elettrico con salvavita, impianto tv, citofono, internet;

Impianto smaltimento liquami:

pozzetti di ispezione acque grigie e nere, fossa imhoff, site nel resede esclusivo di accesso pedonale, e allacciate alla pubblica fognatura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di perizia, appartamento Piano T-1° con resede pedonale esclusivo, risulta occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

il bene immobile oggetto di perizia: appartamento P.T.-P.1°, è pervenuto all'esecutato, tramite atto di compravendita rogato Notaio Barone Enrico in Pisa, il 19 Febbraio 2003, rep. n. 40383/7474, trascritto a Livorno, il 01 Marzo 2003, al n. 2119 registro particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 30/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL 19/10/2009** derivante da LINEA CAPITALE
Iscritto a LIVORNO il 29/10/2009
Reg. gen. 4057 - Reg. part. 4057
Quota: 1000/1000
Importo: € 68.340,00
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.417.113,00
Note: L'IPOTECA GIUDIZIALE GRAVA SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: AGENZIA DEL TERRITORIO UFFICIO PROVINCIALE DI PISA CATASTO FABBRICATI: COMUNE DI SAN MINIATO, FG. 18, PART. 621, SUB. 16, CAT. A/2 -GRAFFATO- FG. 18, PART. 796, SUB. 2 (RESEDE ESCLUSIVO)
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da LINEA CAPITALE
Iscritto a LIVORNO il 16/07/2018
Reg. gen. 1970 - Reg. part. 1970
Quota: 1000/1000
Importo: € 140.000,00
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 125.155.110,00
Note: L'IPOTECA GIUDIZIALE GRAVA SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: AGENZIA DEL TERRITORIO UFFICIO PROVINCIALE DI PISA CATASTO FABBRICATI: COMUNE DI SAN MINIATO, FG. 18, PART. 621, SUB. 16, CAT. A/2 -GRAFFATO- FG. 18, PART. 796, SUB. 2 (RESEDE ESCLUSIVO). COMUNE DI SAN MINIATO, FG. 18, PART. 621, SUB. 3, CAT. C/6.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da LINEA CAPITALE
Iscritto a LIVORNO il 04/09/2018
Reg. gen. 2406 - Reg. part. 2406
Quota: 1000/1000
Importo: € 48.000,00
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 41.140.410,00
Note: L'IPOTECA GIUDIZIALE GRAVA SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: AGENZIA DEL TERRITORIO UFFICIO PROVINCIALE DI PISA CATASTO FABBRICATI: COMUNE DI SAN MINIATO, FG. 18, PART. 621, SUB. 16, CAT. A/2 -GRAFFATO- FG. 18, PART. 796, SUB. 2 (RESEDE ESCLUSIVO). COMUNE DI SAN MINIATO, FG. 18, PART. 621, SUB. 3, CAT. C/6.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da LINEA CAPITALE
Iscritto a LIVORNO il 03/06/2019
Reg. gen. 1607 - Reg. part. 1607
Quota: 1000/1000
Importo: € 50.000,00
A favore di C [REDACTED]
[REDACTED]



Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.027.339,00

Note: L'IPOTECA GIUDIZIALE GRAVA SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: AGENZIA DEL TERRITORIO UFFICIO PROVINCIALE DI PISA CATASTO FABBRICATI: COMUNE DI SAN MINIATO, FG. 18, PART. 621, SUB. 16, CAT. A/2 -GRAFFATO- FG. 18, PART. 796, SUB. 2 (RESEDE ESCLUSIVO). COMUNE DI SAN MINIATO, FG. 18, PART. 621, SUB. 3, CAT. C/6.

Trascrizioni

- **VINCOLO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA (ART. 2645-TER C.C.)**

Trascritto a LIVORNO il 20/04/2018

Reg. gen. 4305 - Reg. part. 4305

Quota: 1000/1000

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: VINCOLO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA (ART. 2645-TER C.C.) GRAVA SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: AGENZIA DEL TERRITORIO UFFICIO PROVINCIALE DI PISA CATASTO FABBRICATI: COMUNE DI SAN MINIATO, FG. 18, PART. 621, SUB. 16, CAT. A/2 -GRAFFATO- FG. 18, PART. 796, SUB. 2 (RESEDE ESCLUSIVO). COMUNE DI SAN MINIATO, FG. 18, PART. 621, SUB. 3, CAT. C/6.

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRIBUNALE DI PISA**

Trascritto a LIVORNO il 22/04/2024

Reg. gen. 4956 - Reg. part. 4956

Quota: 1000/1000

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE GRAVA SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: AGENZIA DEL TERRITORIO UFFICIO PROVINCIALE DI PISA CATASTO FABBRICATI: COMUNE DI SAN MINIATO, FG. 18, PART. 621, SUB. 16, CAT. A/2 -GRAFFATO- FG. 18, PART. 796, SUB. 2 (RESEDE ESCLUSIVO). COMUNE DI SAN MINIATO, FG. 18, PART. 621, SUB. 3, CAT. C/6.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona dove è ubicato l'immobile oggetto di perizia, sopra descritto, dallo strumento urbanistico comunale, è considerata ZONA B di espansione consolidata, non satura, zona di insediamenti residenziali e commerciali, con servizi pubblici, con varie aree edificabili, edifici da ristrutturare, anche attraverso la rigenerazione urbana.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile oggetto di perizia, appartamento a civile abitazione P.T.-P.1°, con resede pedonale esclusivo, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale a civile abitazione, di forma a L irregolare, di tre piani fuori terra, libero su quattro lati, con resedi esclusivi pedonali e non, e resedi a comune, è stato iniziato (la costruzione) in data anteriore al 1° Settembre 1967.

