
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Silvestri Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 134/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Ontraino 41, piano T	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Ontraino 41, piano S1-T-1	5
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Via Ontraino 41, piano T	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Ontraino 41, piano T	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Ontraino 41, piano S1-T-1	6
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Via Ontraino 41, piano T	6
Confini	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Ontraino 41, piano T	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Ontraino 41, piano S1-T-1	7
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Via Ontraino 41, piano T	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Ontraino 41, piano T	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Ontraino 41, piano S1-T-1	9
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Via Ontraino 41, piano T	10
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Ontraino 41, piano T	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Ontraino 41, piano S1-T-1	11
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Via Ontraino 41, piano T	12
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Ontraino 41, piano T	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Ontraino 41, piano S1-T-1	14
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Via Ontraino 41, piano T	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Ontraino 41, piano T	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Ontraino 41, piano S1-T-1	16

Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta	23
Lotto 1	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 134/2025 del R.G.E.....	24
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 390.000,00	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Ontraino 41, piano T	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Ontraino 41, piano S1-T-1	27

INCARICO

All'udienza del 14/10/2025, il sottoscritto Arch. Silvestri Roberto, con studio in Via Augusto Righi 20 - 56121 - Pisa (PI), email ro.silvestri@awn.it, PEC roberto.silvestri3@archiworldpec.it, Tel. 3283198260, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Ontraino 41, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Ontraino 41, piano S1-T-1
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Via Ontraino 41, piano T

A seguito di un aggiornamento catastale le unità immobiliari sottoposte ad esecuzione immobiliare sono passate da 2 a 3 con la creazione di un ulteriore immobile quale bene comune non censibile (BCNC) - centrale termica posta al piano terra ed individuata nelle vecchie planimetrie catastali di entrambi gli appartamenti.

Il frazionamento e la soppressione dell'unità immobiliare cat. A/4 identificata al Foglio 10, particella 176, Sub. 8 graffata con particella 175 sub. 2 ha creato:

1 - Unità immobiliare cat. A/4 identificata al Foglio 10, particella 176 sub. 16

2 - Unità immobiliare Cat. C/2 identificata al Foglio 10, particella 175 sub. 14

Il frazionamento e la soppressione dell'unità immobiliare cat. A/4 identificata al Foglio 10, particella 176, Sub. 9 ha creato:

1 - Unità immobiliare cat. A/4 identificata al Foglio 10, particella 176 sub. 17

L'individuazione della centrale termica quale BCNC alle unità residenziali ha creato l'unità immobiliare identificata al Foglio 10, particella 176, Sub. 18 rappresentata nell'elaborato planimetrico.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA ONTRAINO 41, PIANO T

Appartamento per civile abitazione posto al piano terra di maggior fabbricato composto da 4 unità residenziali e con ingresso indipendente. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, camera, disimpegno e bagno, oltre a un vano adibito a centrale termica con accesso esterno dalla corte comune, quest'ultimo a comune con l'appartamento di cui al Bene n. 2. L'immobile si trova in località Roffia a circa 4 km da San Miniato Basso, con destinazione quasi esclusivamente residenziale.

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.

Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito il giorno 04.12.2025 alla presenza del debitore **** Omissis ****.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA ONTRAINO 41, PIANO S1-T-1

Appartamento per civile abitazione sviluppatosi su tre livelli di maggior fabbricato composto da 4 unità residenziali e con ingresso indipendente. L'appartamento è composto: al piano seminterrato da locale ad uso cantina; al piano terra da ingresso con scala interna di accesso ai piani seminterrato e primo; al piano primo, da cucina-pranzo con terrazzo, 2 camere matrimoniali, una cameretta, disimpegno, ripostiglio e bagno; oltre a un piccolo ripostiglio esclusivo a piano terra e a un vano adibito a centrale termica con accesso esterno dalla corte comune, quest'ultimo a comune con l'appartamento individuato come Bene n.1.

L'immobile si trova in località Roffia a circa 4 km da San Miniato Basso, con destinazione quasi esclusivamente residenziale.

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.

Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito il giorno 04.12.2025 alla presenza del debitore **** Omissis ****.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA ONTRAINO 41, PIANO T

Piccolo locale ripostiglio ad uso esclusivo del Bene n.2

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito il giorno 04.12.2025 alla presenza del debitore **** Omissis ****.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione catastale è stata integrata con le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA ONTRAINO 41, 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)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA ONTRAINO 41, PIANO S1-T-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)

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA ONTRAINO 41, 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 comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile nella sua maggior consistenza confina a nord e ad est con corte a comune, a sud e ad ovest con proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA ONTRAINO 41, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,00 mq	81,00 mq	1	81,00 mq	0,00 m	T
Centrale termica	5,54 mq	8,00 mq	0,125	1,00 mq	3,95 m	T
Resede	226,00 mq	226,00 mq	0,05	22,60 mq	0,00 m	T
Resede	189,00 mq	189,00 mq	0,01	3,78 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				108,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				108,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del resede è stata calcolata secondo i disposti del D.P.R. 138/78, ovvero al 10% per la superficie convenzionale degli appartamenti e al 2% per la restante parte. La superficie totale del resede è di circa 415 mq misurata sugli elaborati catastali.

La centrale termica ed il resede, essendo a comune con il sub. 9 (bene n. 2) sono stati conteggiati con coefficiente al 50%.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA ONTRAINO 41, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	97,00 mq	130,50 mq	1	130,50 mq	2,85 m	T-1
Cantina	15,00 mq	20,00 mq	0,50	10,00 mq	2,18 m	S1
Balcone scoperto	9,17 mq	10,54 mq	0,30	3,16 mq	0,00 m	1
Ripostiglio	2,14 mq	2,80 mq	0,25	0,70 mq	3,95 m	T
Resede	226,00 mq	226,00 mq	0,05	11,30 mq	0,00 m	T
Resede	189,00 mq	189,00 mq	0,01	1,89 mq	0,00 m	T

Centrale termica	5,54 mq	8,00 mq	0,125	1,00 mq	3,95 m	T
Totale superficie convenzionale:				158,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				158,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del resede è stata calcolata secondo i disposti del D.P.R. 138/78, ovvero al 10% per la superficie convenzionale degli appartamenti e al 2% per la restante parte. La superficie totale del resede è di circa 415 mq misurata sugli elaborati catastali.

La centrale termica ed il resede, essendo a comune con il sub. 17 (bene n. 1) sono stati conteggiati con coefficiente al 50%. Si è aggiunta anche la consistenza del Bene n. 3 (ripostiglio individuato alla particella 175 Sub. 14), proprietà esclusiva del Bene n. 2.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA ONTRAINO 41, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ripostiglio	2,14 mq	3,00 mq	0,50	1,50 mq	3,95 m	T
Totale superficie convenzionale:				1,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattandosi di ripostiglio ad uso esclusivo dell'abitazione identificata nella presente perizia come Bene n.2, la superficie ragguagliata è stata inserita nella consistenza del detto bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA ONTRAINO 41, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/10/1982 al 17/02/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 176, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 0,31 Piano T-1

Dal 17/02/1983 al 29/09/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 176, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 0,31 Piano T-1
Dal 29/09/1984 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 176, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita € 0,27 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 26/02/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 176, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita € 433,82 Piano T-1
Dal 26/02/1993 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 176, Sub. 9 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 206,58 Piano T
Dal 01/01/1994 al 22/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 176, Sub. 9 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 82 mq Rendita € 225,18 Piano T
Dal 22/01/2026 al 26/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 176, Sub. 17 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 81 mq Rendita € 197,03 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA ONTRAINO 41, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/10/1982 al 17/02/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 176, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 0,31 Piano T-1
Dal 17/02/1983 al 29/09/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 176, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 0,31

		Piano T-1
Dal 29/09/1984 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 176, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita € 0,27 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 26/02/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 176, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita € 433,82 Piano T-1
Dal 26/02/1993 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 176, Sub. 8 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 371,85 Piano S1-T-1 Graffato part. 175, sub. 2
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 175, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 390,44 Piano S1-T-1 Graffato part. 175, sub. 2
Dal 09/11/2015 al 13/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 176, Sub. 8 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 vani Superficie catastale 118 mq Rendita € 390,44 Piano S1-T-1 Graffato part. 175, Sub. 2
Dal 22/01/2026 al 26/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 176, Sub. 16 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 146 mq Rendita € 357,90 Piano S1-T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA ONTRAINO 41, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1994 al 22/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 175, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 vani Superficie catastale 118 mq Rendita € 390,44 Piano S1-T-1 Graffato part. 176, sub. 8

Dal 22/01/2026 al 26/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 175, Sub. 14 Categoria C2 Cl.1, Cons. 2 mq Superficie catastale 3 mq Rendita € 3,10 Piano T
------------------------------	-------------------	---

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA ONTRAINO 41, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	176	17		A4	3	3,5 vani	81 mq	197,03 €	T	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria è stata aggiornata con Pratica n. PI0006766 del 21.01.2026 (All. 05) per la differente consistenza del resede frazionato nell'anno 2011 a seguito di compravendita del 26/01/2011 ai rogiti del Notaio Ruta Leonardo di Fucecchio e per la creazione della centrale termica quale Bene Comune Non Censibile (BCNC - Sub. 18).