Per modifiche interne all'appartamento suddetto, è stata rilasciata dal Comune di San Miniato, Concessione Edilizia in Sanatoria -pratica n. 1777 del 1° Aprile 1986.

Per modifiche interne dell'appartamento suddetto, è stata presentata una D.I.A. L.R.T. 52/99, P.E. n. 00159/2003, presentata al Comune di San Miniato in data 21/02/2003.

Per modifiche interne appartamento suddetto, è stata presentata una C.I.L.C. L. 73/2010, prot. n. 31126/2014, P.E. n. 837/2014, presentata al Comune di San Miniato in data 05/12/2014.

Per manutenzione straordinaria resede esclusivo P.T. (rifacimento vialetto pedonale e del marciapiede, in piastrelle di cotto), è stata presentata una C.I.L. L. 73/2010, prot. n. 28363/2015 presentata al Comune di San Miniato il 29/09/2015.

Il tutto è depositato c/o l'edilizia privata del Comune di San Miniato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Vanno redatte le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico, idrico, alla legislazione oggi in vigore (chiaramente diversa ai tempi della sua realizzazione e/o ristrutturazione), la loro messa a norma con le certificazioni, è valutata attorno ai 2.000,00/2.500,00 €.

N.B.secondo il sottoscritto, va asportato e/o smontato il vano armadio in metallo o similare, sito sul retro del balcone dell'appartamento di cui sopra ed in oggetto, dove è posizionata la caldaia murale a gas, in quanto considerato una superfetazione architettonica, alterante la naturalità del balcone, nonché il prospetto del fabbricato.

In caso contrario (la non asportabilità o smontabilità per motivi tecnici del vano armadio di cui sopra), va richiesto eventualmente al Comune di San Miniato-edilizia privata-, cosa prevede in questi casi, anche alla luce del recente Decreto Salva Casa D.L. n. 69/2024.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Sul bene immobile oggetto di perizia, appartamento Piano T-1°, non vi sono vincoli di natura condominiale. Per quanto riguarda gli oneri di natura condominiale, gravanti sul singolo bene suddetto, -se presenti-, gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ivi comprese le spese condominiali preventivabili e quelle specifiche per l'anno in corso e per l'anno precedente che non risultino pagate.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Matilde Serao n. 13 Piano T, edificio Condominiale Residenziale, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione riguardante la relazione notarile ipo-catastale al ventennio risulta completa ai sensi ex art. 567 C.C., vedi documento allegato n. 1, nonchè nota di trascrizione allegata quale documento n. 2.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]
[REDACTED]
VIA MATILDE SERAO N. 25
56028 - SAN MINIATO (PI)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

L'esecutato risulta divorziato.

CONFINI

Il garage P.T., facente parte di più ampio fabbricato condominiale residenziale, già descritto, confina con: resede condominiale; proprietà di terzi; s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	-------------------------	---------	-------



	Netta	Lorda		e		
Autorimessa	14,00 mq	16,00 mq	0,00	0,00 mq	2,25 m	T
Totale superficie convenzionale:				0,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale del bene immobile quale garage P.T., essa è ben evidenziata nei suoi passaggi catastali, con vari passaggi di titolarità degli intestati, dall'impianto catastale ad oggi; si fa presente che dall'impianto meccanografico, ad oggi, la particella e il subalterno sono rimasti invariati. Pertanto per un suo esame cronistorico catastale, si rimanda all'allegato n. 7.

I titolari catastali attuali, corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

AGENZIA DELLE ENTRATE, DIREZIONE PROVINCIALE DI PISA UFFICIO PROVINCIALE-TERRITORIO SERVIZI CATASTALI:

Comune di San Miniato, fg. 18, part. 621, sub. 3, cat. C/6, cl. 2[^], cons. 14 mq., rendita €. 70,13, Via dei Prati, oggi Via Matilde Serao n. 13, piano T.

Vedi documento allegato n. 1, 2, 3, 4, 7, 8.

N.B. va aggiornata la planimetria catastale, in quanto all'interno del garage P.T. va rappresentato lo spessore di pilastro con la ricalatura della trave in c.a., a circa 2/3 della lunghezza del garage medesimo.

PRECISAZIONI

Vi è congruenza alla documentazione ex art. 567 c.p.c. – al momento del pignoramento – tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI



Non vi sono particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento*, sancite nell' atto di provenienza, quali: particolari modi d'uso della cosa, oneri reali, obbligazioni propter rem, ecc., *in particolare, comunque, da esaminare la questione sul VINCOLO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA (ART. 2645-TER C.C.), vedi paragrafo delle formalità .

STATO CONSERVATIVO

Il garage P.T. come stato conservativo generale, si può definire: SUFFICIENTE.

PARTI COMUNI

Il bene immobile periziato, rientra in un contesto condominiale, e parti di u.i. contigue e confinanti risultano in parte fuse sul piano fisico, con parti della u.i. oggetto di pignoramento, pur conservando autonomi identificativi catastali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene immobile pignorato, -garage P.T.- non è gravato da servitù, censo, livello o uso civico, fatte salve (servitù), quelle sulle pertinenze e accessori condominiali in essere.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per le caratteristiche costruttive prevalenti, si fa riferimento al bene N. 1.

Il garage P.T., fa parte del fabbricato condominiale residenziale di tre piani fuori terra, con resedi esclusivi e non, esso è posto su retro del fabbricato suddetto, e si raggiunge dalla via pubblica via Matilde Serao, tramite il resede a comune.

Garage P.T.:

di forma pressochè rettangolare;

Murature verticali e soffitto:

murature verticali in muratura piena di mattoni, con presenza di ricalatura di una trave in spessore di pilastro in c.a., soffitto in latero-cemento tipo bausta, il tutto intonacato e tinteggiato;

Pavimento:

pavimento in mattonelline di gres colore rosso;

impianti:

impianto elettrico con presenza di un punto accensione e un punto luce e punto presa.

Infisso:

Infisso quale porta di accesso, in ferro verniciato, a due ante manuale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di perizia, garage P.T., risulta occupato dal debitore.



PROVENIENZE VENTENNALI

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

il bene immobile oggetto di perizia: garage P.T., è pervenuto all'esecutato, tramite atto di compravendita rogato Notaio Barone Enrico in Pisa, il 19 Febbraio 2003, rep. n. 40383/7474, trascritto a Livorno, il 01 Marzo 2003, al n. 2119 registro particolare.

Il garage P.T., da come si evince dall'atto di compravendita, è una pertinenza esclusiva del bene 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 30/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL 19/10/2009** derivante da LINEA CAPITALE
Iscritto a LIVORNO il 29/10/2009
Reg. gen. 4057 - Reg. part. 4057
Quota: 1000/1000
Importo: € 68.340,00
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.417.113,00
Note: L'IPOTECA GIUDIZIALE GRAVA SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: AGENZIA DEL TERRITORIO UFFICIO PROVINCIALE DI PISA CATASTO FABBRICATI: COMUNE DI SAN MINIATO, FG. 18, PART. 621, SUB. 16, CAT. A/2 -GRAFFATO- FG. 18, PART. 796, SUB. 2 (RESEDE ESCLUSIVO)
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da LINEA CAPITALE
Iscritto a LIVORNO il 16/07/2018
Reg. gen. 1970 - Reg. part. 1970
Quota: 1000/1000
Importo: € 140.000,00
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 125.155.110,00



Note: L'IPOTECA GIUDIZIALE GRAVA SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: AGENZIA DEL TERRITORIO UFFICIO PROVINCIALE DI PISA CATASTO FABBRICATI: COMUNE DI SAN MINIATO, FG. 18, PART. 621, SUB. 16, CAT. A/2 -GRAFFATO- FG. 18, PART. 796, SUB. 2 (RESEDE ESCLUSIVO). COMUNE DI SAN MINIATO, FG. 18, PART. 621, SUB. 3, CAT. C/6.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da LINEA CAPITALE

Iscritto a LIVORNO il 04/09/2018

Reg. gen. 2406 - Reg. part. 24406

Quota: 1000/1000

Importo: € 48.000,00

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 41.140.410,00

Note: L'IPOTECA GIUDIZIALE GRAVA SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: AGENZIA DEL TERRITORIO UFFICIO PROVINCIALE DI PISA CATASTO FABBRICATI: COMUNE DI SAN MINIATO, FG. 18, PART. 621, SUB. 16, CAT. A/2 -GRAFFATO- FG. 18, PART. 796, SUB. 2 (RESEDE ESCLUSIVO). COMUNE DI SAN MINIATO, FG. 18, PART. 621, SUB. 3, CAT. C/6.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da LINEA CAPITALE

Iscritto a LIVORNO il 03/06/2019

Reg. gen. 1607 - Reg. part. 1607

Quota: 1000/1000

Importo: € 50.000,00

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.027.339,00

Note: L'IPOTECA GIUDIZIALE GRAVA SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: AGENZIA DEL TERRITORIO UFFICIO PROVINCIALE DI PISA CATASTO FABBRICATI: COMUNE DI SAN MINIATO, FG. 18, PART. 621, SUB. 16, CAT. A/2 -GRAFFATO- FG. 18, PART. 796, SUB. 2 (RESEDE ESCLUSIVO). COMUNE DI SAN MINIATO, FG. 18, PART. 621, SUB. 3, CAT. C/6.

Trascrizioni

- **VINCOLO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA (ART. 2645-TER C.C.)**

Trascritto a LIVORNO il 20/04/2018

Reg. gen. 4305 - Reg. part. 4305

Quota: 1000/1000

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: VINCOLO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA (ART. 2645-TER C.C.) GRAVA SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: AGENZIA DEL TERRITORIO UFFICIO PROVINCIALE DI PISA CATASTO FABBRICATI: COMUNE DI SAN MINIATO, FG. 18, PART. 621, SUB. 16, CAT. A/2 -GRAFFATO- FG. 18, PART. 796, SUB. 2 (RESEDE ESCLUSIVO). COMUNE DI SAN MINIATO, FG. 18, PART. 621, SUB. 3, CAT. C/6.

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRIBUNALE DI PISA**

Trascritto a LIVORNO il 22/04/2024

Reg. gen. 4956 - Reg. part. 4956

Quota: 1000/1000

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura



Note: IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE GRAVA SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: AGENZIA DEL TERRITORIO UFFICIO PROVINCIALE DI PISA CATASTO FABBRICATI: COMUNE DI SAN MINIATO, FG. 18, PART. 621, SUB. 16, CAT. A/2 -GRAFFATO- FG. 18, PART. 796, SUB. 2 (RESEDE ESCLUSIVO). COMUNE DI SAN MINIATO, FG. 18, PART. 621, SUB. 3, CAT. C/6.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona dove è ubicato l'immobile oggetto di perizia, sopra descritto, dallo strumento urbanistico comunale, è considerata ZONA B di espansione consolidata, non satura, zona di insediamenti residenziali e commerciali, con servizi pubblici, con varie aree edificabili, edifici da ristrutturare, anche attraverso la rigenerazione urbana.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile oggetto di perizia, garage P.T., facente parte di un più ampio fabbricato condominiale a civile abitazione, di forma a L irregolare, di tre piani fuori terra, libero su quattro lati, con resedi esclusivi pedonali e non, e resede a comune, è stato iniziato (la costruzione) in data anteriore al 1° Settembre 1967.