La tettoia abusiva sul fronte principale non è stata rappresentata. Se dovesse essere sanata dal punto di vista urbanistico, si dovrebbe procedere ad aggiornare la mappa catastale con Tipo Mappale e successivamente aggiornare la planimetria del piano terra con l'indicazione dei montanti ed il tratteggio dell'ingombro della tettoia. Il tutto per un costo complessivo di circa 1.000,00 euro.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA ONTRAINO 41, PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	176	16		A4	4	5,5 vani	146 mq	357,9 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale è stata aggiornata con Pratica n. PI0006766 del 22.01.2026 (All. 05) per scorporo del locale ripostiglio ai sensi della circolare 2/E del 2016 par. 3.3.2 e per la creazione della centrale termica quale Bene Comune Non Censibile (BCNC - Sub. 18). La corte a comune è adesso correttamente individuata nell'elaborato planimetrico. (All. 04)

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA ONTRAINO 41, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	175	14	U	C2	1	2 mq	3 mq mq	3,1 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Come da Circolare 2/E del 2016 dell'Agenzia delle Entrate, il locale ripostiglio è stato scorporato dall'abitazione principale mediante DOCFA del 22.01.2026 Pratica n. PI0006766. (All. 05)

A causa di un disallineamento tra la mappa catasto terreni e catasto fabbricati, il locale ripostiglio non risultava in mappa terreni. E' stato quindi disposto l'aggiornamento tramite presentazione di Tipo Mappale Protocollo 6261 del 21.01.2026. (All. 06)

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo generale degli immobili è sufficiente.

La terrazza posta al piano primo necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

PARTI COMUNI

La corte a comune (resede) dalla quale si accede agli immobili identificata al Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato al foglio 10, particella 175, sub. 6 e la centrale termica identificata al Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato al foglio 10, particella 176, sub. 18 sono a comune con gli immobili identificati alla particella 176 sub. 16 e 17 e particella 175 sub. 14.

Sono comunque parti comuni tutte le parti così come regolate dall'art. 1117 del codice civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di provenienza del notaio Maria Rosaria Percuoco di San Miniato, l'immobile non risulta gravato da servitù, censi, livelli e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il maggior fabbricato di cui gli immobili della presente perizia fanno parte, è realizzato con struttura portante in muratura, tamponamenti in muratura, facciate intonacate e tinteggiate, copertura a padiglione con manto in tegole portoghesi. Gronde e pluviali in rame. Il tutto in sufficienti condizioni di manutenzione eccetto per porzioni di facciata ai parapetti della terrazza posta al piano primo che necessitano di interventi di manutenzione agli intonaci.

I due appartamenti hanno le stesse finiture: pavimenti e battiscopa in monocottura, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno tamburato. Il tutto in buone condizioni di manutenzione. Infissi esterni in legno, dotati di vetrocamera e persiane oscuranti sempre in legno color vinaccia, portoncini di ingresso anch'essi in legno. Le persiane necessitano di manutenzione.

Davanzali e soglie in pietra di Trani. Le pareti su cui si attestano i mobili delle due cucine sono rivestite interamente in piastrelle di ceramica fino ad una altezza di 1,80 ml, I bagni hanno pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica fino ad una altezza di circa 2,40 ml e sono provvisti di wc, bidet e lavabo con rubinetteria in ottone cromato, il bagno del piano terra ha una doccia a pavimento mentre il bagno al piano primo ha vasca da bagno e piatto doccia con box doccia. Gli appartamenti hanno impianti a comune, ovvero impianto elettrico, riscaldamento con caldaia a condensazione con alimentazione a gas metano e radiatori in alluminio, impianto idrosanitario, antenna tv. I contatori degli impianti si trovano tutti all'esterno del fabbricato. Al piano terra è presente una stufa a legna con espulsione dei fumi in copertura. Le scale che conducono al piano primo hanno un rivestimento in pietra tipo Lavarosa e corrimano in legno.