Non c'è altro da segnalare.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Sul bene immobile oggetto di perizia, garage P.T., non vi sono vincoli di natura condominiale. Per quanto riguarda gli oneri di natura condominiale, gravanti sul singolo bene suddetto, -se presenti-, gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ivi comprese le spese condominiali preventivabili e quelle specifiche per l'anno in



corso e per l'anno precedente che non risultino pagate.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il bene n. 1 appartamento P.T.-P.1° con resede pedonale esclusivo, e il bene n. 2 garage P.T., sono già per natura separati tra loro, e non sono comodamente divisibili, pertanto essi formano per prassi due lotti.

Si fa notare che nell'atto notarile di provenienza, viene citato che il garage P.T. è una pertinenza esclusiva dell'appartamento suddetto.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Matilde Serao n. 25 Piano T-1°, edificio Condominiale Residenziale, scala Interna Esclusiva, piano T-1°

L'immobile oggetto di perizia, appartamento a civile abitazione (d'ora in poi lo citerò come appartamento) P.T.-P.1°, fa parte di un più ampio fabbricato condominiale a civile abitazione, di forma a L irregolare, di tre piani fuori terra, libero su quattro lati, con resedi esclusivi pedonali e non, e resede a comune, con accesso da via comunale Matilde Serao, e che insieme ad altri fabbricati contigui di varia forma e dimensione, sia sul fronte strada medesimo, che sul fronte strada opposto, formano parte di tessuto edilizio ad isolati, retrostanti la S.S. Tosco-Romagnola, Comune di San Miniato, loc. San Miniato Basso. L'appartamento P.T.-P.1° suddetto, libero su due lati, è così descritto e composto: P.T.: -resede esclusivo pedonale che conduce all'ingresso P.T., direttamente dalla via comunale Via Matilde Serao civico 25; -atrio ingresso e vano scale interno doppia rampa con pianerottoli, che conduce al P.1°; P.1°, h. 2,90 mt.: -Ingresso-disimpegno zona giorno; -vano soggiorno-pranzo con camino e vano armadi, da cui si accede a due balconi; -vano cucina con vano ripostiglio; -bagno; -disimpegno zona notte; -camera con vano armadi; -camera da cui si accede ad un balcone; -sudio con vano armadi, da cui si accede ad un balcone; -bagno; CARATTERISTICHE TERRITORIALI: Il circondario commerciale, direzionale, e parcheggi: l'appartamento P.T.-P.1° sopra descritto, fa parte di un più ampio fabbricato condominiale residenziale sopra descritto, sito nel Comune di San Miniato (PI), loc. San Miniato Basso, in ubicazione sopra citata, l'area direttamente circostante, è ben servita da negozi primari di prossimità, negozi commerciali di terzo settore, centri commerciali, punti commerciali di necessità come farmacie, negozi direzionali (banche, posta, ecc.). Collegamenti stradali e ferroviari: Sono presenti nelle immediate vicinanze, parcheggi pubblici, punti fermata bus, che collegano La località San Miniato Basso, con i centri maggiori quali: San Miniato, Empoli, Pontedera, ed altre località del Valdarno e della Valdera. Per i collegamenti a livello regionale, sono presenti nelle vicinanze, l'accesso alla superstrada FI-PI-LI, nonchè la stazione ferroviaria di San Miniato. CARATTERISTICHE URBANISTICHE: La zona dove è ubicato l'immobile oggetto di perizia, sopra descritto, dallo strumento urbanistico comunale, è considerata ZONA B di espansione consolidata, non satura, zona di insediamenti residenziali e commerciali, con servizi pubblici, con varie aree edificabili, edifici da ristrutturare, anche attraverso la rigenerazione urbana.

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

Valore di stima del bene: € 138.000,00

Per la stima del bene immobile periziato: -appartamento P.T.-P.1° con resede pedonale esclusivo di accesso-, è stata adottata la stima comparativa per beni immobili simili:

Sono stati considerati aspetti intrinsechi, ed estrinsechi.

Aspetti intrinsechi:



l'ubicazione del bene immobile suddetto, il piano su cui insiste, l'orientamento, la fruibilità interna del bene immobile suddetto, la qualità architettonica e costruttiva del bene immobile medesimo, le finiture del bene medesimo, l'epoca di ristrutturazione del bene medesimo, e l'epoca di costruzione del fabbricato condominiale.

Aspetti estrinseci:

il contesto architettonico ed edilizio in cui il bene immobile suddetto è inserito, (in questo caso fabbricato condominiale ad uso residenziale), le caratteristiche ambientali naturali e dell'ambiente costruito, nell'intorno del fabbricato condominiale residenziale, cui è inserito il bene immobile oggetto di stima; la vicinanza di negozi di vicinato, primari e terziari, centri commerciali, servizi/punti di pubblica utilità, servizi pubblici ad uso collettivo; vicinanza di parcheggi pubblici, collegamenti viari (strade statali, SGC FI-PI-LI), vicinanza servizi di bus di linea, vicinanza servizi ferroviari -stazione FS di San Miniato- (che nel nostro caso vengono soddisfatti positivamente).

Inoltre, per la stima del bene immobile suddetto, vengono presi in considerazione: le quotazioni OMI, il borsino immobiliare della prov. di Pisa, le compravendite locali di beni simili.

In base a quanto sopra analizzato, per il bene immobile oggetto di stima -appartamento P.T.-P.1° con resede pedonale esclusivo di accesso e i tre balconi-, si può stimare per una cifra pari ad €. 1.050,00/mq., che moltiplicata per i mq. lordi del bene immobile suddetto (131 mq.) è pari ad una cifra di €. 137.550,00, che arrotondata per eccesso è pari ad una cifra finale di €. 138.000,00.