Al piano seminterrato vi è una cantina con scale al grezzo, pavimento in cemento, pareti intonacate, dotata di una piccola finestra con infisso in ferro e vetro e impianto elettrico.

Sotto la terrazza del piano primo si trovano il locale tecnico (a comune) con all'interno la caldaia, dotato di impianto elettrico, impianto di riscaldamento e con porta in lamiera ed un piccolo ripostiglio con impianto elettrico e idraulico con all'interno due lavatrici.

Il resede è delimitato da una rete di recinzione a maglia sciolta e da siepi. Solo piccole porzioni sono rimaste inerbite. Sul lato sud vi sono costruzioni precarie adibite a ricovero cani, ripostigli e deposito materiali in genere, realizzati in materiali lignei e plastici. A protezione degli ingressi dei locali sotto la terrazza vi è una tettoia con struttura leggera in legno e copertura con pannelli plastici. A protezione degli ingressi sulla facciata principale è stata realizzata una tettoia con struttura in legno poggiate su tre montanti di lato di circa 15 cm, perlinato in legno, guaina impermeabile e manto di tegole portoghesi.

Le scale di accesso esterne e il marciapiede posto tra le due hanno rivestimento in piastrelle di cotto.

Tutti gli impianti sono eseguiti sottotraccia e sono stati realizzati durante la ristrutturazione avvenuta nell'anno 1994. Le dichiarazioni di conformità degli stessi sono allegate alla richiesta del rilascio dell'abitabilità del

febbraio 1994. (All. 18)

I parapetti della terrazza posta al piano primo hanno bisogno di manutenzione a causa di infiltrazioni di acqua piovana che ne stanno compromettendo gli intonaci, con presenza di muffe e muschi. Anche la pavimentazione della terrazza avrebbe bisogno di sostituzione così come l'impermeabilizzazione. Le gronde necessitano di una pulitura vista la presenza di elementi organici.

Lo stato manutentivo delle altre parti è, nel complesso, sufficiente.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA ONTRAINO 41, PIANO T

L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e dalla moglie **** Omissis ****.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA ONTRAINO 41, PIANO S1-T-1

L'immobile risulta occupato dal figlio del debitore Sig. **** Omissis **** insieme alla sua compagna Sig.ra **** Omissis **** e dal loro figlio minorenni.

Come dichiarato dal debitore, l'altro figlio **** Omissis **** ha la residenza presso l'immobile pignorato ma abita nel comune di Fucecchio (FI).

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA ONTRAINO 41, PIANO T

L'immobile risulta occupato dal figlio del debitore Sig. **** Omissis **** insieme alla sua compagna Sig.ra **** Omissis **** e dal loro figlio minorenni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/05/1983	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Rosaria Percuoco	17/05/1983	34674	4032
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di pubblicità immobiliare	30/05/1983	4759	3535

		di Livorno			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di San Miniato	06/06/1983	689	107

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA ONTRAINO 41, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 28/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Livorno il 12/12/2008
 Reg. gen. 22166 - Reg. part. 5487
 Quota: 1/1
 Importo: € 300.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 150.000,00
 Rogante: Notaio Di Lella Vittorio
 Data: 05/12/2008
 N° repertorio: 6611
 N° raccolta: 3433
 Note: Debitore non datore di ipoteca Donati S.r.l. con sede in San Miniato (PI) C.F. 01724500507
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 DPR n. 602/1973)
 Iscritto a Livorno il 09/07/2015
 Reg. gen. 8781 - Reg. part. 1508
 Quota: 1/1
 Importo: € 228.297,62
 A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 114.148,81
Rogante: Equitalia Centro S.p.a. di Firenze
Data: 08/07/2015
N° repertorio: 420
N° raccolta: 8715

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 29/08/2025
Reg. gen. 15477 - Reg. part. 10941
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA ONTRAINO 41, PIANO S1-T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 28/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 12/12/2008
Reg. gen. 22166 - Reg. part. 5487
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio Di Lella Vittorio
Data: 05/12/2008
N° repertorio: 6611
N° raccolta: 3433
Note: Debitore non datore di ipoteca Donati S.r.l. con sede in San Miniato (PI) C.F. 01724500507
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 DPR n. 602/1973)
Iscritto a Livorno il 09/07/2015
Reg. gen. 8781 - Reg. part. 1508
Quota: 1/1
Importo: € 228.297,62
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 114.148,81
Rogante: Equitalia Centro S.p.a. di Firenze
Data: 08/07/2015
N° repertorio: 420
N° raccolta: 8715

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 29/08/2025
Reg. gen. 15477 - Reg. part. 10941
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NOTA: Il Bene n. 3, prima dello scorporo, faceva parte della consistenza del Bene n. 2 ed è quindi sottoposto alle stesse formalità pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili della presente perizia ricadono nell'UTOE 6 - subunità di intervento 6.2, nelle "Aree a prevalente destinazione residenziale" (Art. 103 NTA). (All. 19)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Trattasi di vecchio fabbricato edificato antecedentemente al 1° settembre 1967, ampliato con Autorizzazione dell'11 maggio 1964 - pratica edilizia n. 150 del 16 aprile 1964 e ristrutturato con Concessione Edilizia n. 2285 del 23 maggio 1987, rinnovo della Concessione Edilizia del 1987 con Autorizzazione Edilizia n. 448 del 6 giugno 1990, successiva variante con Autorizzazione Edilizia n. 442 del 12 novembre 1990, seconda variante con Autorizzazione Edilizia n. 92/896 del 5 aprile 1993 e Autorizzazione all'abitabilità del 2 maggio 1994.

Per la realizzazione del muro di cinta sui lati nord e ovest con contestuale realizzazione di cancello carrabile e pedonale sul lato ovest è stata rilasciata Autorizzazione Edilizia n. 596 del 15 ottobre 1985.

Per la realizzazione di una canna fumaria è stata richiesta autorizzazione prot. 430 del 24 maggio 1994 con parere favorevole a condizione che la canna fumaria risponda alla normativa vigente in materia. Si segnala che sugli elaborati grafici la canna fumaria si ferma poco sopra il parapetto del terrazzo del piano primo, mentre da normativa vigente all'epoca della sua realizzazione doveva superare il colmo del tetto di almeno 1,00 ml.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

CANNA FUMARIA

Come già espresso, la canna fumaria ha un'altezza non conforme anche alla normativa attualmente vigente (D.Lgs n. 102 del 04/07/2014) che conferma l'obbligo di scarico a tetto dei fumi salvo deroghe per effettuare lo scarico a parete con il rispetto delle distanze minime della UNI 7129-3 ed un generatore di classe NOx 5 con emissioni di ossidi di azoto molto basse.

Sarà quindi necessario realizzare una canna fumaria che superi il colmo del tetto di almeno 1,00 ml o, in alternativa, eseguire uno scarico a parete ad un'altezza compresa tra 2,20 ml e 3,10 ml rispetto alla quota di marciapiede, con caldaia che rispetti i requisiti basso emissivi già citati e asseverazione di un tecnico che descriva l'impossibilità tecnica di scaricare a tetto.

TETTOIA

È stata realizzata una tettoia con struttura in legno e manto in tegole portoghesi a copertura degli ingressi sul prospetto principale dell'edificio. L'opera sporge dal muro perimetrale di circa 1,90 ml, è lunga 8,90 ml ed ha una altezza media di circa 3,30 ml. Secondo gli artt. 66 e 69 del Regolamento Edilizio dal Comune di San Miniato, le tettoie, qualora superino 1.50 mt. di profondità, sono conteggiate come volume per il 30% del volume ideale ricavato congiungendo idealmente i punti della tettoia stessa col terreno (art. 66) e come superficie coperta per il 30% (art. 69). Tale struttura, come configurata, necessita del Permesso di Costruire in sanatoria e del relativo deposito al Genio Civile, fermo restando che la struttura risulti conforme alle norme sismiche vigenti (NTC 2018). Inoltre, dovrà essere aggiornata la mappa catastale mediante Tipo Mappale. Se la struttura risultasse conforme alle norme sismiche le spese complessive per sanarla ammonterebbero a circa € 6.000,00. In alternativa la tettoia andrebbe rimossa con costi senz'altro minori.