L'aggiornamento della planimetria catastale ha come costi amministrativi la cifra di €. 50,00 per la sua presentazione al Catasto Fabbricati di Pisa, escluso gli oneri professionali per la sua redazione, che sono variabili e soggettivi, e comunque visto l'esiguità della cifra, essa non viene presa in considerazione per la decurtazione della stima del bene immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Miniato (PI) - Via Matilde Serao n. 25 Piano T-1°, edificio Condominiale Residenziale, scala Interna Esclusiva, piano T-1°	0,00 mq	1.050,00 €/mq	€ 137.550,00	100,00%	€ 138.000,00
Valore di stima:					€ 138.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Matilde Serao n. 13 Piano T, edificio Condominiale Residenziale, piano T

L'immobile oggetto di perizia, garage P.T., fa parte di un più ampio fabbricato condominiale a civile abitazione, di forma a L irregolare, di tre piani fuori terra, libero su quattro lati, con resedi esclusivi pedonali e non, e resede a comune, con accesso da via comunale Matilde Serao, e che insieme ad altri fabbricati contigui di varia forma e dimensione, sia sul fronte strada medesimo, che sul fronte strada opposto, formano parte di tessuto edilizio ad isolati, retrostanti la S.S. Tosco-Romagnola, Comune di San Miniato, loc. San Miniato Basso. Il garage P.T. suddetto, -pertinenza esclusiva del bene 1- è così descritto e composto: P.T.: -loCALE garage, h. 2,25 c.a., di forma pressochè rettangolare, con accesso dalla via



comunale Via Matilde Serao civico 13, attraverso resede condominiale a comune. Per le caratteristiche territoriali, si riporta al bene n. 1 (vedi). CARATTERISTICHE URBANISTICHE: La zona dove è ubicato l'immobile oggetto di perizia, sopra descritto, dallo strumento urbanistico comunale, è considerata ZONA B di espansione consolidata, non satura, zona di insediamenti residenziali e commerciali, con servizi pubblici, con varie aree edificabili, edifici da ristrutturare, anche attraverso la rigenerazione urbana.

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

Valore di stima del bene: € 7.000,00

Per la stima del bene immobile quale: Garage P.T., facente parte di più ampio fabbricato condominiale residenziale, viene adottata la stima comparativa per beni simili.

Vengono considerati: l'ubicazione, la posizione, l'orientamento, nonché l'accessibilità dalla via pubblica e dal resede condominiale, nonché lo stato di conservazione generale.

Pertanto viene stimato al 40% del prezzo/mq. appartamento Piano T-1° (€1.050,00) con resede pedonale esclusivo:

Quindi: 16 mq. (mq. lordi garage)x€420,00 (il 40% del mq. lordo appartamento suddetto)= € 6.720,00, arrotondato per eccesso = € 7.000,00.

Quindi il garage P.T. suddetto, viene stimato ad € 7.000,00.

L'aggiornamento della planimetria catastale ha come costi amministrativi la cifra di € 50,00 per la sua presentazione al Catasto Fabbricati di Pisa, escluso gli oneri professionali per la sua redazione, che sono variabili e soggettivi, e comunque visto l'esiguità della cifra, essa non viene presa in considerazione per la decurtazione della stima del bene immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage San Miniato (PI) - Via Matilde Serao n. 13 Piano T, edificio Condominiale Residenziale, piano T	0,00 mq	420,00 €/mq	€ 6.720,00	100,00%	€ 7.000,00
				Valore di stima:	€ 7.000,00

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

Pontedera, li 05/12/2024



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - documento n.1 relazione sostitutiva notarile ipo-catastale al ventennio
- ✓ Altri allegati - documento n. 2 nota di trascrizione RR.II. Livorno
- ✓ Altri allegati - documento n. 3 estratto di mappa catastale
- ✓ Altri allegati - documento n. 4 elenco dei subalterni catastali
- ✓ Altri allegati - documento n. 5 visura storica catastale
- ✓ Altri allegati - documento n. 6 planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - documento n. 7 visura storica catastale
- ✓ Altri allegati - documento n. 8 planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - documento n. 9 spese documentate



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Matilde Serao n. 25 Piano T-1°, edificio Condominiale Residenziale, scala Interna Esclusiva, piano T-1°