STRUTTURE PRECARIE

Sono inoltre presenti diverse strutture precarie all'interno del resede oltre ad un'altra tettoia posta a protezione degli ingressi del locale tecnico e del ripostiglio esterno. Stante la conformazione di queste strutture oltre che la loro consistenza, per lo scrivente non esistono presupposti per procedere con richieste di sanatoria. Tali strutture andrebbero rimosse. Per la loro rimozione e smaltimento si ipotizza un costo di € 4.000,00

IMPIANTI

Gli impianti dispongono delle relative Dichiarazioni di Conformità (Di.Co.) e possono dirsi conformi alle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione. (All. 19)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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 Ontraino 41, piano T
Appartamento per civile abitazione posto al piano terra di maggior fabbricato composto da 4 unità residenziali e con ingresso indipendente. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, camera, disimpegno e bagno, oltre a un vano adibito a centrale termica con accesso esterno dalla corte comune, quest'ultimo a comune con l'appartamento di cui al Lotto 2. L'immobile si trova in località Roffia a circa 4 km da San Miniato Basso, con destinazione quasi esclusivamente residenziale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 176, Sub. 17, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Ontraino 41, piano S1-T-1
Appartamento per civile abitazione sviluppatosi su tre livelli di maggior fabbricato composto da 4 unità residenziali e con ingresso indipendente. L'appartamento è composto: al piano seminterrato da locale ad uso cantina; al piano terra da ingresso con scala interna di accesso ai piani seminterrato e primo; al piano primo, da cucina-pranzo con terrazzo, 2 camere matrimoniali, una cameretta, disimpegno, ripostiglio e bagno; oltre a un piccolo ripostiglio esclusivo a piano terra e a un vano adibito a centrale termica con accesso esterno dalla corte comune, quest'ultimo a comune con l'appartamento di cui al Lotto 1. L'immobile si trova in località Roffia a circa 4 km da San Miniato Basso, con destinazione quasi esclusivamente residenziale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 176, Sub. 16, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Via Ontraino 41, piano T
Piccolo locale ripostiglio ad uso esclusivo del Bene n.2 identificato alla particella 176 sub. 16.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 175, Sub. 14, Zc. U, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Trattandosi di ripostiglio ad uso esclusivo dell'abitazione identificata nella presente perizia come Bene n.2, la superficie ragguagliata è stata inserita nella consistenza del detto bene e di conseguenza anche la stima del suo valore immobiliare.

Gli elementi che intervengono e che in quanto tali verranno presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato, del bene che deve essere valutato, sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione, le caratteristiche della zona, l'esistenza di servitù, le caratteristiche generali del fabbricato, le sue caratteristiche costruttive, la destinazione dei fabbricati circostanti, la presenza di verde e di parcheggi, la rumorosità e la salubrità della zona ed il suo collegamento con le principali vie di comunicazione, etc....) e condizioni intrinseche (ovvero proprie dell'unità immobiliare come il suo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, la distribuzione interna, la dotazione degli impianti, il tipo di

rifiniture, etc...). La valutazione si baserà sul concetto di attualità in modo da estrapolare i valori ed i dati sulla base delle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima. Il metodo, con cui nel caso specifico si effettuerà la stima, è quello cosiddetto "comparativo", definito nel Codice delle Valutazioni Immobiliari come Market Comparison Approach (MCA). Il MCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili contrattati di recente e di prezzo noto. Il MCA si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto. Al di là dei limiti di questo metodo (quali la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato), esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del bene che deve essere stimato

Criterio di stima: la stima è eseguita, come già detto, attraverso il Market Comparison Approach (MCA), rapportata alla superficie esterna lorda (SEL), comprensiva di muri perimetrali e tramezzature. Sono considerati l'ubicazione dell'immobile, le strutture, le rifiniture e gli impianti nonché lo stato di conservazione, di manutenzione e vetustà. I valori di stima a riferimento, sono quelli immobiliari di zona, raffrontati anche con i borsini immobiliari, OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) rapportati e ponderati con lo specifico caso in esame. Le superfici sono state ricavate dagli elaborati grafici a disposizione e verificate sul posto mediante rilievo metrico.

I dati OMI per il Comune di San Miniato zona Suburbano forniscono valori compresi tra €/mq 1.000,00 e €/mq 1.600,00 per le abitazioni civili in normale stato manutentivo e valori compresi tra €/mq 990,00 e €/mq 1.300,00 per le abitazioni di tipo economico in normale stato manutentivo; il Borsino Immobiliare fornisce valori compresi tra €/mq 1.055,00 e €/mq 1.438,00 per le abitazioni in stabili di fascia media.

La ricerca di immobili simili sugli annunci immobiliari della zona della Roffia ha prodotto valori di 1.700 €/mq per immobili in buono stato manutentivo.