L'immobile oggetto di perizia, appartamento a civile abitazione (d'ora in poi lo citerò come appartamento) P.T.-P.1°, fa parte di un più ampio fabbricato condominiale a civile abitazione, di forma a L irregolare, di tre piani fuori terra, libero su quattro lati, con resedi esclusivi pedonali e non, e resede a comune, con accesso da via comunale Matilde Serao, e che insieme ad altri fabbricati contigui di varia forma e dimensione, sia sul fronte strada medesimo, che sul fronte strada opposto, formano parte di tessuto edilizio ad isolati, retrostanti la S.S. Tosco-Romagnola, Comune di San Miniato, loc. San Miniato Basso. L'appartamento P.T.-P.1° suddetto, libero su due lati, è così descritto e composto: P.T.: -resede esclusivo pedonale che conduce all'ingresso P.T., direttamente dalla via comunale Via Matilde Serao civico 25; -atrio ingresso e vano scale interno doppia rampa con pianerottoli, che conduce al P.1°; P.1°, h. 2,90 mt.: -Ingresso-disimpegno zona giorno; -vano soggiorno-pranzo con camino e vano armadi, da cui si accede a due balconi; -vano cucina con vano ripostiglio; -bagno; -disimpegno zona notte; -camera con vano armadi; -camera da cui si accede ad un balcone; -sudio con vano armadi, da cui si accede ad un balcone; -bagno; CARATTERISTICHE TERRITORIALI: Il circondario commerciale, direzionale, e parcheggi: l'appartamento P.T.-P.1° sopra descritto, fa parte di un più ampio fabbricato condominiale residenziale sopra descritto, sito nel Comune di San Miniato (PI), loc. San Miniato Basso, in ubicazione sopra citata, l'area direttamente circostante, è ben servita da negozi primari di prossimità, negozi commerciali di terzo settore, centri commerciali, punti commerciali di necessità come farmacie, negozi direzionali (banche, posta, ecc.). Collegamenti stradali e ferroviari: Sono presenti nelle immediate vicinanze, parcheggi pubblici, punti fermata bus, che collegano La località San Miniato Basso, con i centri maggiori quali: San Miniato, Empoli, Pontedera, ed altre località del Valdarno e della Valdera. Per i collegamenti a livello regionale, sono presenti nelle vicinanze, l'accesso alla superstrada FI-PI-LI, nonché la stazione ferroviaria di San Miniato. CARATTERISTICHE URBANISTICHE: La zona dove è ubicato l'immobile oggetto di perizia, sopra descritto, dallo strumento urbanistico comunale, è considerata ZONA B di espansione consolidata, non satura, zona di insediamenti residenziali e commerciali, con servizi pubblici, con varie aree edificabili, edifici da ristrutturare, anche attraverso la rigenerazione urbana.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La zona dove è ubicato l'immobile oggetto di perizia, sopra descritto, dallo strumento urbanistico comunale, è considerata ZONA B di espansione consolidata, non satura, zona di insediamenti residenziali e commerciali, con servizi pubblici, con varie aree edificabili, edifici da ristrutturare, anche attraverso la rigenerazione urbana.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Matilde Serao n. 13 Piano T, edificio Condominiale Residenziale, piano T

L'immobile oggetto di perizia, garage P.T., fa parte di un più ampio fabbricato condominiale a civile abitazione, di forma a L irregolare, di tre piani fuori terra, libero su quattro lati, con resedi esclusivi pedonali e non, e resede a comune, con accesso da via comunale Matilde Serao, e che insieme ad altri fabbricati contigui di varia forma e dimensione, sia sul fronte strada medesimo, che sul fronte strada opposto, formano parte di tessuto edilizio ad isolati, retrostanti la S.S. Tosco-Romagnola, Comune di San Miniato, loc. San Miniato Basso. Il garage P.T. suddetto, -pertinenza esclusiva del bene 1- è così descritto e composto: P.T.: -locale garage, h. 2,25 c.a., di forma pressochè rettangolare, con accesso dalla via comunale Via Matilde Serao civico 13, attraverso resede condominiale a comune. Per le caratteristiche



territoriali, si riporta al bene n. 1 (vedi). CARATTERISTICHE URBANISTICHE: La zona dove è ubicato l'immobile oggetto di perizia, sopra descritto, dallo strumento urbanistico comunale, è considerata ZONA B di espansione consolidata, non satura, zona di insediamenti residenziali e commerciali, con servizi pubblici, con varie aree edificabili, edifici da ristrutturare, anche attraverso la rigenerazione urbana.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La zona dove è ubicato l'immobile oggetto di perizia, sopra descritto, dallo strumento urbanistico comunale, è considerata ZONA B di espansione consolidata, non satura, zona di insediamenti residenziali e commerciali, con servizi pubblici, con varie aree edificabili, edifici da ristrutturare, anche attraverso la rigenerazione urbana.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 74/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via Matilde Serao n. 25 Piano T-1°, edificio Condominiale Residenziale, scala Interna Esclusiva, piano T-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento	Superficie	0,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento P.T.P-1° con resede di accesso esclusivo, come stato di conservazione generale, è da ritenersi BUONO.		
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto di perizia, appartamento a civile abitazione (d'ora in poi lo citerò come appartamento) P.T.-P.1°, fa parte di un più ampio fabbricato condominiale a civile abitazione, di forma a L irregolare, di tre piani fuori terra, libero su quattro lati, con resedi esclusivi pedonali e non, e resede a comune, con accesso da via comunale Matilde Serao, e che insieme ad altri fabbricati contigui di varia forma e dimensione, sia sul fronte strada medesimo, che sul fronte strada opposto, formano parte di tessuto edilizio ad isolati, retrostanti la S.S. Tosco-Romagnola, Comune di San Miniato, loc. San Miniato Basso. L'appartamento P.T.-P.1° suddetto, libero su due lati, è così descritto e composto: P.T.: -resede esclusivo pedonale che conduce all'ingresso P.T., direttamente dalla via comunale Via Matilde Serao civico 25; -atrio ingresso e vano scale interno doppia rampa con pianerottoli, che conduce al P.1°; P.1°, h. 2,90 mt.: -Ingresso-disimpegno zona giorno; -vano soggiorno-pranzo con camino e vano armadi, da cui si accede a due balconi; -vano cucina con vano ripostiglio; -bagno; -disimpegno zona notte; -camera con vano armadi; -camera da cui si accede ad un balcone; -sudio con vano armadi, da cui si accede ad un balcone; -bagno; CARATTERISTICHE TERRITORIALI: Il circondario commerciale, direzionale, e parcheggi: l'appartamento P.T.-P.1° sopra descritto, fa parte di un più ampio fabbricato condominiale residenziale sopra descritto, sito nel Comune di San Miniato (PI), loc. San Miniato Basso, in ubicazione sopra citata, l'area direttamente circostante, è ben servita da negozi primari di prossimità, negozi commerciali di terzo settore, centri commerciali, punti commerciali di necessità come farmacie, negozi direzionali (banche, posta, ecc.). Collegamenti stradali e ferroviari: Sono presenti nelle immediate vicinanze, parcheggi pubblici, punti fermata bus, che collegano La località San Miniato Basso, con i centri maggiori quali: San Miniato, Empoli, Pontedera, ed altre località del Valdarno e della Valdera. Per i collegamenti a livello regionale, sono presenti nelle vicinanze, l'accesso alla superstrada FI-PI-LI-, nonchè la stazione ferroviaria di San Miniato. CARATTERISTICHE URBANISTICHE: La zona dove è ubicato l'immobile oggetto di perizia, sopra descritto, dallo strumento urbanistico comunale, è considerata ZONA B di espansione consolidata, non satura, zona di insediamenti residenziali e commerciali, con servizi pubblici, con varie aree edificabili, edifici da ristrutturare, anche attraverso la rigenerazione urbana.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile oggetto di perizia, appartamento Piano T-1° con resede pedonale esclusivo, risulta occupato dal debitore.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via Matilde Serao n. 13 Piano T, edificio Condominiale Residenziale, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Garage	Superficie	0,00 mq
Stato conservativo:	Il garage P.T. come stato conservativo generale, si può definire: SUFFICIENTE.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di perizia, garage P.T., fa parte di un più ampio fabbricato condominiale a civile abitazione, di forma a L irregolare, di tre piani fuori terra, libero su quattro lati, con resedi esclusivi pedonali e non, e resede a comune, con accesso da via comunale Matilde Serao, e che insieme ad altri fabbricati contigui di varia forma e dimensione, sia sul fronte strada medesimo, che sul fronte strada opposto, formano parte di tessuto edilizio ad isolati, retrostanti la S.S. Tosco-Romagnola, Comune di San Miniato, loc. San Miniato Basso. Il garage P.T. suddetto, -pertinenza esclusiva del bene 1- è così descritto e composto: P.T.: -locale garage, h. 2,25 c.a., di forma pressochè rettangolare, con accesso dalla via comunale Via Matilde Serao civico 13, attraverso resede condominiale a comune. Per le caratteristiche territoriali, si riporta al bene n. 1 (vedi). CARATTERISTICHE URBANISTICHE: La zona dove è ubicato l'immobile oggetto di perizia, sopra descritto, dallo strumento urbanistico comunale, è considerata ZONA B di espansione consolidata, non satura, zona di insediamenti residenziali e commerciali, con servizi pubblici, con varie aree edificabili, edifici da ristrutturare, anche attraverso la rigenerazione urbana.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile oggetto di perizia, garage P.T., risulta occupato dal debitore.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA MATILDE SERAO N. 25 PIANO T-1°, EDIFICIO CONDOMINIALE RESIDENZIALE, SCALA INTERNA ESCLUSIVA, PIANO T-1°

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL 19/10/2009** derivante da LINEA CAPITALE
Iscritto a LIVORNO il 29/10/2009
Reg. gen. 4057 - Reg. part. 4057
Quota: 1000/1000
Importo: € 68.340,00
A favore di [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.417.113,00
Note: L'IPOTECA GIUDIZIALE GRAVA SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: AGENZIA DEL TERRITORIO UFFICIO PROVINCIALE DI PISA CATASTO FABBRICATI: COMUNE DI SAN MINIATO, FG. 18, PART. 621, SUB. 16, CAT. A/2 -GRAFFATO- FG. 18, PART. 796, SUB. 2 (RESEDE ESCLUSIVO)
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da LINEA CAPITALE
Iscritto a LIVORNO il 16/07/2018
Reg. gen. 1970 - Reg. part. 1970
Quota: 1000/1000
Importo: € 140.000,00
A favore di [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 125.155.110,00
Note: L'IPOTECA GIUDIZIALE GRAVA SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: AGENZIA DEL TERRITORIO UFFICIO PROVINCIALE DI PISA CATASTO FABBRICATI: COMUNE DI SAN MINIATO, FG. 18, PART. 621, SUB. 16, CAT. A/2 -GRAFFATO- FG. 18, PART. 796, SUB. 2 (RESEDE ESCLUSIVO). COMUNE DI SAN MINIATO, FG. 18, PART. 621, SUB. 3, CAT. C/6.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da LINEA CAPITALE
Iscritto a LIVORNO il 04/09/2018
Reg. gen. 2406 - Reg. part. 2406
Quota: 1000/1000
Importo: € 48.000,00
A favore di [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 41.140.410,00
Note: L'IPOTECA GIUDIZIALE GRAVA SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: AGENZIA DEL TERRITORIO UFFICIO PROVINCIALE DI PISA CATASTO FABBRICATI: COMUNE DI SAN MINIATO, FG. 18, PART. 621, SUB. 16, CAT. A/2 -GRAFFATO- FG. 18, PART. 796, SUB. 2 (RESEDE ESCLUSIVO). COMUNE DI SAN MINIATO, FG. 18, PART. 621, SUB. 3, CAT. C/6.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da LINEA CAPITALE
Iscritto a LIVORNO il 03/06/2019
Reg. gen. 1607 - Reg. part. 1607
Quota: 1000/1000
Importo: € 50.000,00



A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.027.339,00

Note: L'IPOTECA GIUDIZIALE GRAVA SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: AGENZIA DEL TERRITORIO UFFICIO PROVINCIALE DI PISA CATASTO FABBRICATI: COMUNE DI SAN MINIATO, FG. 18, PART. 621, SUB. 16, CAT. A/2 -GRAFFATO- FG. 18, PART. 796, SUB. 2 (RESEDE ESCLUSIVO). COMUNE DI SAN MINIATO, FG. 18, PART. 621, SUB. 3, CAT. C/6.