La ricerca di recenti compravendite immobiliari nella zona di interesse tramite il sistema dell'ispezione ipotecaria ha prodotto i seguenti risultati:

- Appartamento per civile abitazione posto in Via Ontraino n. 57 posto al P.T. di maggior fabbricato plurifamiliare, consistenza 6 vani per una superficie complessiva di 98 mq, cat. A/4, ristrutturato nell'anno 1995, venduto per 1/2 del diritto di proprietà alla cifra di 80.000,00 euro per un valore di 1.632,65 €/mq in piena proprietà;
- Appartamento per civile abitazione posto in Via Ontraino n. 65 posto al P.T. di maggior fabbricato plurifamiliare, consistenza 4 vani per una superficie complessiva di 73 mq, cat. A/4, ristrutturato nell'anno 2005, venduto per 1/2 del diritto di nuda proprietà alla cifra di 33.322,95 euro per un valore di 1.659,92 €/mq in piena proprietà.

Considerato l'attuale periodo del mercato immobiliare, i valori di riferimento trovati, la superficie e lo stato manutentivo si valuta il prezzo in ragione di **€/mq 1.600,00**

Alla voce deprezzamenti si sono stimati:

- Le opere di smontaggio delle opere pertinenziali precarie, i costi di un'eventuale sanatoria per la tettoia posta sul fronte principale e lo stato di occupazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento	108,38 mq	1.600,00 €/mq	€ 173.408,00	100,00%	€ 173.408,00

San Miniato (PI) - Via Ontrains 41					
Bene N° 2 - Appartamento San Miniato (PI) - Via Ontrains 41	158,55 mq	1.600,00 €/mq	€ 253.680,00	100,00%	€ 253.680,00
Bene N° 3 - Magazzino San Miniato (PI) - Via Ontrains 41, piano T	1,50 mq		Compreso nel Bene N°2		
Valore di stima:					€ 427.088,00

Valore di stima: € 427.000,00 in cifra tonda

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6.000,00	€
Rimozione strutture precarie	4.000,00	€
Deprezzamento per immobile occupato senza titolo opponibile	6,00	%

Valore finale di stima: € 391.380,00 in cifra tonda € 390.000,00

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.

Pisa, li 27/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Silvestri Roberto

ELENCO ALLEGATI:

1. Relazione notarile
2. Estratti di mappa
3. Visure catastali storiche
4. Elaborato planimetrico ed elenco Sub.
5. Ricevuta di variazione DOCFA
6. Tipo Mappale
7. Planimetrie catastali

8. Rilievi
9. Documentazione fotografica
10. Atto di provenienza
11. Autorizzazione n. 4435-1964
12. Autorizzazione n. 596-1985 – muro di cinta
13. Concessione n. 2285-1987
14. Autorizzazione n. 448-1990
15. Autorizzazione n. 442-1990
16. Autorizzazione n. 896-1992 con elaborati grafici
17. Autorizzazione canna fumaria
18. Abitabilità e allegati
19. Estratto R.U.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Ontraino 41, piano T
Appartamento per civile abitazione posto al piano terra di maggior fabbricato composto da 4 unità residenziali e con ingresso indipendente. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, camera, disimpegno e bagno, oltre a un vano adibito a centrale termica con accesso esterno dalla corte comune, quest'ultimo a comune con l'appartamento di cui al Lotto 2. L'immobile si trova in località Roffia a circa 4 km da San Miniato Basso, con destinazione quasi esclusivamente residenziale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 176, Sub. 17, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Gli immobili della presente perizia ricadono nell'UTOE 6 - subunità di intervento 6.2, nelle "Aree a prevalente destinazione residenziale" (Art. 103 NTA). (All. 19)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Ontraino 41, piano S1-T-1
Appartamento per civile abitazione sviluppatosi su tre livelli di maggior fabbricato composto da 4 unità residenziali e con ingresso indipendente. L'appartamento è composto: al piano seminterrato da locale ad uso cantina; al piano terra da ingresso con scala interna di accesso ai piani seminterrato e primo; al piano primo, da cucina-pranzo con terrazzo, 2 camere matrimoniali, una cameretta, disimpegno, ripostiglio e bagno; oltre a un piccolo ripostiglio esclusivo a piano terra e a un vano adibito a centrale termica con accesso esterno dalla corte comune, quest'ultimo a comune con l'appartamento individuato come Bene n.1. L'immobile si trova in località Roffia a circa 4 km da San Miniato Basso, con destinazione quasi esclusivamente residenziale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 176, Sub. 16, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Gli immobili della presente perizia ricadono nell'UTOE 6 - subunità di intervento 6.2, nelle "Aree a prevalente destinazione residenziale" (Art. 103 NTA). (All. 19)
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Via Ontraino 41, piano T
Piccolo locale ripostiglio ad uso esclusivo del Bene n.2
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 175, Sub. 14, Zc. U, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Gli immobili della presente perizia ricadono nell'UTOE 6 - subunità di intervento 6.2, nelle "Aree a prevalente destinazione residenziale" (Art. 103 NTA). (All. 19)

Prezzo base d'asta: € 390.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 134/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 390.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via Ontrains 41, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 176, Sub. 17, Categoria A4	Superficie	108,38 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo generale degli immobili è sufficiente. La terrazza posta al piano primo necessita di interventi di manutenzione straordinaria.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano terra di maggior fabbricato composto da 4 unità residenziali e con ingresso indipendente. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, camera, disimpegno e bagno, oltre a un vano adibito a centrale termica con accesso esterno dalla corte comune, quest'ultimo a comune con l'appartamento di cui al Bene n. 2. L'immobile si trova in località Roffia a circa 4 km da San Miniato Basso, con destinazione quasi esclusivamente residenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e dalla moglie **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via Ontrains 41, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 176, Sub. 16, Categoria A4	Superficie	158,55 mq
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione sviluppatosi su tre livelli di maggior fabbricato composto da 4 unità residenziali e con ingresso indipendente. L'appartamento è composto: al piano seminterrato da locale ad uso cantina; al piano terra da ingresso con scala interna di accesso ai piani seminterrato e primo; al piano primo, da cucina-pranzo con terrazzo, 2 camere matrimoniali, una cameretta, disimpegno, ripostiglio e bagno; oltre a un piccolo ripostiglio esclusivo a piano terra e a un vano adibito a centrale termica con accesso esterno dalla corte comune, quest'ultimo a comune con l'appartamento individuato come Bene n.1. L'immobile si trova in località Roffia a circa 4 km da San Miniato Basso, con destinazione quasi esclusivamente residenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal figlio del debitore Sig. **** Omissis **** insieme alla sua compagna Sig.ra **** Omissis **** e dal loro figlio minore.		

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via Ontraino 41, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 175, Sub. 14, Zc. U, Categoria C2	Superficie	1,50 mq
Descrizione:	Piccolo locale ripostiglio ad uso esclusivo del Bene n.2		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal figlio del debitore Sig. **** Omissis **** insieme alla sua compagna Sig.ra **** Omissis **** e dal loro figlio minorenni.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA ONTRAINO 41, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 12/12/2008
Reg. gen. 22166 - Reg. part. 5487
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio Di Lella Vittorio
Data: 05/12/2008
N° repertorio: 6611
N° raccolta: 3433
Note: Debitore non datore di ipoteca Donati S.r.l. con sede in San Miniato (PI) C.F. 01724500507
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 DPR n. 602/1973)
Iscritto a Livorno il 09/07/2015
Reg. gen. 8781 - Reg. part. 1508
Quota: 1/1
Importo: € 228.297,62
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 114.148,81
Rogante: Equitalia Centro S.p.a. di Firenze
Data: 08/07/2015
N° repertorio: 420
N° raccolta: 8715

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 29/08/2025
Reg. gen. 15477 - Reg. part. 10941
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA ONTRAINO 41, PIANO S1-T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 12/12/2008
Reg. gen. 22166 - Reg. part. 5487
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio Di Lella Vittorio
Data: 05/12/2008
N° repertorio: 6611
N° raccolta: 3433
Note: Debitore non datore di ipoteca Donati S.r.l. con sede in San Miniato (PI) C.F. 01724500507
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 DPR n. 602/1973)
Iscritto a Livorno il 09/07/2015
Reg. gen. 8781 - Reg. part. 1508
Quota: 1/1
Importo: € 228.297,62
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 114.148,81
Rogante: Equitalia Centro S.p.a. di Firenze
Data: 08/07/2015
N° repertorio: 420
N° raccolta: 8715

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 29/08/2025
Reg. gen. 15477 - Reg. part. 10941
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NOTA: Il Bene n. 3, prima dello scorporo, faceva parte della consistenza del Bene n. 2 ed è quindi sottoposto alle stesse formalità pregiudizievoli.