Trascrizioni

- **VINCOLO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA (ART. 2645-TER C.C.)**

Trascritto a LIVORNO il 20/04/2018

Reg. gen. 4305 - Reg. part. 4305

Quota: 1000/1000

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: VINCOLO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA (ART. 2645-TER C.C.) GRAVA SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: AGENZIA DEL TERRITORIO UFFICIO PROVINCIALE DI PISA CATASTO FABBRICATI: COMUNE DI SAN MINIATO, FG. 18, PART. 621, SUB. 16, CAT. A/2 -GRAFFATO- FG. 18, PART. 796, SUB. 2 (RESEDE ESCLUSIVO). COMUNE DI SAN MINIATO, FG. 18, PART. 621, SUB. 3, CAT. C/6.

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRIBUNALE DI PISA**

Trascritto a LIVORNO il 22/04/2024

Reg. gen. 4956 - Reg. part. 4956

Quota: 1000/1000

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE GRAVA SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: AGENZIA DEL TERRITORIO UFFICIO PROVINCIALE DI PISA CATASTO FABBRICATI: COMUNE DI SAN MINIATO, FG. 18, PART. 621, SUB. 16, CAT. A/2 -GRAFFATO- FG. 18, PART. 796, SUB. 2 (RESEDE ESCLUSIVO). COMUNE DI SAN MINIATO, FG. 18, PART. 621, SUB. 3, CAT. C/6.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA MATILDE SERAO N. 13 PIANO T, EDIFICIO CONDOMINIALE RESIDENZIALE, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL 19/10/2009** derivante da LINEA CAPITALE

Iscritto a LIVORNO il 29/10/2009

Reg. gen. 4057 - Reg. part. 4057

Quota: 1000/1000

Importo: € 68.340,00

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.417.113,00

Note: L'IPOTECA GIUDIZIALE GRAVA SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: AGENZIA DEL TERRITORIO



UFFICIO PROVINCIALE DI PISA CATASTO FABBRICATI: COMUNE DI SAN MINIATO, FG. 18, PART. 621, SUB. 16, CAT. A/2 -GRAFFATO- FG. 18, PART. 796, SUB. 2 (RESEDE ESCLUSIVO)

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da LINEA CAPITALE

Iscritto a LIVORNO il 16/07/2018

Reg. gen. 1970 - Reg. part. 1970

Quota: 1000/1000

Importo: € 140.000,00

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 125.155.110,00

Note: L'IPOTECA GIUDIZIALE GRAVA SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: AGENZIA DEL TERRITORIO UFFICIO PROVINCIALE DI PISA CATASTO FABBRICATI: COMUNE DI SAN MINIATO, FG. 18, PART. 621, SUB. 16, CAT. A/2 -GRAFFATO- FG. 18, PART. 796, SUB. 2 (RESEDE ESCLUSIVO). COMUNE DI SAN MINIATO, FG. 18, PART. 621, SUB. 3, CAT. C/6.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da LINEA CAPITALE

Iscritto a LIVORNO il 04/09/2018

Reg. gen. 2406 - Reg. part. 24406

Quota: 1000/1000

Importo: € 48.000,00

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 41.140.410,00

Note: L'IPOTECA GIUDIZIALE GRAVA SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: AGENZIA DEL TERRITORIO UFFICIO PROVINCIALE DI PISA CATASTO FABBRICATI: COMUNE DI SAN MINIATO, FG. 18, PART. 621, SUB. 16, CAT. A/2 -GRAFFATO- FG. 18, PART. 796, SUB. 2 (RESEDE ESCLUSIVO). COMUNE DI SAN MINIATO, FG. 18, PART. 621, SUB. 3, CAT. C/6.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da LINEA CAPITALE

Iscritto a LIVORNO il 03/06/2019

Reg. gen. 1607 - Reg. part. 1607

Quota: 1000/1000

Importo: € 50.000,00

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.027.339,00

Note: L'IPOTECA GIUDIZIALE GRAVA SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: AGENZIA DEL TERRITORIO UFFICIO PROVINCIALE DI PISA CATASTO FABBRICATI: COMUNE DI SAN MINIATO, FG. 18, PART. 621, SUB. 16, CAT. A/2 -GRAFFATO- FG. 18, PART. 796, SUB. 2 (RESEDE ESCLUSIVO). COMUNE DI SAN MINIATO, FG. 18, PART. 621, SUB. 3, CAT. C/6.

Trascrizioni

- **VINCOLO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA (ART. 2645-TER C.C.)**

Trascritto a LIVORNO il 20/04/2018

Reg. gen. 4305 - Reg. part. 4305

Quota: 1000/1000

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: VINCOLO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA (ART. 2645-TER C.C.) GRAVA SUI



SEGUENTI BENI IMMOBILI: AGENZIA DEL TERRITORIO UFFICIO PROVINCIALE DI PISA CATASTO FABBRICATI: COMUNE DI SAN MINIATO, FG. 18, PART. 621, SUB. 16, CAT. A/2 -GRAFFATO- FG. 18, PART. 796, SUB. 2 (RESEDE ESCLUSIVO). COMUNE DI SAN MINIATO, FG. 18, PART. 621, SUB. 3, CAT. C/6.

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRIBUNALE DI PISA**

Trascritto a LIVORNO il 22/04/2024

Reg. gen. 4956 - Reg. part. 4956

Quota: 1000/1000

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE GRAVA SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: AGENZIA DEL TERRITORIO UFFICIO PROVINCIALE DI PISA CATASTO FABBRICATI: COMUNE DI SAN MINIATO, FG. 18, PART. 621, SUB. 16, CAT. A/2 -GRAFFATO- FG. 18, PART. 796, SUB. 2 (RESEDE ESCLUSIVO). COMUNE DI SAN MINIATO, FG. 18, PART. 621, SUB. 3, CAT. C/6.

